Aktenzeichen: W1-038/2021

GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen

Gutachten über den Verkehrswert

Objekt: Hasbergen, Tecklenburger Straße

- Aktualisierung des Gutachtens W1-109/2020 -

Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Hasbergen		
Straße, Hausnummer:	Tecklenburger Straße		
Gemarkung:	Hasbergen		
Flur:	3		
Flurstücke:	22/30, 22/31, 22/32		
Gesamtfläche:	Insgesamt 11.186 m²	Flurstück 22/30:	6.781 m²
		Flurstück 22/31:	688 m²
		Flurstück 22/32:	3.717 m²
Grundbuchbezirk:	Hasbergen		
Grundbuchblatt:	3433		
Eigentümerin:	Gemeinde Hasbergen		

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 30.03.2021 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzende:	Vermessungsrätin M. Sc. Jana Gehling
Gutachter:	Sparkassenbetriebswirt Rainer Kellermann
Gutachter:	Bausachverständiger Dipl.-Ing. Reinhard Rolfes

den Verkehrswert (sanierungsbeeinflusster Wert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.03.2021

1. **unter Berücksichtigung** eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem fiktiven Grundstück 3 (Variante 1) mit

285.115 €

2. **ohne Berücksichtigung** eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem fiktiven Grundstück 3 (Variante 2) mit

300.030 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	**Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**	**7**
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.4	Sanierung	14
2.4.1	Städtebauliche Missstände im Sanierungsgebiet	15
2.4.2	Sanierungsziele und -maßnahmen	15
2.5	Künftige Entwicklungen	16
2.5.1	Demographische Entwicklung	16
2.5.2	Weitere künftige Entwicklungen	16
2.6	Entwicklungszustand	16
3.	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**19**
3.1	Grundlagen	19
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	19
3.1.2	Kaufpreissammlung	19
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	19
3.1.4	Literatur	19
3.2	Wertermittlungsverfahren	19
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	19
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	20
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
3.3	Variante 1	21
3.3.1	Bodenwert	21
3.3.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
3.4	Variante 2	28
3.4.1	Bodenwert	28
3.4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.5	Gesamtbodenwerte unter Berücksichtigung der Rechte und Belastungen	30
3.6	Verkehrswert	31
Anlagen zum Gutachten		**33**
Merkblatt Gutachterausschuss		33

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 33 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Osnabrück
Auftragseingang:	09.03.2021
Aktenzeichen Auftraggeber:	-
Verwendungszweck:	Sanierung
Besonderheiten:	keine
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	18.01.2021
Weitere Teilnehmer:	-

Da eine Aktualisierung vorzunehmen ist, fand keine erneute Ortsbesichtigung statt. Die Sitzung des Gutachterausschusses wurde am 30.03.2021 abgehalten.

1.2 Weitere Angaben

Dieses Gutachten ist eine Aktualisierung des Gutachtens des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen mit dem Aktenzeichen W1-109/2020. Es wird hierbei nun die Parzellierungsplanung der Gemeinde Hasbergen berücksichtigt. Gemäß Auftraggeber soll die Wertermittlung einmal unter der Berücksichtigung eines fiktiven Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erfolgen (**Variante 1**) und einmal ohne die Berücksichtigung dieses fiktiven Rechts bei Veräußerung der Grundstücke 3 und 4 an einen Erwerber (**Variante 2**).

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 30.03.2021.

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (30.03.2021).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

sonst bekannt geworden sind.

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Entwurfsbegründung für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 72 „Bahnhof West“ der Gemeinde Hasbergen
- Planungsunterlagen der Gemeinde Hasbergen (Parzellierungsvorschlag B)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Eintragungsbewilligung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches (UR-Nr. 359/2008)
- Gutachten des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen vom 18.01.2021 (Az.: W1-109/2020)
- Gutachten des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen vom 28.04.2016 (Az.: W1-74,76/2016)

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

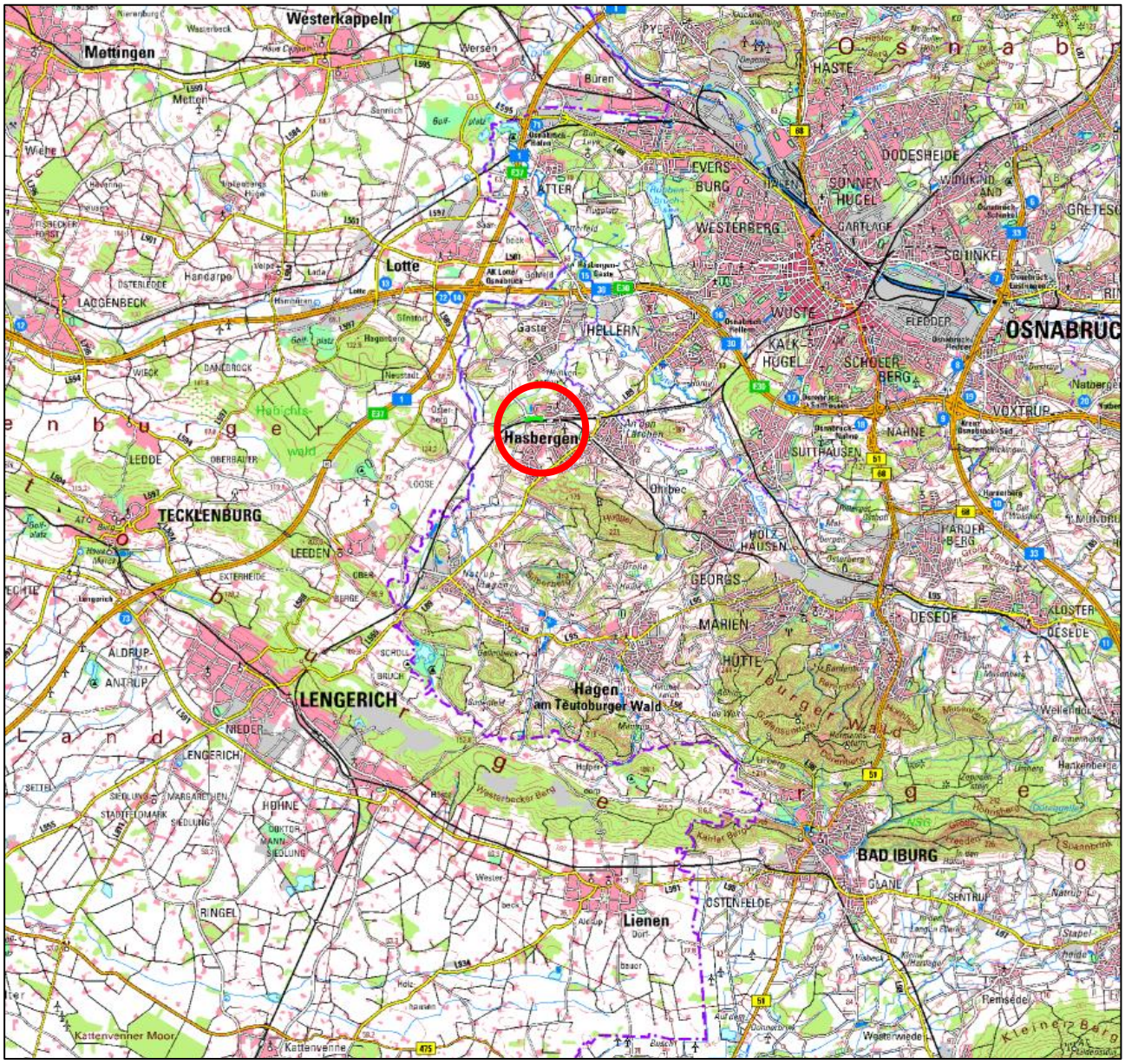
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Hasbergen an der Tecklenburger Straße (K 305), einer überörtlichen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Hasbergen (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 0,5 km.

Übersichtskarte



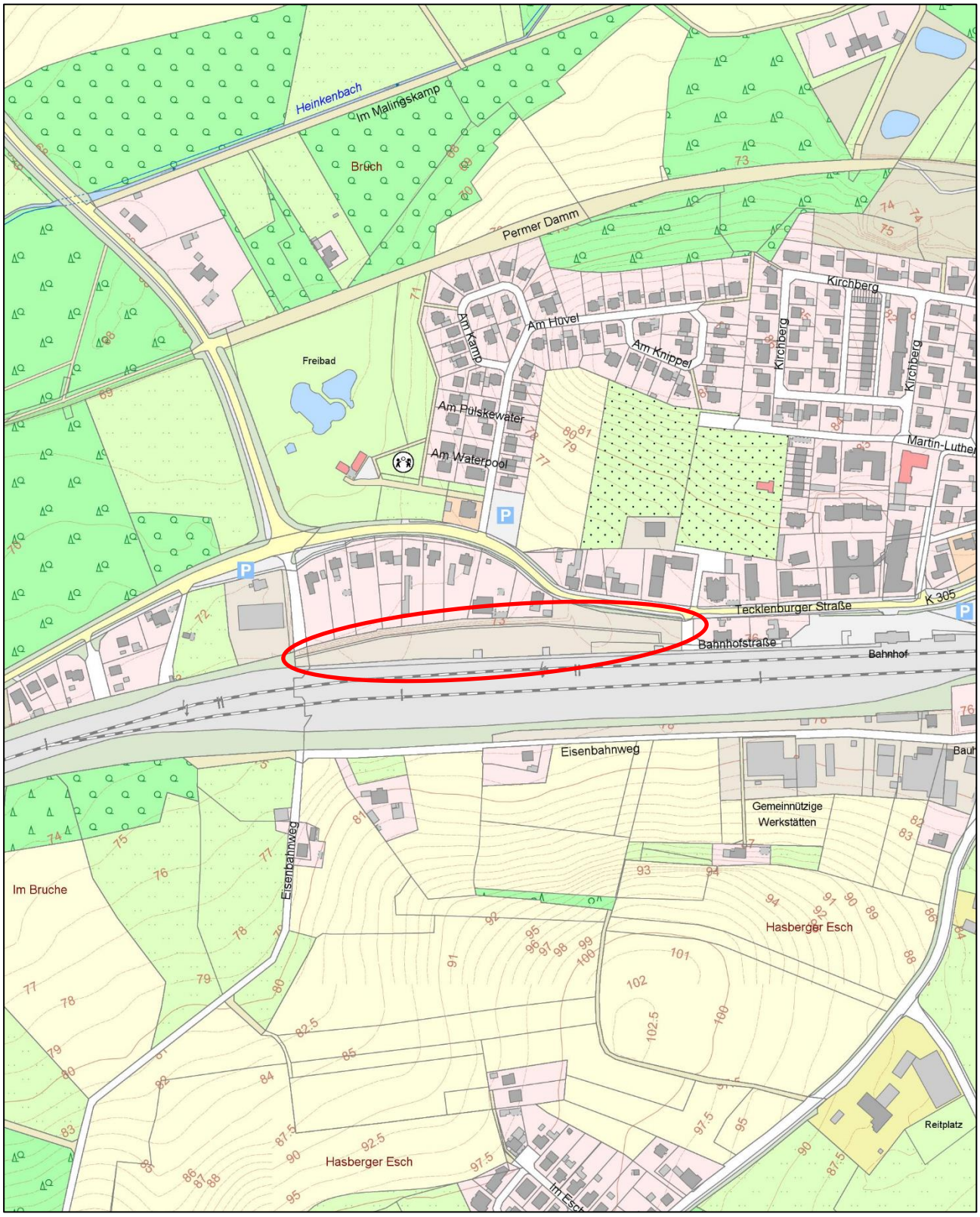
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 LGLN

Gemeinde Hasbergen:	Die Gemeinde Hasbergen liegt nördlich des Hüggels, einem Ausläufer des Teutoburger Waldes und grenzt unmittelbar südwestlich an die Stadt Osnabrück. Die Gemeinde Hasbergen besteht aus drei Ortsteilen (Hasbergen, Gaste, Ohrbeck)
Einwohnerzahl:	ca. 11.000 (Stand 2018)
Infrastruktur:	Hasbergen ist Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.
Öffentliche Einrichtungen:	Allgemeinbildende Schulen und Kindergärten sind in näherer Umgebung vorhanden. Weiterbildende Schulen sind in der Stadt Osnabrück vorhanden.
Bahn:	Der Bahnhof Hasbergen liegt an der Bahnstrecke Köln/Münster – Bremen/Hamburg.
Fernstraßen:	Das Autobahnkreuz Lotte/Osnabrück, an dem sich die Bundesautobahnen A 1 und A 30 kreuzen, befindet sich in der Nähe von Hasbergen. Über die Autobahnabfahrt Hasbergen-Gaste ist Hasbergen von der A 30 zu erreichen. Die Landesstraße L 89 sowie die Kreisstraße K 304 durchqueren Hasbergen.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

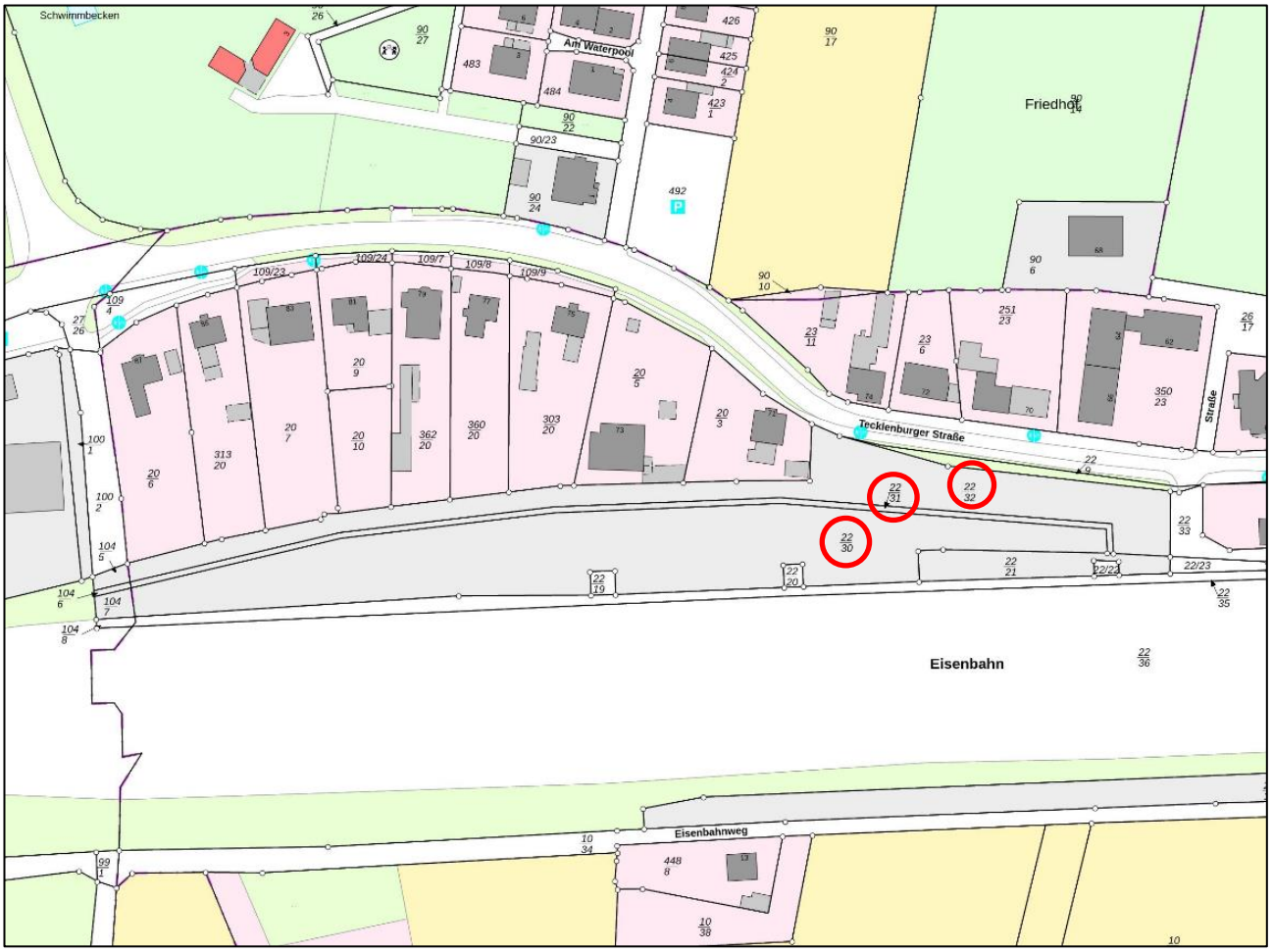
© 2021 LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist insgesamt 11.186 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 350 m (Grundstücksbreite) x 33 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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

© 2020 LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Es stellt sich örtlich als Brachfläche dar (ehemalige Eisenbahnfläche). Der nachfolgende Luftbildauszug zeigt die Nutzung.

Luftbildauszug

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 LGLN

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Tecklenburger Straße in Norden erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Fußweg ist gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Stromversorgung
- Gasversorgung

Des Weiteren verläuft östlich des Wertermittlungsobjektes die Bahnhofsstraße. Westlich des Wertermittlungsobjektes befindet sich ein Stichweg.

Innerhalb des Bereichs des Wertermittlungsobjektes ist laut Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes eine Erschließung seitens des Vorhabenträgers zu gewährleisten. Ob und wie eine innere Erschließung zu erfolgen hat, hängt von dem Vorhaben ab.

Nach dem vorliegenden Parzellierungsvorschlag soll die innere Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht realisiert werden.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

Laut Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan wurde der Bereich des Wertermittlungsobjektes einer Altlastensanierung unterzogen. Daher sind keine Altlasten oder Altablagerungen vorhanden.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für Bahnanlagen dargestellt ist.

Bebauungsplan

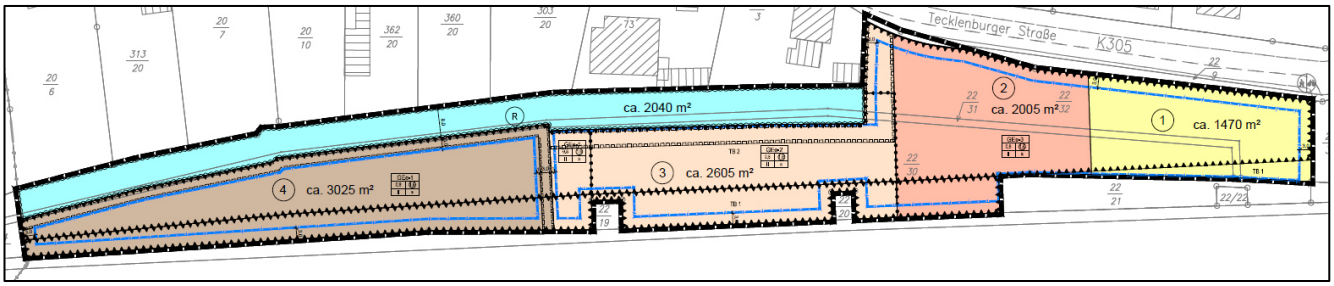
Derzeit befindet sich für das Gebiet, in dem sich auch das Wertermittlungsobjekt befindet, der Bebauungsplan Nr. 72 „Bahnhof – West“ in der Aufstellung. Die darin geplanten Festsetzungen werden auftragsgemäß berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird für das Grundstück als bauliche Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit mit abweichender Bauweise festsetzen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Des Weiteren existiert eine Parzellierungsplanung der Gemeinde Hasbergen. Diese soll auftragsgemäß berücksichtigt werden und ist nachfolgend zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf dargestellt.



Quelle: Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Hasbergen inklusive Parzellierungsvorschlag

Die darin geplanten Grundstücke, deren Größe sowie weitere Eigenschaften sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Bezeich-nung	Größe	Geplante Festsetzungen lt. Bebauungsplanentwurf	Weitere Angaben
1	ca. 1.470 m²	GEe-3 0,8 1,6 II a	
2	ca. 2.005 m²	GEe-3 0,8 1,6 II a	
3	ca. 2.605 m²	GEe-2 0,8 1,6 II a	Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Grundstück 4
4	ca. 3.025 m²	GEe-1 0,8 1,6 II a	Erschließung über Grundstück 3 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Des Weiteren sind in dem Kartenbild ca. 2.040 m² Böschung dargestellt.

Die Fläche, die laut Planung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden soll, ist ca. 450 m² groß.

Die Größenangaben für die zweite Variante sind identisch, wobei kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu berücksichtigen ist.

Die in dem Parzellierungsvorschlag aufgeführten Flächenangaben betragen in Summe 11.145 m². Damit ist eine Differenz zur amtlichen Fläche der drei betroffenen Flurstücke festzustellen. Im Weiteren werden die Flächenangaben des Parzellierungsvorschlags berücksichtigt.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Tecklenburger Straße als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Hasbergen sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Hasbergen in naher Zukunft nicht zu erwarten.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Osnabrück, Grundbuchamt, vom 20.10.2020 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen in Blatt 1959 am 25.09. 2008 und hierher übertragen am 16.07.2009.
2	1,2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) für die DB Netz AG, Frankfurt am Main. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 18.12.2008 (URNr. 359/2008, Notar Dr. Drettmann, Bremen) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 und 4 eingetragen am 16.07.2009.
3	1,2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pflicht zur Duldung, und Unterhaltung einschließlich Instandsetzung und Erneuerung einer Einfriedung) für die DB Netz AG, Frankfurt am Main. Gemäß Bewilligung vom 18.12.2008 (URNr. 359/2008, Notar Dr. Drettmann, Bremen) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 4 eingetragen am 16.07.2009.
4	1,2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betriebs-, Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht) für die DB Netz AG, Frankfurt am Main. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 18.12. 2008 (URNr. 359/2008, Notar Dr. Drettmann, Bremen) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 16.07.2009.

Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches sind wertbeeinflussend und werden daher bei der weiteren Wertermittlung berücksichtigt.

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.

Miet-/Pachtrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht verpachtet. Pachtrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Sanierung

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Zentrum Hasbergen“ der Gemeinde Hasbergen.

18.03.2005	Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebietes
08.05.2008	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2.4.1 Städtebauliche Missstände im Sanierungsgebiet

Die Analyse der städtebaulichen Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet zu Beginn des Jahres 2005 zeigt erhebliche gestalterische und funktionale Defizite und Missstände, die aus der speziellen örtlichen Siedlungsstruktur resultieren.

Zusammengefasst lassen sich folgende Defizite und Missstände feststellen:

- Konfliktträchtige Gemengelage/ungeordnetes Nebeneinander von zentralen Nutzungen wie z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie Wohnen und Gewerbe
- Sehr hohe Immissionsbelastung durch die Hauptbahnstrecke Hamburg-Köln und die K 305 „Tecklenburger Straße“
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität durch unmaßstäbliche, teilweise völlig fehlende räumliche Wirkung auf öffentlichen Straßen und Plätzen
- Störende gewerbliche Nutzungen an der „Feuerwache“ (Maschinenbau, Druckerei, Feuerwehr, Fleischverarbeitung)
- Trennende Wirkung der Eisenbahntrasse, durch die der Einzugsbereich für die Versorgungseinrichtungen (überwiegend auf die Siedlungsbereiche nördlich der Bahn) begrenzt wird
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit durch hohes Verkehrsaufkommen auf der „Tecklenburger Straße“
- Teilbereiche, die statt durch publikumsintensive Nutzungen durch reine Wohngebäude, z. T. Mehrfamilienhäuser, geprägt sind
- Wichtige öffentliche Einrichtungen wie z. B. das Rathaus, die Kirche und der Kindergarten sowie der Bahnhof befinden sich nicht im Zentrum, sondern in Randlagen zum Ortskern
- Eingeschränktes Einzelhandelsangebot des gehobenen Bedarfs; zu wenig inhabergeführter Facheinzelhandel
- Eingangsbereiche zum Ortskern nicht ablesbar
- Heterogenes Erscheinungsbild der Gebäude (Fassaden, Geschossigkeit, etc.)
- Überdimensionierte Geschäftsbebauung aus den 1970er Jahren
- „Rückseitenproblematik“ an der „Feuerwache“ (Wohnungseingänge, Anlieferung, Lager- und Abstellflächen, Müllbehälter, Container, Stellplätze, fehlende Begrünung etc.)
- Fehlende historische, ortsbildprägende Gebäude

2.4.2 Sanierungsziele und -maßnahmen

Wesentliche Sanierungsziele und –maßnahmen sind dem vorliegenden integrativen Handlungskonzept bzw. städtebaulichen Rahmenplan entsprechend der das gesamte Sanierungsgebiet betreffenden, überwiegenden Maßnahmen im Bereich des Ortskernes. Diese wirken sich nach Ansicht des Gutachterausschusses jedoch nicht wertbeeinflussend auf den Bereich des Wertermittlungsobjektes aus.

Für die folgende Ermittlung des Bodenwertes nach der Sanierung werden im vorliegenden Fall der im Rahmen der Sanierung durchgeführte Ausbau der angrenzenden Bahnhofstraße, der durchzuführende Ausbau des westlich gelegenen Stichweges sowie die geänderten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zugrunde gelegt.

2.5 Künftige Entwicklungen

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

2.5.1 Demographische Entwicklung

Nach *www.statistik.niedersachsen.de* (Landesamt für Statistik Niedersachsen) ist für die Gemeinde Hasbergen von 2019 bis 2029 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 0,1 % zu erwarten.

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

2.5.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.6 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Den geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften entsprechend, insbesondere der verbesserten äußeren Erschließung, der einzurichtenden inneren Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand baureifes Land für gewerbliche Nutzung, jedoch mit den vorgenannten Einschränkungen.

Folgende Qualitäten werden in der nachfolgenden Wertermittlung für die Variante 1 aufgrund des Parzellierungsvorschlags angesetzt:

Qualität	Größe
Gewerbegebiet (erschlossen)	6.080 m²
Gewerbegebiet (Erschließung über ein Wegerecht)	3.025 m²
Böschung	2.040 m²

Die zweite Variante beinhaltet eine Veräußerung der Plangrundstücke 3 und 4 an einen Erwerber. In diesem Fall wären alle Grundstücke über die Tecklenburger Straße erschlossen und es müsste kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt werden.

Fotos
(aufgenommen am 28.12.2020)

Ansicht von der Bahnhofsstraße (östliche Ansicht)

Ansicht vom Stichweg (westliche Ansicht)

Ansicht Blickrichtung Osten

Ansicht Blickrichtung Norden

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“ (§ 194 BauGB)

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Ver-

gleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren / Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Variante 1

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke ist in der Regel vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (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.

Gewerbeflächen

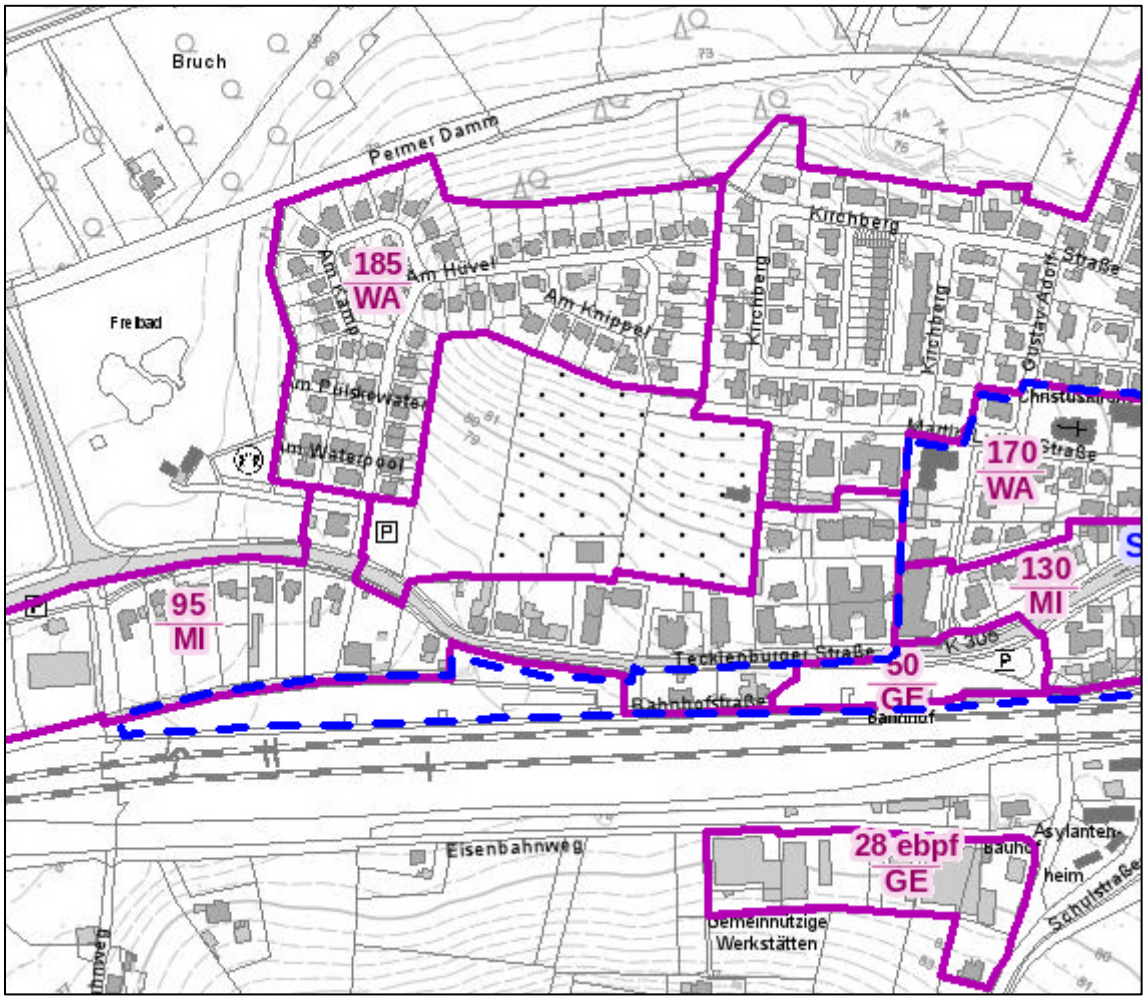
Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Bodenrichtwerte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

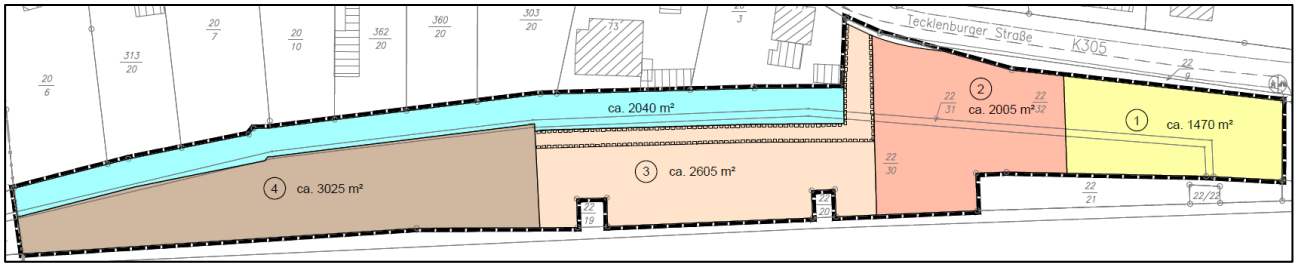


Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 31.12.2020

© 2020 GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2020 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone lediglich einen Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich abgeleitet. Für vollständig erschlossenes Gewerbebauland hat der Gutachterausschuss im Bereich des Bahnhofes Hasbergen einen Bodenrichtwert von 50 €/m² bzw. im Bereich östlich des Bahnhofes einen Bodenrichtwert von 70 €/m² ermittelt. Diese Werte gelten für Baugrundstücke, bei denen Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Für erschließungsbeitragspflichtiges Gewerbebauland südlich der Bahnanlage wurde ein Bodenrichtwert von 28 €/m² zum Stichtag 31.12.2020 abgeleitet.

Anhand der Darstellung der geplanten Parzellierung ist zu erkennen, dass der Zuschnitt, die Grundstücksgröße, die Erschließung und die Lage der vier Grundstücke durchaus unterschiedlich sind. Daher erachtet der Gutachterausschuss es als angemessen, eine separate Betrachtung vorzunehmen.



Die Plangrundstücke 1 und 2 werden direkt durch die Tecklenburger Straße erschlossen und haben jeweils eine Tiefe von ca. 30 m.

Das Plangrundstück 3 verfügt ebenfalls über eine Erschließung über die Tecklenburger Straße und ist im weiteren Verlauf etwa 20 m tief. Im südlichen Bereich sind Aussparungen für Flächen für Masten vorhanden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Plangrundstücks 4 angedacht, welches darüber erschlossen wird. Letzteres ist ein langgestrecktes Grundstück mit einer Tiefe von ca. 20 m und einer Breite von ca. 140 m. Bauvorhaben lassen sich auf den Plangrundstücken 3 und 4 nach Auffassung des Gutachterausschusses daher schwieriger realisieren als auf den Plangrundstücken 1 und 2.

Auf Grundlage der oben aufgeführten vergleichbaren Bodenrichtwerte leitet der Gutachterausschuss für die Gewerbeflächen des Wertermittlungsobjektes die nachfolgend aufgeführten Bodenwerte ab (Variante 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Darin berücksichtigt sind jeweils der teilweise ungünstige Zuschnitt, die eingeschränkte Nutzung und Nutzungsmöglichkeit sowie die teilweise unzureichende innere Erschließung.

Plangrundstück 1	45 €/m²
Plangrundstück 2	45 €/m²
Plangrundstück 3	30 €/m²
Plangrundstück 4	25 €/m²

Böschung

Für Böschungsflächen sind keine Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte vorhanden. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten hält der Gutachterausschuss für die Böschungsflächen erfahrungsgemäß einen Betrag von 1,00 €/m² für angemessen.

3.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte), wohnungs- und mietrechtliche Bindungen.

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen,

die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten.

Im vorliegenden Fall sind ein Leitungsrecht sowie Duldungspflichten und Unterhaltungspflichten für eine Einfriedung als weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Diese Rechte sind in Abteilung II des Grundbuches eingetragen.

Als zweites soll auftragsgemäß ein fiktives Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Plangrundstücks 4 auf dem Plangrundstück 3 berücksichtigt werden.

Wege und Leitungsrechte (Grunddienstbarkeiten)

Wege- und Leitungsrechte können als Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks oder als beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) begründet werden. Sie können die zulässige wirtschaftliche Nutzung bzw. die Ertragsfähigkeit von Grundstücken mehr oder weniger stark beeinflussen.

Aufgrund vorstehender Ausführungen ergeben sich infolge der beschränkten Dienstbarkeit Wertminderungen für das belastete Grundstück. Diese werden nach der einschlägigen Fachliteratur (Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht sowie Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag 2007) üblicherweise als Prozentsatz vom Bodenwert der belasteten Fläche beschrieben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbe-grundstücke
Unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit:	**10 – 30 %**	**10 – 20 %**
Teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit:	**30 – 70 %**	**22 – 55 %**
Starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit:	**70 – 80 %**	**55 – 80 %**

Der Bodenwert für derartige Flächen, die mit einem unentgeltlichen Wegerecht belastet sind, ist auf Grund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit niedriger einzustufen als der Bodenwert ohne eine solche Belastung. Der Wert der Belastung durch das Recht hängt entscheidend von der Zeitspanne ab, während der die Belastung besteht. Bei einem Wegerecht als Grunddienstbarkeit (mit unendlicher Laufzeit) ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel eine Wertminderung in Höhe von 50 % des unbelasteten Bodenwertes angemessen.

Das Leitungsrecht ist in der Regel im Grundbuch eingetragen. Es berechtigt im Allgemeinen dazu, auf dem Grundstück eine ober- oder unterirdische Versorgungsleitung zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Zusätzlich wird in Verbindung zum Leitungsrecht im Allgemeinen ein Schutzstreifen festgelegt, der nicht überbaut werden darf. Bei unterirdischen Leitungen bis zu 1,5 m Verlegungstiefe wird üblich die Gesamtbreite des Schutzstreifens meistens mit 5 m angesetzt. Oberirdische Leitungen haben oftmals einen noch wesentlich breiteren Schutzstreifen.

In der Regel darf zur Unterhaltung der Leitungen das betroffene Grundstück betreten werden, dass die Erreichbarkeit der Leitungen voraussetzt.

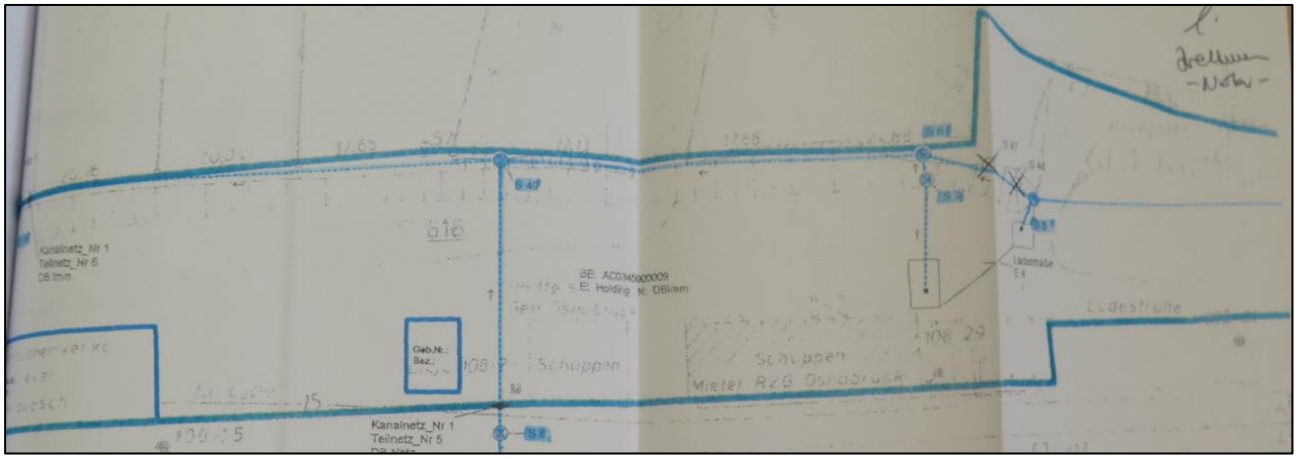
Im Allgemeinen wird die Höhe der Wertminderung des belasteten Grundstücks an der Art der Leitung und am Umfang des jeweiligen Schutzstreifens bemessen.

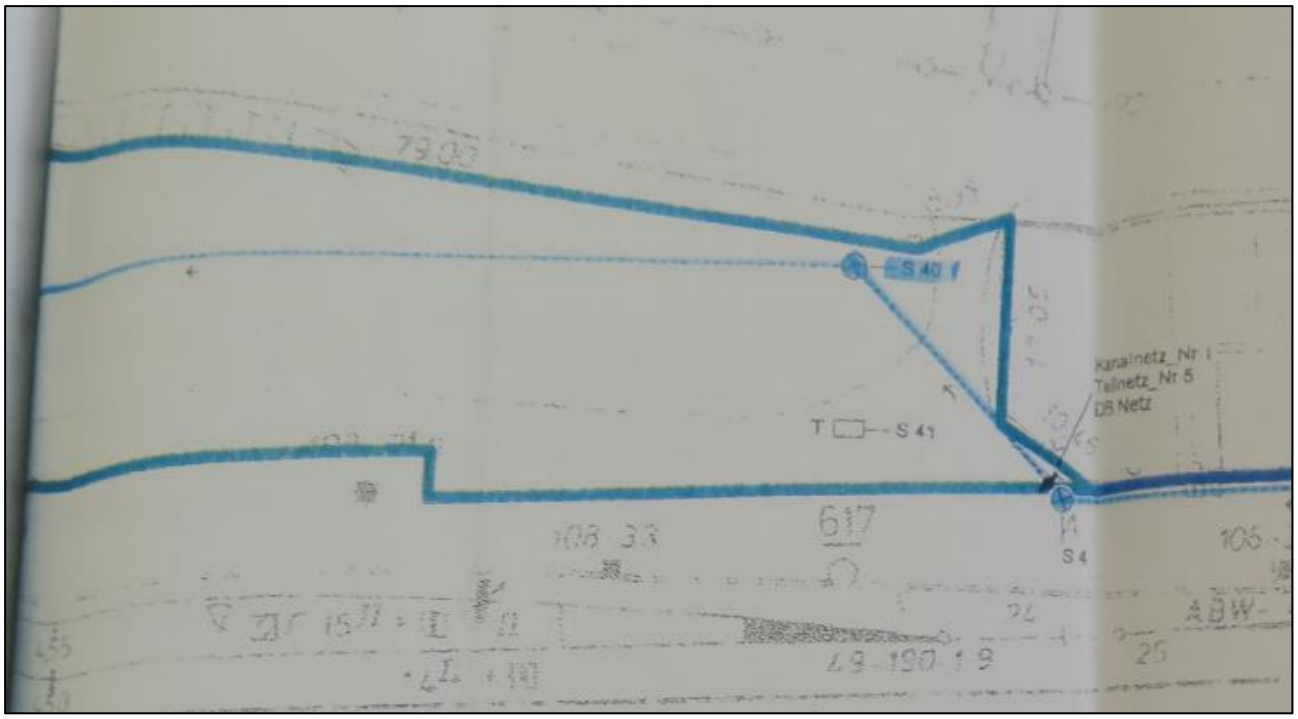
In Abteilung II des Grundbuches eingetragene Rechte

In Abteilung II des Grundbuches Blatt 3433 sind eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht), eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pflicht zur Duldung und Unterhaltung einschließlich Instandsetzung und Erneuerung einer Einfriedung) sowie ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Betriebs-, Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht) auf allen drei Flurstücken eingetragen.

Das Immissionsduldungsrecht ist nach Auffassung des Gutachterausschusses bereits in den Bodenwertansätzen berücksichtigt, ebenso das Duldungs- und Unterhaltungsrecht für eine Einfriedung.

Das Leitungsrecht hingegen ist separat zu berücksichtigen. Die Länge der Leitung des belasteten Grundstücks beträgt nach den Unterlagen der Eintragungsbewilligung insgesamt ca. 220 m (ca. 60 m auf Grundstück 1; ca. 50 m auf Grundstück 2; ca. 50 m auf Grundstück 3; ca. 60 m Böschungsfläche). Die Breite des Schutzstreifens ist nicht angegeben, daher nimmt der Gutachterausschuss eine Breite von 5 m an. Die belastete Flächengröße ergibt insgesamt ca. 1.100 m². Die nachfolgenden Auszüge aus der Eintragungsbewilligung (UR-Nr. 359/2008) zeigen die Lage der Leitungen.





Aufgrund der Darstellungen lässt sich die Lage der Leitungen grob erfassen. Der Gutachterausschuss geht im Weiteren davon aus, dass die betroffenen Flächen überbaubar sind. Andernfalls müsste eine Umlegung der Leitungen erfolgen, da sie die Plangrundstücke teilweise komplett durchschneiden.

Der Bodenwert für Flächen, die mit einem solchen Recht belastet sind, ist auf Grund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit niedriger einzustufen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist in der Regel ein Abschlag in Höhe von 50 % des unbelasteten Bodenwertes angemessen.

Die Beeinträchtigung/Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit innerhalb der belasteten Fläche wird als teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit mit 50 % gewertet. Die Wertminderung des Bodenwertes der belasteten Fläche ergibt sich mit:

Wertminderung des belasteten Grundstücks 1		
unbelasteter Bodenwert (uBW) der belasteten Fläche		
300 m² x	45,00 € /m² =	13.500 €
abzüglich Beeinträchtigung		
50 % von	13.500 € =	6.750 €
Wertminderung des belasteten Grundstücks		6.750 €

Wertminderung des belasteten Grundstücks 2		
unbelasteter Bodenwert (uBW) der belasteten Fläche		
250 m² x	45,00 € /m² =	11.250 €
abzüglich Beeinträchtigung		
50 % von	11.250 € =	5.625 €
Wertminderung des belasteten Grundstücks		5.625 €

Wertminderung des belasteten Grundstücks 3		
unbelasteter Bodenwert (uBW) der belasteten Fläche		
250 m² x	30,00 € /m² =	7.500 €
abzüglich Beeinträchtigung		
50 % von	7.500 € =	3.750 €
Wertminderung des belasteten Grundstücks		3.750 €

Wertminderung des belasteten Grundstücks (Böschung)		
unbelasteter Bodenwert (uBW) der belasteten Fläche		
300 m² x	1,00 € /m² =	300 €
abzüglich Beeinträchtigung		
50 % von	300 € =	150 €
Wertminderung des belasteten Grundstücks		150 €

Die Wertminderung für die betroffene Teilfläche durch das Leitungsrecht beträgt somit:

rd. 16.275 €

Fiktives Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Des Weiteren soll auf dem Plangrundstück 3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Plangrundstücks 4 begründet werden (siehe Kartenauszug Seite 23). Die dadurch belastete Fläche ist insgesamt ca. 450 m² groß. Der Grad der Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit dieser Fläche wird als stark eingestuft, da dadurch auch die mögliche Bautiefe des Grundstücks 3 deutlich geringer wird und dadurch eine Einschränkung der Ausnutzung des gesamten Grundstücks resultiert. Der Gutachterausschuss schätzt diese Einschränkung mit 80 % ein. Die Wertminderung des Bodenwertes der belasteten Fläche ergibt sich mit:

Wertminderung des belasteten Grundstücks		
unbelasteter Bodenwert (uBW) der belasteten Fläche		
450 m² x	30,00 € /m² =	13.500 €
abzüglich Beeinträchtigung		
80 % von	13.500 € =	10.800 €
Wertminderung des belasteten Grundstücks		10.800 €

Die Wertminderung für die betroffene Teilfläche durch das Wegerecht beträgt somit:

rd. 10.800 €

3.4 Variante 2

3.4.1 Bodenwert

Zu den Vergleichswerten und Bodenrichtwerten wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1 verwiesen.

Gewerbefläche

Die zweite Variante, die im Rahmen dieses Gutachtens betrachtet werden soll, ist, dass die Plangrundstücke 3 und 4 an einen einzigen Erwerber gehen und somit das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht benötigt wird.

Für die zweite Variante leitet der Gutachterausschuss die nachfolgenden Bodenwerte ab. Die Ansätze für die Plangrundstücke 1 und 2 sind identisch zur ersten Variante. Die Plangrundstücke 3 und 4 zu einem zusammengefasst geben insbesondere dem vorderen Teil mehr Möglichkeiten, da keine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht freigehalten werden muss. Der Zuschnitt insgesamt mit einer Breite von ca. 240 m und einer Tiefe von rd. 20 m erlauben jedoch nur wenige Möglichkeiten für die Ausnutzung der gesamten Grundstücksfläche.

Plangrundstück 1	45 €/m²
Plangrundstück 2	45 €/m²
Plangrundstücke 3 + 4	28 €/m²

Böschung

Für Böschungsflächen sind keine Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte vorhanden. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten hält der Gutachterausschuss für die Böschungsflächen erfahrungsgemäß einen Betrag von 1,00 €/m² für angemessen.

3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auch für die zweite Variante sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dieses sind ein Leitungsrecht sowie Duldungspflichten und Unterhaltungspflichten für eine Einfriedung.

Es wird an dieser Stelle zu den Ausführungen zu Wege- und Leitungsrechten in Kapitel 3.3.2 verwiesen.

Das Immissionsduldungsrecht ist nach Auffassung des Gutachterausschusses bereits in den Bodenwertansätzen berücksichtigt, ebenso das Duldungs- und Unterhaltungsrecht für eine Einfriedung.

Das Leitungsrecht hingegen ist separat zu berücksichtigen. Die Länge der Leitung des belasteten Grundstücks beträgt nach den Unterlagen der Eintragungsbewilligung insgesamt ca. 220 m (ca. 60 m auf Grundstück 1; ca. 50 m auf Grundstück 2; ca. 50 m auf Grundstück 3; ca. 60 m Böschungsfläche). Die Breite des Schutzstreifens ist nicht angegeben, daher nimmt der Gutachterausschuss eine Breite von 5 m an. Die belastete Flächengröße ergibt insgesamt ca. 1.100 m² (siehe Auszüge aus der Eintragungsbewilligung Kapitel 3.3.2).

Der Bodenwert für Flächen, die mit einem solchen Recht belastet sind, ist aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit niedriger einzustufen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist in der Regel ein Abschlag in Höhe von 50 % des unbelasteten Bodenwertes angemessen.

Die Beeinträchtigung/Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit innerhalb der belasteten Fläche wird als teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit mit 50 % gewertet. Die Wertminderung des Bodenwertes der belasteten Fläche ergibt sich mit:

Wertminderung des belasteten Grundstücks 1		
unbelasteter Bodenwert (uBW) der belasteten Fläche		
300 m² x	45,00 € /m² =	13.500 €
abzüglich Beeinträchtigung		
50 % von	13.500 € =	6.750 €
Wertminderung des belasteten Grundstücks		6.750 €

Wertminderung des belasteten Grundstücks 2		
unbelasteter Bodenwert (uBW) der belasteten Fläche		
250 m² x	45,00 € /m² =	11.250 €
abzüglich Beeinträchtigung		
50 % von	11.250 € =	5.625 €
Wertminderung des belasteten Grundstücks		5.625 €

Wertminderung des belasteten Grundstücks 3		
unbelasteter Bodenwert (uBW) der belasteten Fläche		
250 m² x	28,00 € /m² =	7.000 €
abzüglich Beeinträchtigung		
50 % von	7.000 € =	3.500 €
Wertminderung des belasteten Grundstücks		3.500 €

Wertminderung des belasteten Grundstücks (Böschung)		
unbelasteter Bodenwert (uBW) der belasteten Fläche		
300 m² x	1,00 € /m² =	300 €
abzüglich Beeinträchtigung		
50 % von	300 € =	150 €
Wertminderung des belasteten Grundstücks		150 €

Die Wertminderung für die betroffene Teilfläche durch das Leitungsrecht beträgt somit:

rd. 16.025 €

3.5 Gesamtbodenwerte unter Berücksichtigung der Rechte und Belastungen

Der Gesamtbodenwert des Wertermittlungsobjektes **unter Berücksichtigung des fiktiven Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes** auf dem Grundstücks 3 zugunsten des Grundstücks 4 **(Variante 1)** ergibt sich damit wie folgt:

Fläche	Größe		Bodenwertansatz		Bodenwert
Gewerbe Grundstück 1	1.470 m²	*	45,00 €/m²	=	66.150 €
Gewerbe Grundstück 2	2.005 m²	*	45,00 €/m²	=	90.225 €
Gewerbe Grundstück 3	2.605 m²	*	30,00 €/m²	=	78.150 €
Gewerbe Grundstück 4	3.025 m²	*	25,00 €/m²	=	75.625 €
Böschung	2.040 m²	*	1,00 €/m²	=	2.040 €
Summe rentierlicher Bodenwert:			gesamt:		312.190 €
Bestehendes Leitungsrecht					-16.275 €
Fiktives Geh-, Fahr-, Leitungsrecht					-10.800 €
Abzug					-27.075 €
Summe insgesamt:	(11.145 m²)				**285.115 €**

Der Gesamtbodenwert des Wertermittlungsobjektes **ohne Berücksichtigung des fiktiven Geh-, Fahr-, und Leitungsrechts (Variante 2)** resultiert damit wie folgt:

Fläche	Größe		Bodenwertansatz		Bodenwert
Gewerbe Grundstück 1	1.470 m²	*	45,00 €/m²	=	66.150 €
Gewerbe Grundstück 2	2.005 m²	*	45,00 €/m²	=	90.225 €
Gewerbe Grundstück 3 + 4	5.630 m²	*	28,00 €/m²	=	157.640 €
Böschung	2.040 m²	*	1,00 €/m²	=	2.040 €
Summe rentierlicher Bodenwert:			gesamt:		316.055 €
Bestehendes Leitungsrecht					-16.025 €
Abzug					-16.025 €
Summe insgesamt:	(11.145 m²)				**300.030 €**

Hinweis:

Aufgrund der derzeitigen Datenlage und einer sachverständigen Marktbeobachtung lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt keine belastbaren Erkenntnisse zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt nachweisen.

3.6 Verkehrswert

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

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Hasbergen, Tecklenburger Straße zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.03.2021

1. **unter Berücksichtigung** eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem fiktiven Grundstück Nr. 3 **(Variante 1)** mit

285.115 €

(in Worten: Zweihundertfünfundachtzigtausendeinhundertfünfzehn Euro)

sowie 2. **ohne Berücksichtigung** eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem fiktiven Grundstück Nr. 3 **(Variante 2)** mit

300.030 €

(in Worten: Dreihunderttausenddreißig Euro)

ermittelt.

Osnabrück, 30.03.2021

Kellermann	Gehling	Rolfes
Gutachter	Stellv. Vorsitzende	Gutachter

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen

Mercatorstraße 6, 49080 Osnabrück
Telefon: 0541 - 503 180 Fax: 0541 - 503 104
E-Mail: gag-os@lgln.niedersachsen.de

Osnabrück, 06.04.2021

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN 742

J. Gehling
(Jana Gehling)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (einfach gedruckt und als pdf-Dokument)

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Kamp 1 C
49074 Osnabrück

2. Eigentümer:

Gemeinde Hasbergen
Martin-Luther-Straße 12
49205 Hasbergen

Anlagen zum Gutachten

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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