

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

A K 6124

Aktenzeichen: 055_W2-00071/2025



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Gemarkung Duderstadt, Flur 38, Flurstück 44



Niedersachsen

Amtsgericht Duderstadt
23. Juli 2025
fach Bd Heft
Anf. EUR Scheck

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der Regel kommt die aktuelle Fassung zur Anwendung -

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Duderstadt, Stadt
Straße, Hausnummer:	Über dem Hüschengrund
Gemarkung:	Duderstadt
Flur:	38
Flurstück/e:	44
Gesamtfläche:	8.139 m ²
Amtsgericht:	Duderstadt
Grundbuchbezirk:	Duderstadt
Grundbuchblatt:	5522 lfd. Nr. 4
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 15.05.2025 in der Besetzung:

Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Wenke Beyerbach
Gutachter:	Landwirtschaftsmeister Gerald Henze
Gutachter:	Landwirtschaftsmeister Jens Sindram

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.05.2025 mit

17.000 €

ermittelt.

gez. Henze

gez. Beyerbach

gez. Sindram

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Antragsdaten	4
1.2	Urheberrecht	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Vorbereitung und Besichtigung	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1	Nutzungsmerkmale	6
2.2	Lagemerkmale	7
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Zulässige Nutzung, Bauleitplanung	11
2.4.2	Rechte und Belastungen	11
2.5	Künftige Entwicklungen	12
2.6	Entwicklungszustand	12
3.	Ermittlung des Verkehrswerts	14
3.1	Grundlagen	14
3.1.1	Definition des Verkehrswerts	14
3.1.2	Kaufpreissammlung	14
3.1.3	Bodennichtwerte	14
3.1.4	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	14
3.1.5	Literatur	15
3.2	Wertermittlungsverfahren	15
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	15
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	15
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3	Bodenwertermittlung des Grundstücks	16
3.3.1	Allgemeines	16
3.3.2	Vorläufiger Vergleichswert	17
3.3.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	18
3.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
3.3.5	Vergleichswert	19
3.4	Verkehrswert	20
4.	Anhang	21
4.1	Fotos	21
4.2	Merkblatt Gutachterausschuss	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Antragsdaten

Antragsteller: Amtsgericht Duderstadt
Antragseingang: 23.04.2025
Aktenzeichen Antragsteller: 1 K 6/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerungssache

Die Antragsberechtigung wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geprüft. Das Gutachten wird gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) - Antragsrecht der Gerichte und Justizbehörden - erstellt.

1.2 Urheberrecht

Dieses Gutachten ist nur für die antragstellende Person und den bei der Auftragserteilung angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, insbesondere die Vervielfältigung und/oder Veröffentlichung des Gutachtens sowie von Bestandteilen des Gutachtens ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

Die Vervielfältigung, Verwendung und Verwertung des Gutachtens durch Dritte sind ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

1.3 Wertermittlungsstichtag

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

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 15.05.2025.

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (15.05.2025).

1.5 Vorbereitung und Besichtigung

Die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Vorbereitungen und Ermittlungen wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der Gutachterausschuss hat das Grundstück am 15.05.2025 besichtigt.

1.6 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.

Spezielle Untersuchungen zum Grundstück werden nicht durchgeführt, sie entsprechen nicht dem Umfang einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Insoweit wurden durch den Gutachterausschuss keine Boden- und Baugrunduntersuchungen durchgeführt oder veranlasst, eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft. Hinweise auf eventuelle Verdachtsmomente sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.

1.7 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Nutzungsmerkmale

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster als Ackerland und Forstfläche nachgewiesen. Weiterhin ist im Liegenschaftskataster ein Hinweis darauf gegeben, dass die Forstfläche vom Finanzamt als Fläche für die forstwirtschaftliche Nutzung bewertet wird. Aktuell liegt das Ackerland brach.

Die im Liegenschaftskataster dokumentierten Ergebnisse der Bodenschätzung geben eine Aussage zur Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Grundstücke. Für Ackerland werden sogenannte Ackerzahlen festgestellt, die zwischen 1 und 120 liegen.

Die Ackerzahl der zu bewertenden Fläche setzt sich aus je einer Ackerzahl aus zwei Bodenschätzungszonen zusammen und beträgt gewichtet nach der Fläche rd. 47.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.2 Lagemerkmale

Das Grundstück liegt ca. 1,8 km nordwestlich des Ortsrandes von Duderstadt. Es ist über unbefestigte Wege erreichbar. Die Fläche weist eine mäßige bis starke westliche Geländeneigung auf.

Die Umgebung des Wertermittlungsobjekts wird durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Lage und Form des Grundstücks sowie die nähere Umgebung sind aus den folgenden Kartenauszügen und dem Luftbild ersichtlich, das Wertermittlungsobjekt ist gekennzeichnet.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 

Lage des Wertermittlungsobjekts 

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 

Lage des Wertermittlungsobjekts 

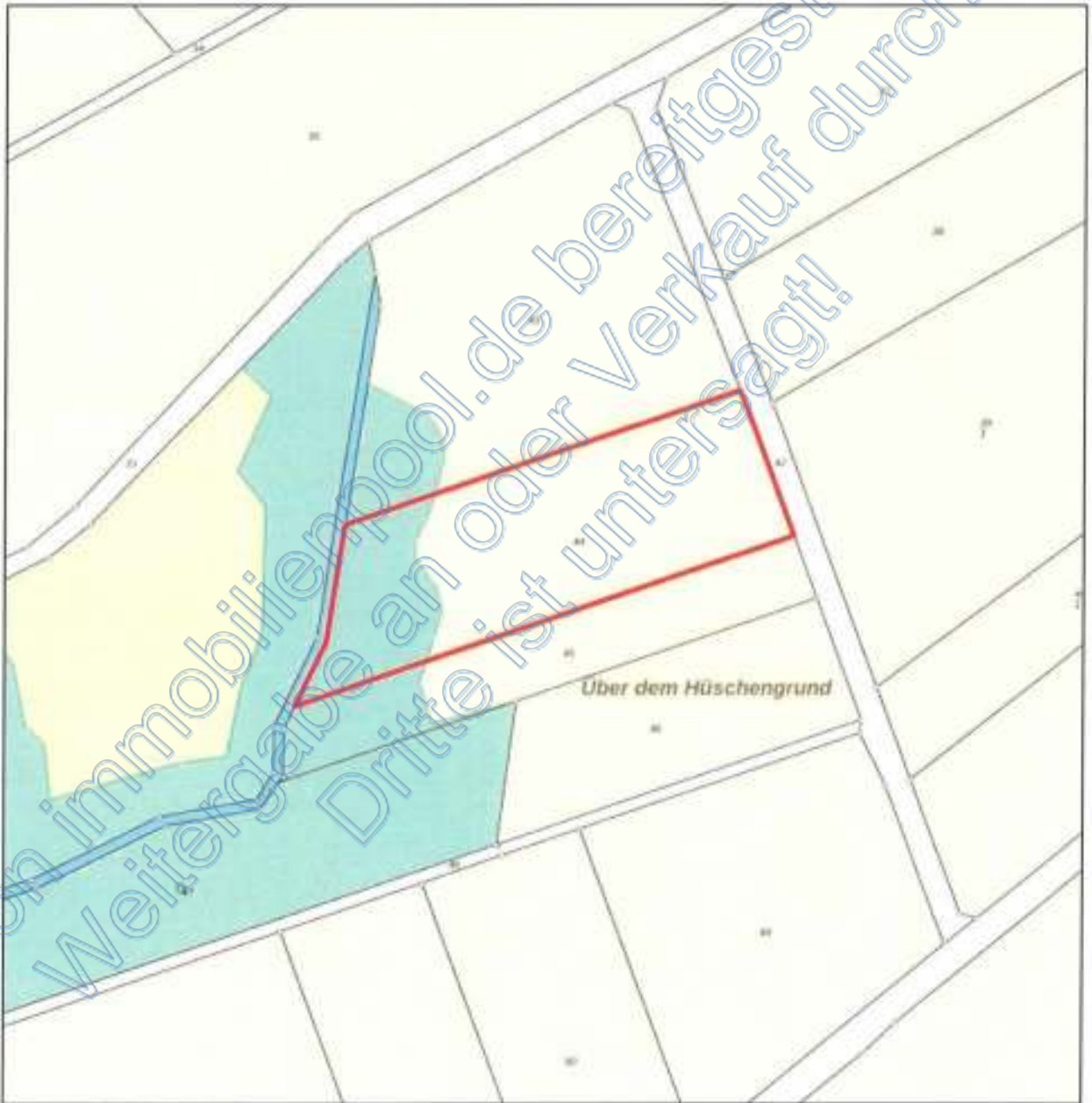
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt hat eine Grundstücksfläche von 8.139 m².

Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 2.000)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 

Lage des Wertermittlungsobjekts 

Luftbild mit Darstellung der im Liegenschaftskataster
nachgewiesenen Grundstücks- und Nutzungsgrenzen



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 

Lage des Wertermittlungsobjekts 

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Zulässige 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duderstadt von 1999 stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als landwirtschaftliche Fläche dar.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor.

2.4.2 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Duderstadt, Grundbuchamt, vom 30.04.2025 folgende Eintragungen enthalten. Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Besonderheiten vorliegen.

Denkmal

Im Nachweis des Liegenschaftskatasters und im Denkmalpflege-Informationssystem des Landes Niedersachsen (Nachweis archäologischer Objekte und Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege)

sind keine Hinweise auf Denkmalschutz nachgewiesen (Einsichtnahme: 15.05.2025).

Pachtrechtliche Bindungen

Informationen zu einem eventuell bestehenden Pachtverhältnis liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

EU-Prämienrecht

Bei der nachstehenden Verkehrswertermittlung bleiben die gemäß der Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP-REFORM) zum Stichtag 15.05.2005 begründeten Prämienrechte unberücksichtigt. Die Zahlungsansprüche nach EU-Prämienrecht verbleiben bei einem Eigentumswechsel beim bisherigen Eigentümer oder Pächter und gehen nicht automatisch auf den neuen Eigentümer über.

Sonstige Rechte und Belastungen

Im Liegenschaftskataster ist ein Hinweis auf die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gegeben.

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

2.5 Künftige Entwicklungen

Bei der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Demographische Entwicklung

Die demografische Entwicklung hat Einfluss auf die Preisbildung von Grundstücken. Auswirkungen auf das Preisniveau im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden bei den Wertermittlungsverfahren durch die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Ansätze und Faktoren berücksichtigt.

Künftige Änderungen des Grundstückszustands

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

2.6 Entwicklungszustand

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

Teilflächen

Das Wertermittlungsobjekt wird aufgrund seiner unterschiedlichen Nutzungsmerkmale in zwei Teilflächen aufgeteilt. Auf Grundlage der Orthophotos und der Liegenschaftsgrafik ordnet der Gutachterausschuss rd. 6.200 m² der Nutzung Ackerland zu. Die verbleibenden rd. 1.939 m² sind nicht landwirtschaftlich nutzbar und im Kataster als forstwirtschaftliche Nutzung deklariert. In der Örtlichkeit ist die Gehölzfläche von topografisch stark bewegtem Gelände geprägt und kaum zugänglich.

Beurteilung

Bei der Beurteilung des Entwicklungszustandes des Wertermittlungsobjekts sind folgende Aspekte maßgeblich zu berücksichtigen:

- Die zu bewertende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.
- Die zu bewertende Fläche liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.
- Ein Teilbereich weist eine Bodenschätzung als Ackerland auf.
- Ein Teilbereich wird vom Finanzamt als Fläche für die forstwirtschaftliche Nutzung bewertet.
- Die Fläche weist eine mäßige bis starke westliche Geländeneigung auf.
- Aktuell liegt das Ackerland brach.
- Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor.

Das Wertermittlungsobjekt wird aufgrund seiner unterschiedlichen Nutzungsmerkmale in zwei Teilflächen aufgeteilt. Nach Beurteilung der Sachverhalte bezogen auf den Qualitätsstichtag ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass eine Teilfläche von rd. 6.200 m² als **landwirtschaftliche Nutzfläche – Ackerland** und eine Teilfläche von rd. 1.939 m² als **sonstige Fläche – Unland mit Gehölz** einzustufen und zu bewerten ist.

Die Flächen wurden in Anlehnung an die Flächen der tatsächlichen Nutzung des Liegenschaftskatasters auf Grundlage der Orthophotos und der Liegenschaftsgrafik ermittelt.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswerts

„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 Baugesetzbuch).

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 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB (Baugesetzbuch) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt.

Der Bodenrichtwert 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.

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen dargestellt. Grundlage der Bodenrichtwertdarstellung ist das amtliche Kartenwerk. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind Umrechnungstabellen in der Bodenrichtwertpräsentation veröffentlicht.

3.1.4 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten (in der Regel kommt die aktuelle Fassung zur Anwendung):

- 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 Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss auch folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)

- Grundstücksmarktdaten Niedersachsen, Veröffentlichungen im Internet:
www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

3.1.5 Literatur

Nachfolgend eine Auswahl von Literatur und anderen Veröffentlichungen zur Wertermittlung:

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe/digital, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Nach § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichswertverfahren zur ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete 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.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Einsatz eines Spezialverfahrens (z. B. deduktive Bodenwertermittlung) erforderlich werden.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (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 geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der

Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizmisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswerts 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 Verkehrswert ist aus dem Ergebnis herangezogener Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall zur Bodenwertermittlung das **Vergleichswertverfahren** an. Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwertermittlung des Grundstücks

3.3.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden 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.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (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 bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

3.3.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der Bodenwert der Teilfläche mit dem Entwicklungszustand landwirtschaftliche Nutzfläche – Ackerland wird auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (§ 40 (2) ImmoWertV). Die Ermittlung des Bodenwerts der Fläche mit dem Entwicklungszustand sonstige Fläche – Unland mit Gehölz erfolgt im Kapitel 3.3.4 unter „sonstige Grundstücksfläche“.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Lage des Wertermittlungsobjekts



Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 beträgt für den Bereich des Wertermittlungsobjekts in der Gemarkung Duderstadt 3,25 €/m² für Ackerland mit der Ackerzahl 60 und einer Grundstücksfläche von 20.000 m².

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale für das Grundstück, für das ein Bodenrichtwert abgeleitet worden ist (Richtwertgrundstück), vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Der Bodenwert von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird im Allgemeinen neben der Lage auch vom Kaufzeitpunkt, der Bonität (Ackerzahl) und der Größe bestimmt.

Der Einfluss des Kaufzeitpunktes wird durch den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung und ggf. einer zusätzlichen Marktanpassung berücksichtigt.

Die übrigen Einflüsse der Bonität und der Grundstücksgröße werden durch Umrechnungskoeffizienten erfasst. Diese wurden vom Gutachterausschuss ermittelt und sind in den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen abrufbar (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de).

Für die Anpassung des Bodenrichtwerts an die Wertmerkmale der Teilfläche ist die Ackerzahl von 47 Bodenpunkten und die Flächengröße von 6.200 m² zugrunde zu legen. Unter Anwendung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berechnet sich der angepasste Vergleichsfaktor wie folgt:

Bodenrichtwert	3,25 €/m ²
Umrechnungskoeffizient Ackerzahl Bodenrichtwert	1,00 [A 60]
Umrechnungskoeffizient Ackerzahl Wertermittlungsobjekt	0,886 [A 47]
Umrechnungskoeffizient Fläche Bodenrichtwert	1,00 [20.000 m ²]
Umrechnungskoeffizient Fläche Wertermittlungsobjekt	0,912 [6.200 m ²]

$$3,25 \text{ €/m}^2 \times 0,886 / 1,00 \times 0,912 / 1,00 = 2,63 \text{ €/m}^2$$

Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors mit der Grundstücksgröße wie folgt:

$$2,63 \text{ €/m}^2 \times 6.200 \text{ m}^2 = \underline{\underline{16.306 \text{ €}}}$$

3.3.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der ermittelte (vorläufige) Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

3.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der

Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in ihrem Werteeinfluss zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

EU-Prämienrecht

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass der Übergang von Prämien-, bzw. Zahlungsansprüchen auf privatrechtlicher Verhandlungsbasis erfolgt und nicht im Zusammenhang mit dem Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks steht (siehe auch Kapitel 2.4).

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes ist kein Alleinstellungsmerkmal des zu bewertenden Grundstücks, sondern ist hingegen bei den zur Bodenrichtwertermittlung hinzugezogenen Kauffällen ebenfalls der Fall.

Sonstige Grundstücksfläche

Im Kapitel 2.6 erfolgte eine Unterteilung des Grundstücks in zwei separate Teilflächen. Während die Wertermittlung für die Teilfläche von rd. 6.200 m² als landwirtschaftliche Nutzfläche – Ackerland im Kapitel 3.3.2 beschrieben ist, wird nun die Wertermittlung für die sonstige Grundstücksfläche als sonstige Fläche – Unland mit Gehölz erläutert (Teilfläche mit rd. 1.939 m²).

Die Einstufung der sonstigen Grundstücksfläche als Unland mit Gehölz erfolgt durch den Gutachterausschuss aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, vor allem aufgrund des stark abfallenden Geländes nach Westen.

Der Gutachterausschuss bestimmt den Wert der Fläche auf Grundlage der Kaufpreissammlung. Das mittlere Preisniveau für Unland im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim in den Jahren 2015 bis 2024 liegt bei 0,50 €/m².

Der Gutachterausschuss ermittelt den Wert der sonstigen Grundstücksfläche abschließend nach folgender Berechnung:

$$0,50 \text{ €/m}^2 \times 1.939 \text{ m}^2 = 970 \text{ €}$$

3.3.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale somit abschließend wie folgt:

Vorläufiger Vergleichswert	16.306 €
Sonstige Grundstücksfläche	970 €
Vergleichswert am Wertermittlungstichtag	17.276 €

3.4 Verkehrswert

Nach § 6 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.

Abweichende bzw. im Verfahren nicht ausreichend berücksichtigte Merkmale bzw. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Weitere den Verkehrswert beeinflussende Umstände sind nicht bekannt bzw. nicht zu berücksichtigen. Der ermittelte Vergleichswert ist als Verkehrswert anzuhalten.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der **Verkehrswert**, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt „Gemarkung Duderstadt, Flur 38, Flurstück 44“ zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.05.2025 mit

17.000 €

(in Worten: Siebzehntausend Euro)

ermittelt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Anhang

4.1 Fotos



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südwesten (beim Übergang vom Acker- zum Unland)



Fernansicht von Südosten



Übergang vom Ackerland zum Unland



Stark abfallendes Gelände beim Unland



Feldweg am Grundstück (Blickrichtung Süd)



Schotterweg, welcher zum Feldweg am Grundstück führt

4.2 Merkblatt Gutachterausschuss

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

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Gutachterausschuss überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in den Geschäftsräumen des Gutachterausschusses archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre.

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 Parteilgutachten 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.

Hiermit wird beglaubigt, dass die vorstehende Ausfertigung (22 Blätter, ohne diese Seite) mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens (Geschäftszeichen: 055_W2-00071/2025) übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Northeim**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Northeim

Danziger Straße 40
37083 Göttingen

Telefon: 0551 5074-327

Fax: 0551 5074-374

E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de

Göttingen, den 18.07.2025




Schnipper

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt