

Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren
Telefon: 05825 / 83 13 93
Fax: 05825 / 98 57 45
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **010-2024**

Datum: 28.06.2024

GUTACHTEN

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

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen
Geschäftsbuchnummer: **7 K 29/19**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein unbebautes und als Ackerland genutztes Grundstück
Gemeinde: 29578 Eimke
Grundbuch: Dreilingen Blatt: 192 Lfd.-Nr.: 9
Gemarkung: Dreilingen Flur: 10 Flurstück(e): 38/1, 45/14, 44/3
Wertermittlungsstichtag: 11.06.2024
Verkehrswert: **140.000,00 €**



Bewertungsobjekt: Teilgrundstück A
Fläche: 28.649 m²
Nutzung: Ackerland
Ackerzahl: 39



Bewertungsobjekt: Teilgrundstück B
Fläche: 15.662 m²
Nutzung: Ackerland
Ackerzahlzahl: 35

Die Teilgrundstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit!

Angaben hier ohne Haftung, entscheidend für den Verkehrswert sind die Angaben innerhalb des Gutachtens!

Ausfertigung Nr. 6 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zuzüglich 7 Anlagen mit 14 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in sechsfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt ist nicht verpachtet und wird durch die Eigentümer selber genutzt.

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

- c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

Es sind keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

- entfällt, da unbebaut -

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

- entfällt, da unbebaut -

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

- entfällt, da unbebaut -

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
1.3	Bildung von Teilgrundstücken.....	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung – Teilgrundstück A	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Derzeitige Nutzung und Verpachtung	8
3.	Wertermittlung – Teilgrundstück A	9
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.2	Bodenwertermittlung	10
3.3	Wert des Teilgrundstücks A	11
4.	Grund- und Bodenbeschreibung – Teilgrundstück B	12
4.1	Lage	12
4.2	Gestalt und Form	12
4.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
4.4	Privatrechtliche Situation.....	12
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
4.6	Derzeitige Nutzung und Verpachtung	14
5.	Wertermittlung - Teilgrundstück B.....	15
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.2	Bodenwertermittlung	15
5.3	Wert des Teilgrundstücks B	16
6.	Verkehrswert	17
7.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
7.3	Verwendete fachspezifische Software	18
8.	Verzeichnis der Anlagen	19

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Uelzen Fritz-Röver-Straße 5 29525 Uelzen			
Auftragseingang:	08.04.2024	(Eingang der Aufforderung zur Gutachtenerstellung)		
Geschäfts-Nr.:	7 K 29/19			
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird. Der Werteeinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.			
Hinweis:	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.) sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.			
Gegenstand der Begutachtung:	Ein unbebautes und als Ackerland genutztes Grundstück			
Gemeinde:	29578 Eimke			
Grundbuch:	Dreilingen	Blatt: 192	Lfd.-Nr. 9	
Gemarkung:	Dreilingen	Flur: 10	Flurstück: 38/1	Fläche: 28.649 m ²
Gemarkung:	Dreilingen	Flur: 10	Flurstück: 45/14	Fläche: 15.372 m ²
Gemarkung:	Dreilingen	Flur: 10	Flurstück: 44/3	Fläche: 290 m ²
				Summe: 44.311 m ²
Wertermittlungsstichtag:	11.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)			
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.			
Anmerkung:	Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.			
Ortsbesichtigung:	11.06.2024			
Anmerkung:	Das Objekt war im Ortstermin vollständig zugänglich.			

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 27.06.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.04.2024
- Grundbuchauszug vom 13.06.2024
- Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen (über Internetzugang am 11.06.2024)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 30.05.2024)
- Einsichtnahme in das NIBIS – Themenkarte Altablagerungen, Rüstungsalasten, Schlammgrubenverdachtsflächen (nibis.lbeg.de/cardomap3 am 11.06.2024)
- Auskunft der Samtgemeinde Suderburg zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 13.06.2024)
- Einsichtnahme in den Landschaftsrahmenplan 2012 des Landkreises Uelzen (Internetseite des Landkreises Uelzen am 27.06.2024)
- Auskunft der Samtgemeinde Suderburg zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 14.06.2024)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2024) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

1.3 Bildung von Teilgrundstücken

Das Grundstück besteht aus mehreren Flurstücken, deren Lage in der Gemarkung so unterschiedlich ist, dass sie nicht wie eine wirtschaftliche Einheit genutzt werden können. Für die nachfolgende Bewertung und die daran anschließende Bewertung werden folgende Teilgrundstücke gebildet:

TG	Nutzung	Fläche
A	Unbebaut, genutzt als Ackerland	28.649 m ²
B	Unbebaut, genutzt als Ackerland	15.662 m ²
Summe		44.311 m²

2. Grund- und Bodenbeschreibung – Teilgrundstück A

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Ort und Einwohnerzahl:	Samtgemeinde Suderburg (ca. 6.900 Einwohner); Gemeinde Eimke (ca. 850 Einwohner); Ortsteil Dreilingen (ca. 180 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Eimke (ca. 5 km nordwestlich); Suderburg (ca. 8 km südöstlich); Uelzen (ca. 15 km nordöstlich); Faßberg (ca. 11 km südwestlich) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 75 km südwestlich) <u>Überörtliche Straßenanbindung:</u> Kreisstraße K9 von Suderburg nach Eimke <u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A7; Anschlussstelle Soltau-Ost (ca. 35 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Suderburg, Bahnlinie Uelzen – Hannover, Regionalzughalt (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 70 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage in der Gemarkung: (vgl. Anlage 2)	Das Teilgrundstück liegt ca. 250 m südwestlich der Ortsmitte von Dreilingen, nordwestlich der Straße „Horstberg“
Art der Nutzungen in der näheren Umgebung:	Ackerland, Grünland, Dorfgebiet
Beeinträchtigungen:	Keine (für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung)
Topografie:	Von Ost nach West leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Länge:	ca. 74,5 – 190,5 m
Breite:	ca. 72,5 – 191,5 m
Grundstücksgröße:	28.649 m ² (= 2,8649 ha)
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Diamantförmiges Grundstück (siehe Anlage 3)• Keine parallelen Längsseiten, ungünstiger Zuschnitt• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit zu erkennen.
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablageung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 12.06.2024 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dreilingen, Blatt 192 keine wertbeeinflussenden Eintragungen (nur Zwangsversteigerungsvermerke).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Mir wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Auf dem Teilgrundstück A ist keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz:	Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude oder sonstige Gegenstände auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmaltatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen, so dass ohne weitere Prüfung unterstellt wird, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da kein Bebauungszusammenhang besteht, kann die Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens nur nach § 35 BauGB beurteilt werden.
Schutzgebiete:	Das Grundstück liegt gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen und gemäß Liegenschaftskataster in keinem Schutzgebiet.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt ist unbebaut, so dass bzgl. des Bauordnungsrechts keine Prüfung vorgenommen wurde.

2.5.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Ent- richtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewer- tungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtun- gen nach BauGB und KAG abgabefrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.
Anmerkung:	Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben änd- ert.

2.6 Derzeitige Nutzung und Verpachtung

Tatsächliche Nutzung: (gem. Liegenschaftskataster)	28.649 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	7.960 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Dilu- vium (D), Bodenzahl 30, Ackerzahl 33 20.689 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehziger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entste- hungsart Diluvium (D), Bodenzahl 40, Ackerzahl 42
Anmerkung:	Die Bodenschätzung bzw. die tatsächliche Nutzung wurde dem Liegenschaftskataster entnommen und örtlich nicht überprüft, da dieser Aufwand unverhältnismäßig zum Zweck der Gutachtenerstellung steht.
Derzeitige Nutzung:	Das Teilgrundstück A wird teilweise als Ackerland und teilweise als Grünland genutzt. Gemäß den Angaben der Eigentümer handelt es sich um Ackergras (=> kein Dauer- grünland), dass nicht unter das Umbruchverbot für Dauergrünland fällt (Fläche wird Dau- ergrünland, wenn sie mehr als 5 Jahre als Grünland genutzt wird). Für die Bewertung wird eine vollständige Nutzung als Ackerland (nicht weiter geprüft, ob Dauergrünland vorliegt) mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 39 zu Grunde gelegt.
Besondere Einrichtungen:	Das Teilgrundstück A ist gemäß den Angaben der Eigentümer an die Feldberegnung angeschlossen.
Verpachtung:	Das Teilgrundstück A ist gemäß den Angaben der Eigentümer nicht verpachtet.
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden festgestellt.
Allgemeinbeurteilung:	Die Fläche wird augenscheinlich ordnungsgemäß bewirtschaftet und macht einen nor- mal gepflegten Eindruck.

3. Wertermittlung – Teilgrundstück A

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

3.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB definiert:

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

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

3.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Bei dem Teilgrundstück A handelt es sich um ein unbebautes Teilgrundstück, das als Ackerland genutzt wird. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Schlussfolgerung

Unbebaute Grundstücke sind mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Das Sach- und das Ertragswertverfahren finden keine Anwendung.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

3.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3,05 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	40000	28.649	× 0,98	E3
Ackerzahl (AZ)	30	39	× 1,13	E4
Zuschnitt/Form	üblich	ungünstig	× 0,95	E5
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 3,21 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Relativer Bodenwert	= 3,21 €/m ²	
Fläche	× 28.649 m ²	
Bodenwert	= 91.963,29 €	
	rd. 92.000,00 €	

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **3,05 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (siehe Anlage 5) und bezieht sich auf ein abgabefreies, als Ackerland genutztes Grundstück in der Lage des Bewertungsobjektes.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E3

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 40.000 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine abweichende Fläche. Mit den Bodenrichtwerten sind Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Grundstücksfläche veröffentlicht (siehe Anlage 6), aus denen sich der Anpassungsfaktor ergibt.

E4

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit der Ackerzahl 30. Das Bewertungsgrundstück hat jedoch eine durchschnittliche Ackerzahl von 39, so dass für die höhere Ackerzahl eine Anpassung erforderlich ist. Der Anpassungsfaktor wird über entsprechende Umrechnungskoeffizienten, die mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht wurden, ermittelt (siehe Anlage 7).

E5

Das Teilgrundstück A hat einen ungünstigen Zuschnitt, der für die Lage als unüblich beurteilt wird, und zu einer Erschwernis bei der Bewirtschaftung führt (doppelte bzw. überlappende Bearbeitung). Nach sachverständigem Ermessen wird hierfür ein pauschaler Abschlag von 5 % am Bodenrichtwert (= Korrekturfaktor von 0,95) vorgenommen.

3.3 Wert des Teilgrundstücks A

Da keine über den Bodenwert hinausgehenden Außenanlagen und auch keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, wird der Wert unmittelbar aus dem Bodenwert abgeleitet.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 auf rd.

92.000,00 €

(in Worten: zweiundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

4. Grund- und Bodenbeschreibung – Teilgrundstück B

4.1 Lage

Lage in der Gemarkung: (vgl. Anlage 2)	Das Teilgrundstück B liegt ca. 350 m südsüdwestlich der Ortsmitte von Dreilingen, südwestlich der Straße „Horstberg“
Art der Nutzungen in der näheren Umgebung:	Ackerland, Grünland
Beeinträchtigungen:	Keine (für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung)
Topografie:	Von Ost nach West leicht ansteigend

4.2 Gestalt und Form

Länge:	ca. 127 – 191 m
Breite:	ca. 98 m
Grundstücksgröße:	15.662 m ² (= 1,5562 ha)
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Trapezförmiges Grundstück (siehe Anlage 3)• Parallele Längsseiten, günstiger Zuschnitt• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit zu erkennen.
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 12.06.2024 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dreilingen, Blatt 192 keine wertbeeinflussenden Eintragungen (nur Zwangsversteigerungsvermerke).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Mir wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Auf den Flurstücken des Teilgrundstücks B sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude oder sonstige Gegenstände auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen, so dass ohne weitere Prüfung unterstellt wird, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da kein Bebauungszusammenhang besteht, kann die Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens nur nach § 35 BauGB beurteilt werden.

Schutzgebiete: Das Grundstück liegt gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen und gemäß Liegenschaftskataster in keinem Schutzgebiet.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt ist unbebaut, so dass bzgl. des Bauordnungsrechts keine Prüfung vorgenommen wurde.

4.5.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Fläche der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.

Anmerkung: Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

4.6 Derzeitige Nutzung und Verpachtung

Tatsächliche Nutzung:
(gem. Liegenschaftskataster) 15.662 m² Ackerland

Bodenschätzung: 4.093 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 26, Ackerzahl 29
4.694 m² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 40, Ackerzahl 42
6.585 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 30, Ackerzahl 33
290 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 30, Ackerzahl 33

Anmerkung: Die Bodenschätzung bzw. die tatsächliche Nutzung wurde dem Liegenschaftskataster entnommen und örtlich nicht überprüft, da dieser Aufwand unverhältnismäßig zum Zweck der Gutachtenerstellung steht.

Derzeitige Nutzung: Das Teilgrundstück B wird als Ackerland genutzt. Für die Bewertung wird eine durchschnittliche Ackerzahl von 35 zu Grunde gelegt.

Besondere Einrichtungen: Das Teilgrundstück B ist gemäß den Angaben der Eigentümer an die Feldberegnung angeschlossen.

Verpachtung: Das Teilgrundstück B ist gemäß den Angaben der Eigentümer nicht verpachtet.

Mängel und Schäden: Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden festgestellt.

Allgemeinbeurteilung: Die Fläche wird augenscheinlich ordnungsgemäß bewirtschaftet und macht einen normal gepflegten Eindruck.

5. Wertermittlung - Teilgrundstück B

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Objektart

Bei dem Teilgrundstück B handelt es sich um ein unbebautes Teilgrundstück, das als Ackerland genutzt wird. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Schlussfolgerung

Unbebaute Grundstücke sind mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Das Sach- und das Ertragswertverfahren finden keine Anwendung.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3,05 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	40000	28.649	× 0,98	E3
Ackerzahl (AZ)	30	39	× 1,13	E4
Zuschnitt/Form	üblich	ungünstig	× 0,95	E5
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 3,21 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Relativer Bodenwert	= 3,21 €/m ²	
Fläche	× 28.649 m ²	
Bodenwert	= 91.963,29 €	
	rd. 92.000,00 €	

5.2.2 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **3,05 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (siehe Anlage 5) und bezieht sich auf ein abgabenfreies, als Ackerland genutztes Grundstück in der Lage des Bewertungsobjektes.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E3

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 40.000 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine abweichende Fläche. Mit den Bodenrichtwerten sind Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Grundstücksfläche veröffentlicht (siehe Anlage 6), aus denen sich der Anpassungsfaktor ergibt.

E4

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit der Ackerzahl 30. Das Bewertungsgrundstück hat jedoch eine durchschnittliche Ackerzahl von 35, so dass für die höhere Ackerzahl eine Anpassung erforderlich ist. Der Anpassungsfaktor wird über entsprechende Umrechnungskoeffizienten, die mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht wurden, ermittelt (siehe Anlage 7).

5.3 Wert des Teilgrundstücks B

Da keine über den Bodenwert hinausgehenden Außenanlagen und auch keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, wird der Wert unmittelbar aus dem Bodenwert abgeleitet.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 auf rd.

47.900,00 €

(in Worten: siebenundvierzigtausendneunhundert Euro)

geschätzt.

6. Verkehrswert

Folgende Werte der Teilgrundstücke wurden ermittelt:

Wert des Teilgrundstücks A	92.000,00 €
Wert des Teilgrundstücks B	47.900,00 €
Summe der Werte der Teilgrundstücke	139.900,00 €

Der Verkehrswert wird aus der Summe der Werte der Teilgrundstücke abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 140.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein unbebautes und als Ackerland genutztes Grundstück				
PLZ, Gemeinde:	29578 Eimke				
Grundbuch:	Dreilingen	Blatt:	192	Lfd.-Nr.	9
Gemarkung:	Dreilingen	Flur:	10	Flurstück:	38/1, 45/14, 44/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 mit rd.

140.000,00 €
in Worten: einhundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 28.06.2024

Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode
von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ImmoWertV:	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
VW-RL:	Vergleichsrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
NBauO:	Niedersächsische Bauordnung
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [3] Köhne, Manfred: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer, Stuttgart 2007

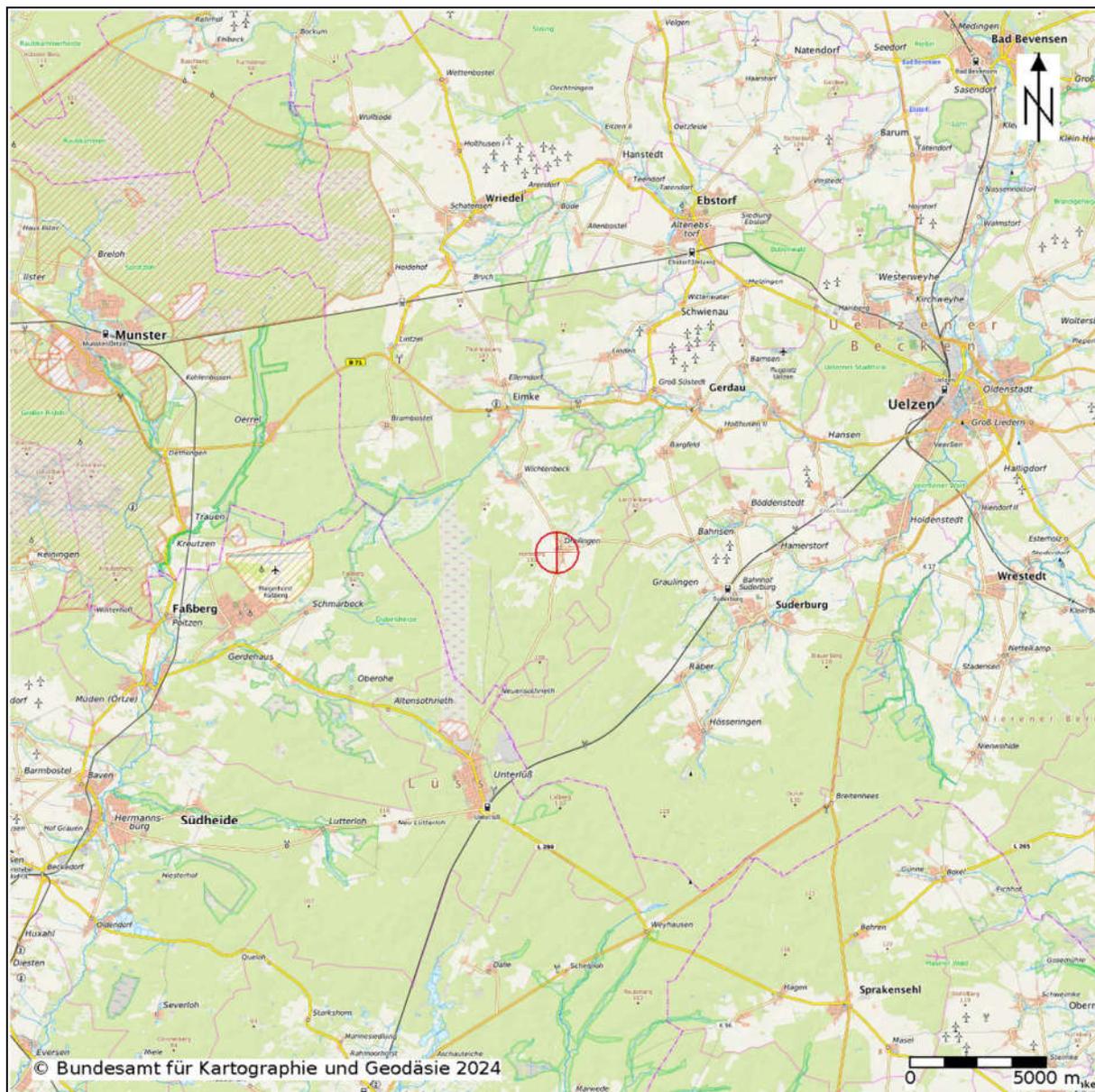
7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.06.2024) erstellt.

8. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Anlage 6: Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug
- Anlage 7: Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die Ackerzahl

Auszug aus einer Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)



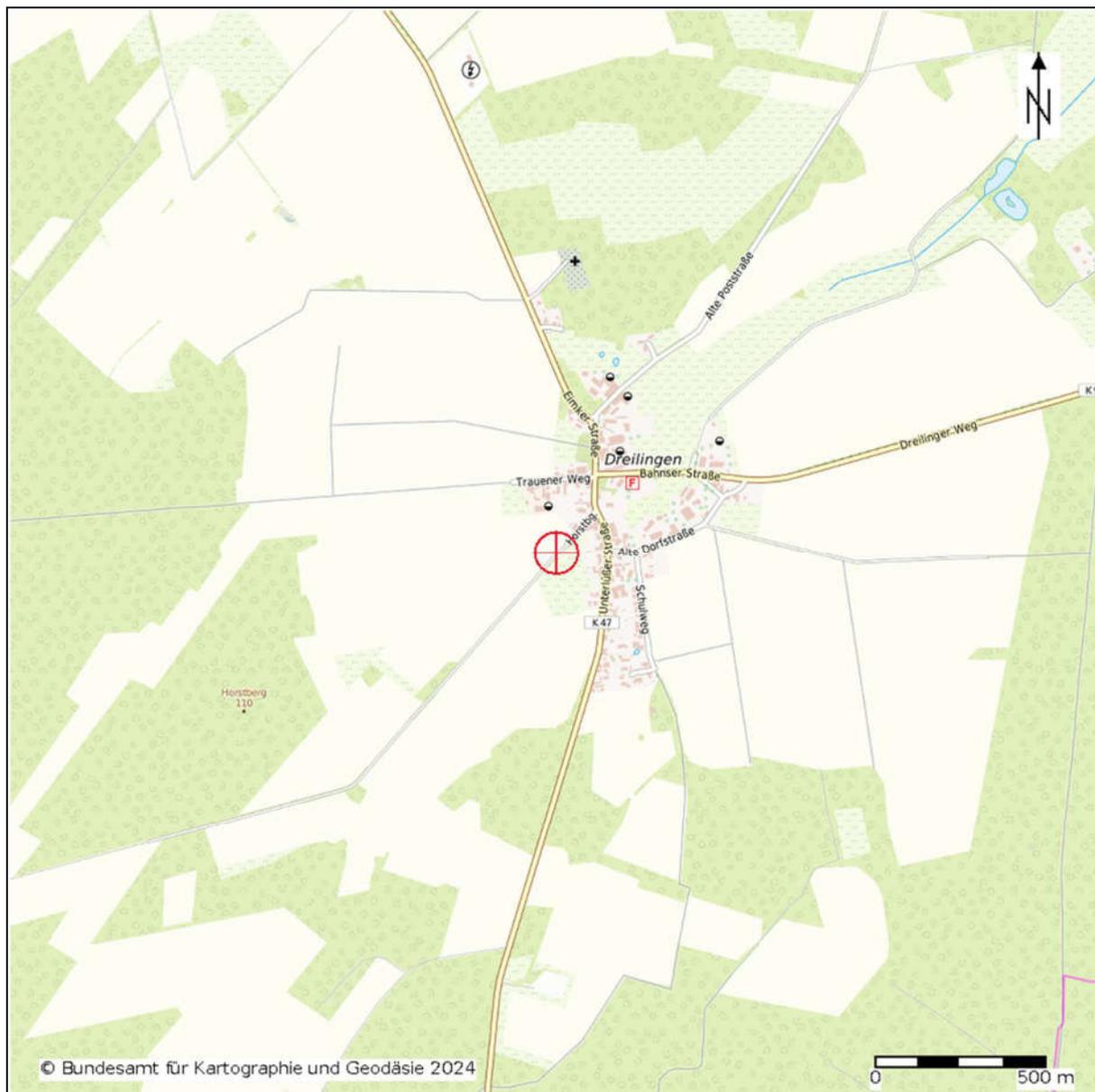
Quelle: TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 27.06.2024

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240627-28856-104700

Auszug aus einem Stadtplan (Maßstab ca. 1 : 20.000)



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 27.06.2024

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240627-28856-104700



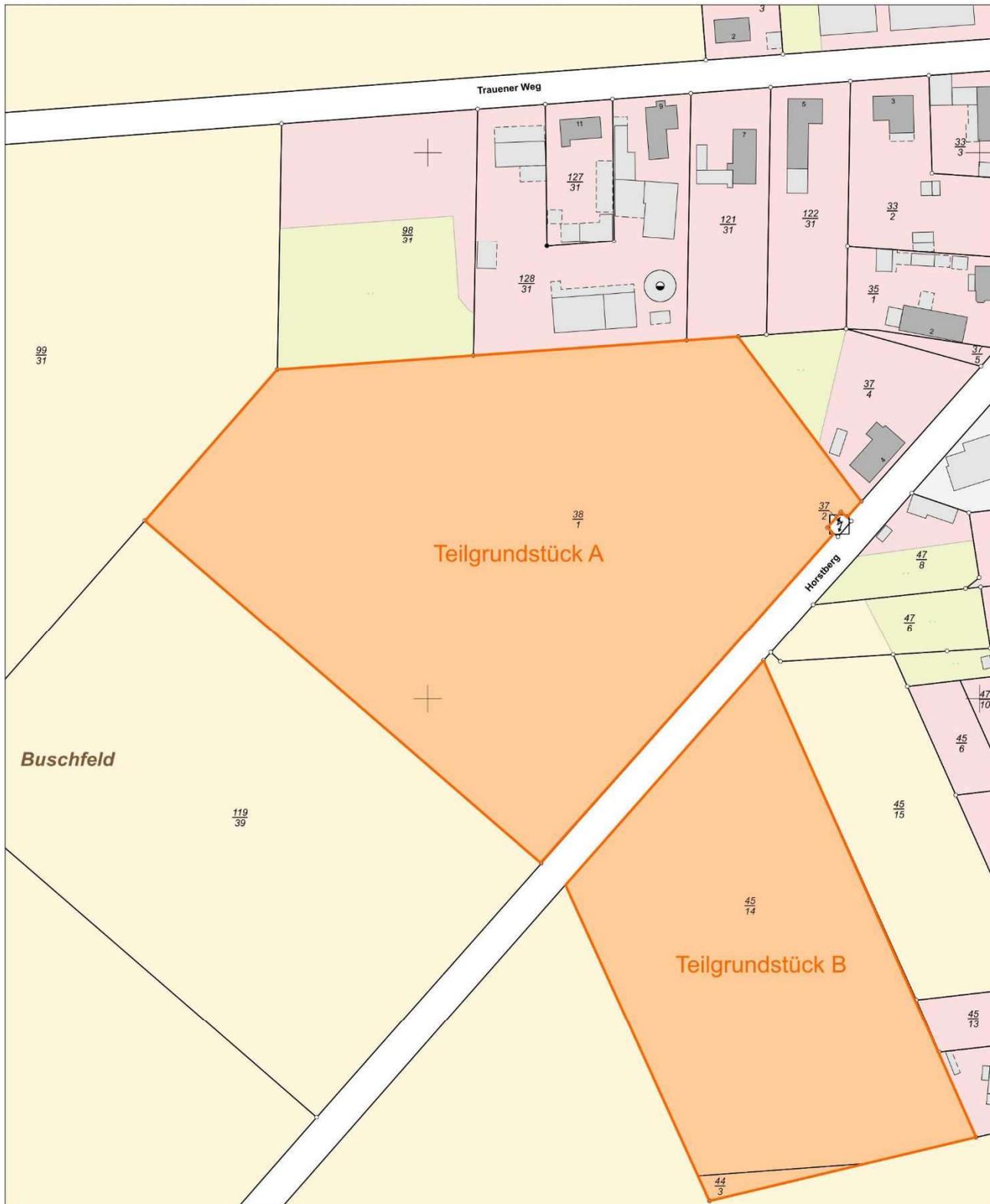
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Eimke
Gemarkung: Dreilingen
Flur: 10 Flurstück: 38/1

Liegenschaftskarte 1:2000 Standardpräsentation (ohne Maßstab)

Erstellt am 17.04.2024
Aktualität der Daten 13.04.2024

N = 5864254



N = 5863814

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

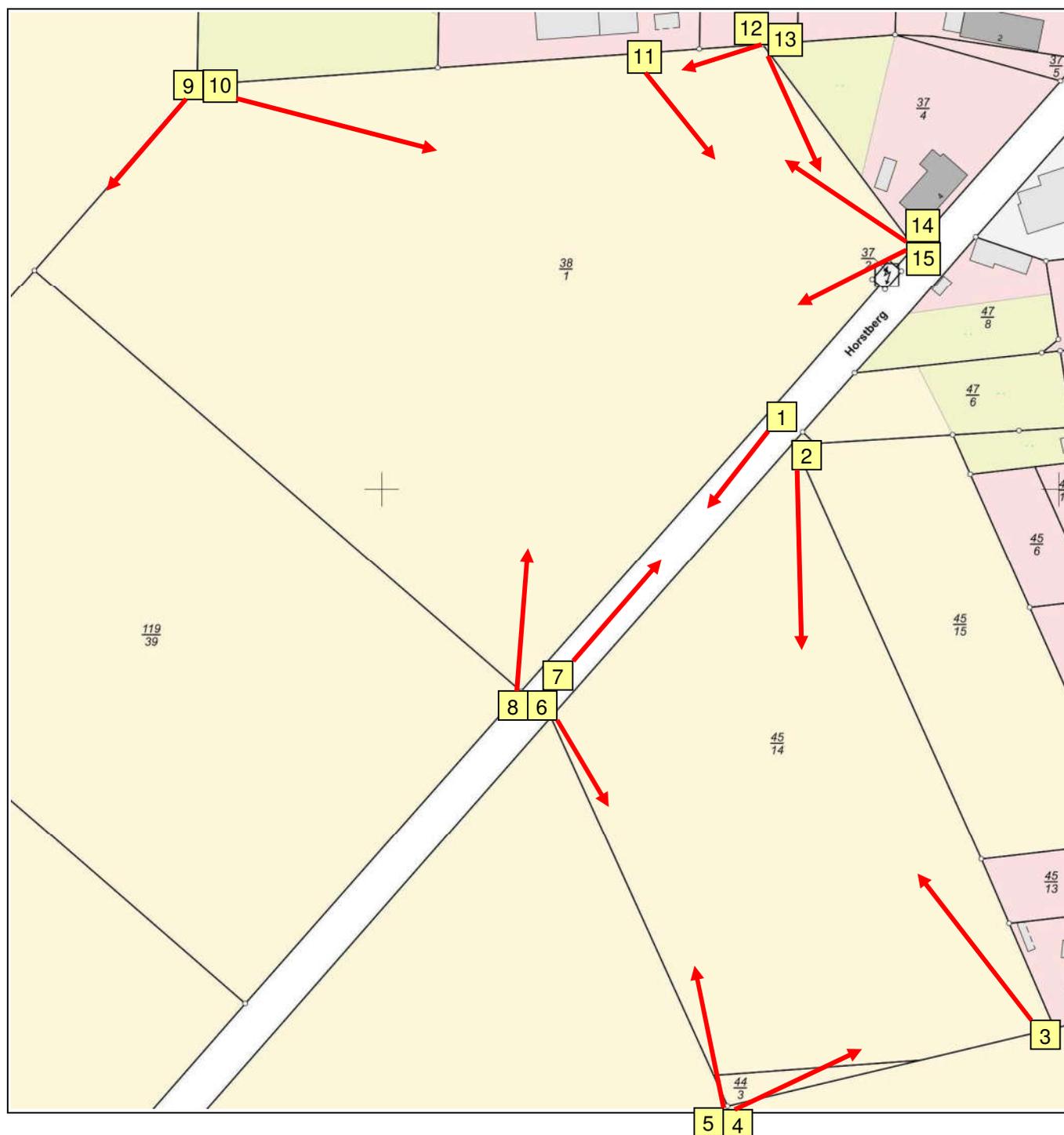
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Uelzen -
Schillerstraße 30a
29525 Uelzen

Bereitgestellt durch:

ÖbVI Carsten Bruns
Rathausstraße 3
27711 Osterholz-Scharmbeck
Zeichen: 240129

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.

Fotoübersichtsplan und Fotos



Quelle: Siehe Anlage 3

Anmerkung: Die Bildnummer und der Pfeil zeigen nur die ungefähre Position, von der aus das Foto gemacht wurde.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



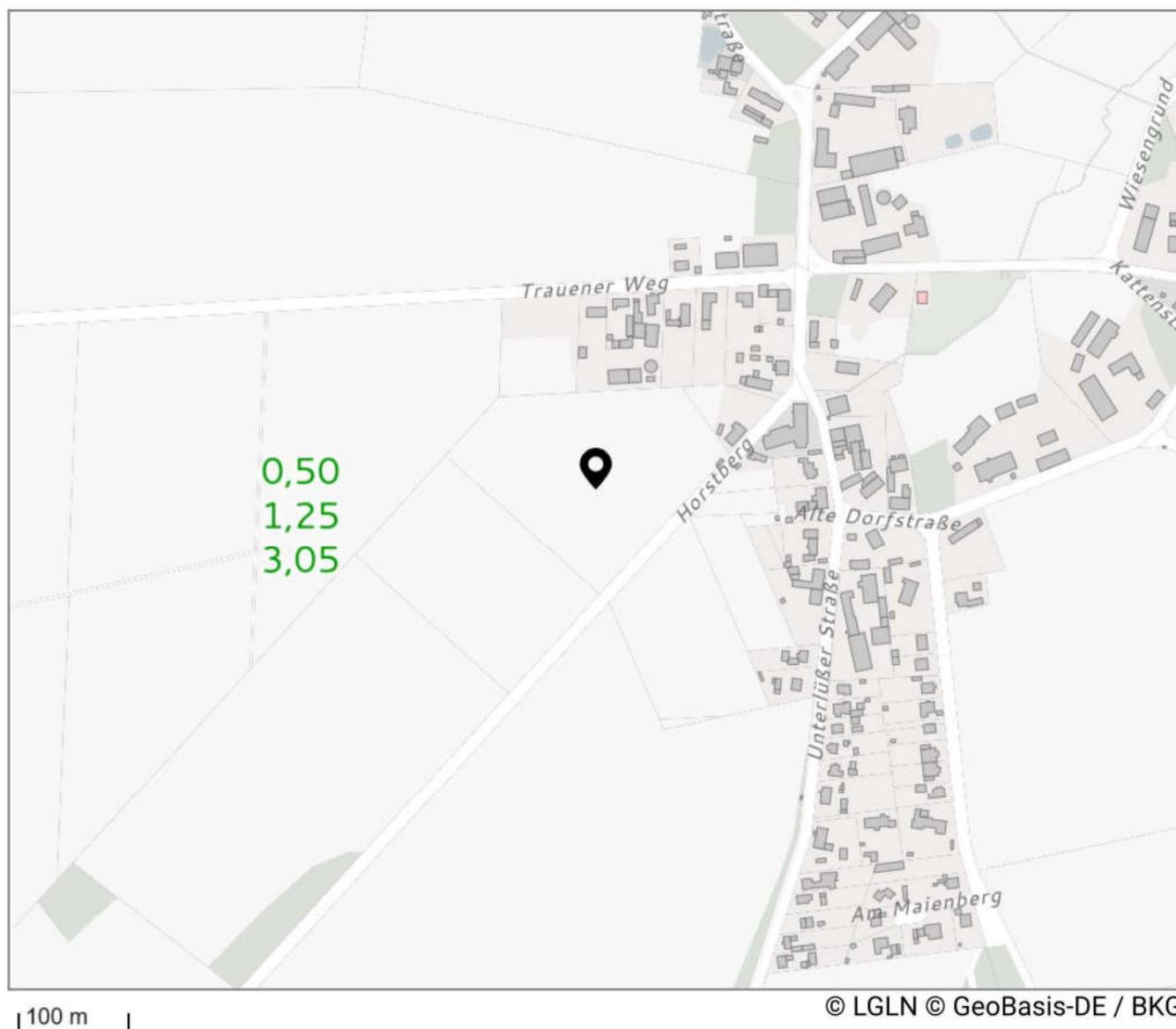
Bild 15



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 17.04.2024)

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

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Westkreis
Gemarkung: 2513 (Dreilingen), Flur: 10, Flurstück: 38/1





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08909900

Bodenrichtwert: 0,50 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Bodenrichtwertzone: 08909000

Bodenrichtwert: 1,25 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Grünlandzahl: 40

Grundstücksfläche: 10.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0876003_grunlandzahl.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Bodenrichtwertzone: 08908000

Bodenrichtwert: 3,05 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Ackerzahl: 30

Grundstücksfläche: 40.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0876004_ackerzahl.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024



Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.9183431858815&lng=10.339047953238008&zoom=15.02&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2024-01-01>



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](https://www.govdata.de)^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Landkreis Uelzen (Ackerlandflächen)

Umrechnungstabelle: 0890105

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. A f40000,00)

Der Bodenwert der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird neben der Bodengüte auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Flächengröße bei landwirtschaftlichen Flächen können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Fläche in m² Umrechnungskoeffizient

10000,00	0,91
20000,00	0,95
30000,00	0,98
40000,00	1,00
50000,00	1,02
60000,00	1,03
70000,00	1,04
80000,00	1,05
90000,00	1,06
100000,00	1,07
110000,00	1,07
120000,00	1,08
130000,00	1,09
140000,00	1,09
150000,00	1,10
160000,00	1,10
170000,00	1,11
180000,00	1,11
190000,00	1,11
200000,00	1,12

Beispiel:

	4
Bodenrichtwert	-----
	A f40000,00
Fläche des Richtwertgrundstücks	40000,00 m ²
individuelle Grundstücksfläche	60000,00 m ²
	4 €/m ² * 1,03
Bodenrichtwert (60000,00 m ²)	-----
	--
	1,00
	= rd. 4,12 €/m²

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die Ackerzahl

Landkreis Uelzen

Umrechnungstabelle: 0890100

Einfluss der Ackerzahl(z.B. A35,00)

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker- bzw. Grünlandzahl definiert ist. Diese auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte (Acker- bzw. Grünlandzahl) können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient	Beispiel:	
20,00	0,77		4
25,00	0,86	Bodenrichtwert	-----
30,00	0,93		A35,00
35,00	1,00	Ackerzahl des Richtwertgrundstücks	35,00
40,00	1,06		
45,00	1,12	individuelle Ackerzahl	45,00
50,00	1,18		
55,00	1,23		4 €/m ² * 1,12
60,00	1,28	Bodenrichtwert (45,00)	-----
65,00	1,33		--
70,00	1,37		1,00
			= rd. 4,48 €/m²