



# WOLFGANG MEYER

DIPL. ING. ARCHITEKT  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG  
BEBAUTER U. UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

UHLESTRASSE 11  
29549 BAD BEVENSEN  
TELEFON: 05821 - 2445

BAD BEVENSEN, DEN 30.11.2023

Gutachten

zur

Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbuchblattes von Bleckede, Blatt 4795 lfd. Nr. 1, 2  
Gemarkung Karze, Am Junkernholz 3, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche;  
Flur 7, Flurstücke 22/1, 103/22



Grundbuchdaten : Amtsgericht Lüneburg  
Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1, 2  
1. Gemarkung Karze, Flur 7, Flurstück 22/1, Gebäude- und  
Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche,  
Am Junkernholz 3, 6.147 m<sup>2</sup>  
2. Gemarkung Karze, Flur 7, Flurstück 103/22  
Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, 6.633 m<sup>2</sup>

Auftraggeber : Amtsgericht Lüneburg  
Am Ochsenmarkt 3  
21335 Lüneburg  
NZS: 23 K 10/23

Verkehrswert : 114.000,00 €  
am 10.11.2023



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Inhalt	Seite
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1.	Auftragserteilung und Inhalt des Auftrages	3
1.2.	Vorerhebungen und Grundstücksbesichtigung	3
1.3.	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	3
1.4.	Grundbuchdaten	4
<b>2.</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>5</b>
2.1.	Lage der Grundstücke	5
2.2.	Prognose zur künftigen Entwicklung	6
2.3.	Grundstücksbeschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	6
2.4.	Entwicklungszustand	9
2.5.	Öffentlich-rechtliche und baurechtliche Merkmale	10
2.6.	Abgabenrechtlicher Zustand des Grundstückes	11
2.7.	Rechte und Lasten	12
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>13</b>
3.1.	Wohnhaus	13
3.2.	Scheune	15
3.3.	Geräteschuppen	16
3.4.	Jungtierstall	17
3.5.	Freiflächen und Außenanlagen	17
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>19</b>
4.1.	Allgemeines	19
4.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.3.	Bodenwert	21
4.4.	Sachwertverfahren	24
4.4.1.	Wert der baulichen Anlagen	25
4.4.2.	Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen	27
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes des Grundstückes	28
4.4.4.	Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)	28
4.4.5.	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	28
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>31</b>
<b>6.</b>	<b>Klärung von Fragestellungen des Gerichts</b>	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>Erklärung des Sachverständigen</b>	<b>34</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagenverzeichnis und Anlagen</b>	<b>35</b>



## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftragserteilung und Inhalt des Auftrages

Das Amtsgericht Lüneburg hat mit Schreiben vom 12.10.2023 die Erstattung eines Gutachtens beim Sachverständigen beauftragt.

Im Zuge einer Zwangsvollstreckungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft ist vor dem Amtsgericht Lüneburg (NZS 23 K 10/23) die Frage anhängig, wie hoch der Verkehrswert des im Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1, 2, eingetragenen Grundstückes (Karze, Flur 7, zwei Flurstücke) ist. Aus diesem Grunde fasste das Gericht den Beschluss, ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes einzuholen.

### 1.2. Vorerhebungen und Grundstücksbesichtigung

Die Gerichtsakte stand dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Es wurden die vorhandenen Akten des Bauaufsichtsamtes beim Landkreis Lüneburg eingesehen und ausgewertet. Vom Landesamt für Geoinformation und Landvermessung wurden ebenfalls einige objektbezogene Grundstücksunterlagen zur Verfügung gestellt. Nach Eingang des Sachverständigenauftrages und Auswertung der Unterlagen unterrichtete der Sachverständige die Verfahrensbeteiligten, dass zur Feststellung der tatsächlichen Gegebenheiten eine Ortsbesichtigung und Inaugenscheinnahme der Örtlichkeiten erforderlich ist.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 10.11.2023 vom Sachverständigen besichtigt. Neben dem Sachverständigen nahmen weitere Personen an der Ortsbesichtigung teil (Namen siehe Anschreiben). Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen konnte nur teilweise stattfinden, weil einige Gebäude vermietet sind. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Angaben aus den Unterlagen – soweit möglich – auf ihre Bestandskraft hin überprüft.

Die bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse über die Grundstücke und die Gebäude (Gebäudeteile mit Rohbau, Ausbau, sanitärer Installation und Betriebsanlagen, Außenanlagen, Bauschäden und -mängel) sowie der Erholungsflächen (Grünland) werden nachfolgend beschrieben. Es wurden keine Bausubstanz-Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, Standsicherheit und bezüglich Befall durch pflanzliche / tierische Schädlinge (in Mauerwerk/Beton/Holz) bzw. Lochfraß (in Leitungen) durchgeführt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Decken- und Bodenflächen wurden nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Heizung, Beleuchtung und technischen Anlagen wurde nicht geprüft.

Verschiedene Unterlagen des Objektes (z.B. Zeichnungen, Berechnungen, Fotos) sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt. Die beigelegten Fotos (Anlage 14) wurden am Tag der Ortsbesichtigung aufgenommen. Vom Gebäudedinneren der einzelnen Gebäude durfte der Sachverständige keine Fotoaufnahmen erstellen.

### 1.3. Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu berücksichtigen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Bereiches).



Vom Amtsgericht Lüneburg war kein Wertermittlungsstichtag vorgegeben worden. Der Sachverständige legt daher Wertverhältnisse zugrunde, wie sie sich zum Datum der Ortsbesichtigung (10.11.2023) darstellten.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht bei der vorzunehmenden Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag, da aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks für die v.g. Zeitpunkte zu ermitteln ist.

#### 1.4. Grundbuchdaten

Das Grundbuch ist für den Grundstücksverkehr eine wichtige Liegenschaftsdokumentation. Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben, d.h. auf die Richtigkeit des Grundbuches kann vertraut werden. Nicht am öffentlichen Glauben partizipieren die in das Grundbuch übernommenen Angaben tatsächlicher Art wie Flächengröße, Lage, Bebauung, Bewirtschaftungsart.

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen. Die Angaben wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist von folgenden Eintragungen auszugehen:

Bestandverzeichnis (Merkmale des Grundstücks)	Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1, 2 Gemarkung Karze, Flur 7, zwei Flurstücke 1. Flurstück 22/1, Gebäude- und Freifläche, Am Junkernholz 3, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.147,00 m <sup>2</sup> 2. Flurstück 103/22, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.633,00 m <sup>2</sup>
Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)	: Eigentümer: hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt, zwei männliche Eigentümer lt. Grundbuch
Abteilung II (Belastungen mit Ausnahme Abt. III)	: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (23 K 10/23), eingetragen am 30.08.2023.
Abteilung III (Grundpfandrechte)	: Hypotheken, Grundschulden: für die Wertermittlung nicht relevant, Eintragungen in Abteilung III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verfahren gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.



## 2. Grundstücksmerkmale

### 2.1. Lage der Grundstücke

**(Großräumige Lage):** Das zu bewertende Objekt befindet sich in Karze. Karze ist ein Ortsteil der Stadt Bleckede und liegt ca. 3 Kilometer nordwestlich von Bleckede im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen. Der Ort verfügt über ca. 200 Einwohner. bei einer Fläche von 20,38 km<sup>2</sup>. Der Ort gehört zur Stadt Bleckede, die insgesamt über 10.000 Einwohner (31.12.2022) bei einer Fläche von 140,65 km<sup>2</sup> verfügt. Neben dem Kernort Bleckede gehören 13 weitere Ortschaften zur Stadt, u.a. auch Karze. In Bleckede sind Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden, weitergehende infrastrukturelle Einrichtungen sind in Lüneburg vorhanden. Lüneburg ist eines von neun Oberzentren des Bundeslandes. Die Stadt liegt ungefähr 50 Kilometer südöstlich von Hamburg am Rand der Lüneburger Heide und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises hat mit ihren rund 73.000 Einwohnern (Stand 31.12.2015) bei einer Fläche von 70,34 km<sup>2</sup> den Status einer Großen selbständigen Stadt.

Der Landkreis Lüneburg verfügt über 178.000 Einwohner (Stand 31.12.2020) bei einer Fläche von 1.324,00 km<sup>2</sup>. Der Landkreis reicht von der Elbtalau im Norden und Osten über rd. 50 km nach Südwesten bis in die zentrale Lüneburger Heide. Der Standort Lüneburg hat sich als Bildungs- und Wissenschaftsstandort etabliert und verfügt über eine Universität. Der Ort hat eine Zentralfunktion in der Region Nordostniedersachsen, ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld und seit 1994 als Oberzentrum ausgewiesen.

Über die Landesstraße L 221 ist Bleckede mit Lüneburg verbunden. Mit einer Fähre kann über die Elbe übergesetzt werden. Lüneburg ist ca. 24 km entfernt. Die Buslinie 5100 der Verkehrsgemeinschaft Nordost-Niedersachsen fährt nach Lüneburg. Weitere Buslinien führen nach Neu Darchau, Hittbergen, Dahlenburg, Scharnebeck und Neetze und sichern den öffentlichen Personennahverkehr.

Verkehrlich ergeben sich ab Lüneburg durch den Autobahnanschluss (A 39) nach Hamburg (Entfernung ca. 50 km) und die Bundesstraßen 4, 209, 216 und 195 günstige Anschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Mit 3 Hauptstrecken und mehreren Nebenstrecken ist Lüneburg auch an das Schienennetz gut angeschlossen und seit 2004 Teil des Hamburger Verkehrsverbundes. Außerdem verfügt Lüneburg mit dem Hafen am Elbeseitenkanal über eine Einbindung in das europäische Binnenwasserstraßennetz sowie eine Direktverbindung zu Nord- und Ostseehäfen. Internationale Flughäfen stehen mit Hamburg und Hannover in akzeptabler Entfernung zur Verfügung.

**(Kleinräumige Lage):** Die zu bewertenden Grundstücke liegen südlich von Karze in einer kleinen Spittersiedlung, an der Kreisstraße 5, die Karze mit Neetze verbindet. Von diesem Orts Verbindungsweg zweigt südöstlich die Erschließungsstraße "Am Junkernholz" ab. Hier befinden sich lediglich zwei bebaute Grundstücke, die anderen Flächen dienen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden befindet sich die Erschließungsstraße und im Westen liegt eine weitere Hofstelle. Der Bereich hat den Charakter einer kleinen Siedlung in Außenbereichslage.

Die fußläufige als auch die verkehrliche Erschließung der beiden Bewertungsgrundstücke erfolgt südlich von der Straße "Am Junkernholz". Aus dem Gesamtgrundstück der Hofstelle (Flst. 22/1) dient ein Trennstück ebenfalls als Landwirtschaftsfläche. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine ausgebaute Gemeindestraße innerhalb des dörflichen Mischgebietes. Die Fahrbahn ist bis zum Bewertungsobjekt asphaltiert, danach führt der Weg unbefestigt weiter zu den landwirtschaftlichen Flächen. Die Straße verfügt über die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Der Erschließungsweg dient ausschließlich der Erschließung der Anliegergrundstücke mit den landwirtschaftlichen Flächen und ist gering befahren. Die Form des Hauptgrundstücks und seine Umgebung sind aus den beigefügten Anlagen zu erkennen (Anlagen 5 und 6).



Der Bereich verfügt im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten und der vorgegebenen Lageklassifikationen innerhalb der Ortslage insgesamt über eine normale Lage, da die landwirtschaftlichen Flächen des Grundbuches unmittelbar neben dem Hofgrundstück liegen. Die Anbindung aus dem Ort heraus und die verkehrliche Erschließung sind ebenfalls als normal zu bezeichnen.

Der Grundstücksmarkt wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrssituation und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Da diese Merkmale in Karze aufgrund der Entfernung zu Lüneburg in unterdurchschnittlichem Umfang vorhanden sind und es sich zudem um eine Sonderimmobilie handelt, wirken sich die v.g. Gegebenheiten auf den Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt in Form einer unterdurchschnittlichen Preisstruktur aus.

## 2.2. Prognose zur künftigen Entwicklung

Zukünftige Entwicklungen sind gemäß § 2 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn konkrete Tatsachen vorliegen, die eine Entwicklung belegen, nachweisen oder mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarten lassen. Beim Wertermittlungsobjekt ist aufgrund eigener Untersuchungen nicht erkennbar, dass z.B.

- Fördermittel gewährt werden sollen, die zur Miethöhe Regelungen beinhalten,
- Bebauungspläne andere Nutzungen für das Grundstück erwarten lassen oder
- Planfeststellungsverfahren z.B. das Ende der Nutzung für das Grundstück festlegen.

Hinsichtlich der künftigen Entwicklungen des Ortes bzw. des Bereiches kann lediglich auf allgemein gültige Daten, z.B. zur demographischen Entwicklung, zurückgegriffen werden.

Die günstige Lage Lüneburgs innerhalb der Metropolregion Hamburg macht sich in vielen Bereichen positiv bemerkbar. Lüneburg verfügt über eine positive Beschäftigungsentwicklung, die Wirtschaft ist geprägt durch den Dienstleistungssektor. Bevölkerungsgewinne in den letzten Jahren zeigen die Beliebtheit von Lüneburg und seiner Umgebung als Wohnstandort. Gemäß Datenbank der Bertelsmann-Stiftung ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)) weist die Prognose bis 2030 ein erhebliches Bevölkerungswachstum von ca. 7/100 für Lüneburg aus. Ähnlich verhalten sich die Werte für den Landkreis Lüneburg, die bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von ca. 3/100 für die Region prognostizieren. Das Umland von Hamburg zeichnet sich zudem seit Jahren durch einen stabilen Immobilienmarkt mit allgemein positiven Entwicklungsansätzen bei einem ständig steigenden Preisniveau für Immobilien aus.

Damit lässt sich belegen, dass die allgemeine Prognose zur künftigen Entwicklung von Lüneburg und auch im Landkreis grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Diese Entwicklungen wirken sich auch grundsätzlich auf den Grundstücksmarkt aus, die Lage von Karze ist aufgrund seiner Entfernung zu Lüneburg (Randlage) hiervon nicht betroffen.

## 2.3. Grundstücksbeschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Das Bewertungsobjekt (Grundbuchblatt 4795, lfd.Nr. 1 und 2) von Bleckede besteht aus mehreren Flurstücken unterschiedlicher Nutzung. Sie sind getrennt zu betrachten und zu bewerten:



Lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Lage	Wirtschaftsart	Größe
1.	Flur 7, Flurstück 22/1	Am Junkernholz 3	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche	6.147,00 m <sup>2</sup>
2.	Flur 7, Flurstück 13/22	Am Junkernholz	Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Schweineweide	6.633,00 m <sup>2</sup>

1. Flur 7, Flurstück 22/1; Gebäude- u. Freifläche, Am Junkernholz 3, Landwirtschaftsfläche = 6.147 m<sup>2</sup>

a) Gebäude- und Freifläche

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich teilweise um eine landwirtschaftliche Hofstelle, teilweise jedoch auch um eine Landwirtschaftsfläche. Die Wirtschaftsart des Gesamtgrundstücks ist lt. Grundbuch als "Gebäude- und Freifläche" und als "Landwirtschaftsfläche bzw. Erholungsfläche" definiert. Eine größenmäßige Unterteilung der beiden Flächenanteile wurde nicht vorgenommen. Das Bewertungsgrundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Das Grundstück grenzt südlich an die Erschließungsstraße. Der Zuschnitt des Grundstücks lässt eine Nutzung mit der vorhandenen Bebauung (Wohnhaus, Scheune, Ställe und Geräteschuppen) ohne Einschränkungen zu. Das Bewertungsobjekt diente früher als landwirtschaftliche Hofstelle, derzeit sind zwei Gebäude vermietet an eine Autowerkstatt. Das Wohnhaus mit Geräteschuppen dient einer wohnlichen Nutzung. Die Gebäude- und Freifläche verfügt insgesamt über normale Gegebenheiten, Abweichungen gegenüber dem typisierten Bodenrichtwertgrundstück sind nicht erkennbar.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ist aufgegeben, das Grundstück dient überwiegend einer wohnlichen und teilweise einer gewerblichen Nutzung.

Das Grundstück ist nahezu eben, lediglich das Wohnhaus liegt leicht oberhalb des Terrains. Das Höhenniveau des Grundstückes passt sich trotzdem dem Straßenverlauf und den benachbarten Grundstücken an. Eine zweckentsprechende Nutzung ist unter topographischen Gesichtspunkten ohne Einschränkung möglich.

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstückes aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind. Eine Baugrunduntersuchung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsobjekt werden normal tragfähiger Baugrund und ungestörte sowie kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse angenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird die lageübliche Baugrundsituation in dem Rahmen berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

Andere wertbeeinflussende, grundstücksbezogene Umstände (z.B. Immissionen) sind nicht bekannt. Untersuchungen hierzu wurden jedoch vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

Die physiologische Eignung / Eigenschaften des v.g. Grundstückes hinsichtlich des Schutzes gegen äußere Störeinflüsse wie z.B.

- Abschirmung gegen Lärmimmissionen und Luftverunreinigungen,
- Klima- und Windschutz,
- Schutz gegen Einsicht, Belichtung, Besonnung, Beschattung,
- Erlebnis- und Freizeitwert

sind nach den vorliegenden Gegebenheiten am Wertermittlungstichtag insgesamt als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.



Auf die Bebauung des Bewertungsgrundstückes als weiteres Grundstücksmerkmal wird im Rahmen der Baubeschreibung eingegangen (Nr. 3. des Gutachtens), hier werden auch die Freiflächen und Außenanlagen des Hauptgrundstücks (Hofstelle) beschrieben.

Von der Gesamtfläche mit einer Größe von 6.147 m<sup>2</sup> sind nach sachverständiger Ermittlung ca. 3.000 m<sup>2</sup> als Gebäude- und Freifläche zu klassifizieren. Die verbleibende Restfläche dient demnach als landwirtschaftliche Grünlandfläche.

b) Landwirtschaftliche Fläche

Die verbleibende Restfläche des o.a. Flurstücks mit einer Größe von ca. 3.147 m<sup>2</sup> dient als Grünland. Dieser Flächenanteil liegt nördlich des Hofgrundstücks und ist für eine durchschnittliche Grünlandfläche klein. Für sich alleine genommen ist diese Teilfläche aufgrund seiner geringen Größe unwirtschaftlich und im Rahmen seines Wertes als Grünland gering zu bewerten.

Als Grünland werden im deutschen Sprachraum landwirtschaftliche Flächen bezeichnet, auf denen überwiegend Gräser oder krautige Pflanzen angebaut werden und deren Biomasseaufwuchs durch Beweidung oder Mahd für die Viehwirtschaft oder geringfügig zur Produktion von Energiepflanzen genutzt wird (Grünlandwirtschaft). Es handelt sich in erster Linie um anthropogen geschaffene Ökosysteme, die der ständigen Nutzung bedürfen, um den Wiederaufwuchs der natürlich vorhandenen Vegetation (vorwiegend Wald) zu verhindern. Ebenso werden Naturschutzflächen als Grünland bezeichnet, bei denen der Nutzungsanspruch nur sekundär bis überhaupt nicht gegeben ist, die aber darauf abzielen, den Charakter dieser Kulturlandschaft durch entsprechende Naturschutzmaßnahmen zu erhalten.

Das Grünland kann als Weide, Wiese oder deren Mischformen erhalten werden. Das vom Menschen geschaffene, genutzte und erhaltene Grünland gehört zu den prägenden Elementen vieler Landschaften der gemäßigten Zone. Der Unterschied zwischen Ackerland und Grünland liegt in der Nutzung. Ackerland wird regelmäßig bewirtschaftet. Das bedeutet das Land wird gepflügt, bestellt und gedüngt. Wiesen, Weiden und Flächen, die zur Heugewinnung dienen, zählen dagegen als Grünland.

Das Grünland ist nicht vollständig eingezäunt. Es wird von einer durchschnittlichen Qualität des Grünlandes ausgegangen, auch wenn die Flächen seit längerer Zeit nicht mehr genutzt werden. Die Lage und Anordnung dieser beiden Teilflächen sind in der Anlage 6 dargestellt.

2. Flur 7, Flurstück 103/22; Landwirtschaftsfläche, Schweineweide= 6.633,00 m<sup>2</sup>

Das v.g. Grundstück schließt östlich an das v.g. Hofgrundstück (Flst. 22/1) an. Das Grundstück verfügt über eine Größe von 6.633,00 m<sup>2</sup> bei einem ebenfalls nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Fläche liegt direkt an der Erschließungsstraße "Am Junkernholz" und kann von dort erschlossen werden.

Gebäude sind auf diesem Grundstück nicht vorhanden. Die Grundstücksfläche ist nahezu eben. Das Grundstück ist als landwirtschaftliche Grünlandfläche nutzbar, die Größe ist normal und im Rahmen seines Wertes als Grünland durchschnittlich zu bewerten. Die Länge des Grundstücks beträgt ca. 116 m, die Breite ergibt sich daher mit 57 m.

Hinsichtlich der Definition als Grünland wird auf das Parallelgrundstück (Ifd. Nr. 1) verwiesen. Das Grünland ist ebenfalls nicht eingezäunt. Es wird auch hier von einer durchschnittlichen Qualität des Grünlandes ausgegangen, weil die Flächen seit längerer Zeit nicht mehr genutzt werden. Die Lage und Anordnung dieser Fläche ist in der Anlage 6 dargestellt.



## 2.4. Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand von Grundstücken richtet sich insbesondere nach den planungsrechtlichen Vorgaben. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen

- land- und forstwirtschaftlichen Flächen (§ 3 Abs.1 ImmoWertV), Flächen, die in absehbarer Zeit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben,
- Bauerwartungsland (§ 3 Abs.2 ImmoWertV), Flächen, die im Rahmen einer allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes als Flächen für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind,
- Rohbauland (§ 3 Abs.3 ImmoWertV), Flächen, für die eine Bebaubarkeit besteht, aber die Erschließung noch unklar ist und
- baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV), Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hierzu müssen die rechtlichen Voraussetzungen nach BauGB, Bauordnungsrecht, Straßenbaurecht und Umweltrecht gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken ist im Allgemeinen vom Entwicklungszustand "baureifes Land" auszugehen.

Der Entwicklungszustand eines Grundstückes wirkt sich erheblich auf den Wert des Grund und Bodens aus, da volle Grundstückswerte bei baulich nutzbaren Flächen lediglich bei baureifem Land möglich sind. Hierbei ist ebenfalls zwischen den einzelnen Teilgrundstücken zu differenzieren.

### 1. Flur 7, Flurstück 22/1: Gebäude- u. Freifläche, Am Junkernholz 3, Landwirtschaftsfläche = 6.147 m<sup>2</sup>

Das Teilbewertungsobjekt als Gebäude- und Freifläche in einer Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> ist mit mehreren Gebäuden (Wohnhaus mit Geräteschuppen, Scheune und einem Stallgebäude) bebaut. Das Wohnhaus wird wohnlich und der Geräteschuppen zum Abstellen genutzt, die weiteren Gebäude dienen gewerblichen Zwecken. Das Bewertungsteilgrundstück ist daher gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Wartezeiten bis zu einer am Wertermittlungsstichtag noch nicht realisierten baulichen Nutzung dieses Teilgrundstückes sind ebenfalls nicht vorhanden (z.B. Veränderungssperre, Umlegung).

Bei den weiteren Teilflächen dieses Grundstücks handelt es sich um landwirtschaftlichen Flächen gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, die unbebaut sind. Bei dem Teilbewertungsgrundstück handelt es sich um landwirtschaftlichen Flächen, die auch in absehbarer Zeit einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten und daher lediglich als Grünland zu bewerten sind. Eine Veränderung zu einer höheren Qualitätsstufe, z.B. zum baureifen Land, ist nicht zu erwarten.

### 2. Flur 7, Flurstück 103/22: Landwirtschaftsfläche, Schweineweide= 6.633,00 m<sup>2</sup>

Bei diesem Bewertungsgrundstück handelt es sich um landwirtschaftlichen Flächen (§ 3 Abs.1 ImmoWertV). Diese Flächen bleiben auch in absehbarer Zeit einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten und sind daher lediglich als Grünland zu bewerten. Eine Veränderung zu einer höheren Qualitätsstufe, z.B. zum baureifen Land, ist ebenfalls nicht zu erwarten.

## 2.5. Öffentlich-rechtliche und baurechtliche Merkmale

Die Untersuchungen des Sachverständigen beziehen sich lediglich auf das bebaute Teilgrundstück (Flur 7, Flurstück 22/1 bei einer anteiligen Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>). Im F-Plan der Gemeinde ist die Fläche dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft. Für die anderen Bewertungsteilgrundstücke (Flur 7, Flurstück 22/1 – landwirtschaftliche Flächen und Flur 7, Flurstück 103/22) sind diese Merkmale ohne Bedeutung, da sie dauerhaft nicht bebaut werden können.



Die grundstücksbezogenen Regelungen aus der städtebaulichen Zulässigkeit von Vorhaben wurden vom Sachverständigen nicht untersucht. Das zum Teil bebaute Flurstück 22/1 der Flur 7 liegt im Außenbereich und ist als Vorhaben gemäß § 35 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es u.a.

- einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
- einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
- der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
- wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung.

Beim Bauaufsichtsamt der Landkreisverwaltung bestehen insgesamt 12 Bauakten für die verschiedensten Baumaßnahmen. Folgende Bauunterlagen für das Hauptgrundstück standen dem Sachverständigen zur Verfügung:

1. Umbau eines Wohnhauses – Genehmigung vom 06.07.1897 durch königlichen Landrat von Blecke,
2. Anbau Stallgebäude an Stall – Genehmigung vom 21.03.1914 durch das königliche Landratsamt,
3. Neubau eines Geräteschuppens – Genehmigung vom 22.03.1939,
4. Neubau einer Scheune – Genehmigung vom 23.03.1962,
5. Neubau einer Scheune – Genehmigung vom 30.11.1940,
6. Neubau einer Sammelgrube, Jauchegrube – Genehmigung vom 07.02.1942,
7. Umbau des Wohnhauses – Bauschein vom 17.02.1947,
8. Ausbau Dachgeschoss – Bauschein vom 28.07.1971,
9. Neubau eines Jungviehstalles – Baugenehmigung vom 05.11.1976,
10. Dachgeschossausbau am Wohnhaus mit Kläranlage – Baugenehmigung 26.04.1976,
11. Einbau von Gästezimmern in Nebengebäude – Nutzungsuntersagung vom 23.01.1997 und
12. Einbau einer Wohnung in vorhandener Scheune, Mehrkammer Ausfallgrube – Verfahrenseinstellung vom 17.08.1994.

Der Sachverständige kann die Vereinbarkeit der vorhandenen Bebauung mit dem öffentlichen Bauordnungs- und Städtebaurecht aufgrund der teilweise fehlenden Innenbesichtigung nicht eindeutig überprüfen. Die Bebauung und die weiteren Baumaßnahmen (mit Baugenehmigung) entsprechen im Wesentlichen den der Bauaufsichtsbehörde vorliegenden Bauunterlagen.

Die in den Baugenehmigungen für die o.a. Baumaßnahmen verankerten Nebenbestimmungen, Auflagen, Bedingungen und Hinweise weisen keine Besonderheiten auf. Im Rahmen des Gutachtens ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bebauung dem öffentlichen Baurecht entspricht. Lediglich der Einbau von Gästezimmern und der Einbau einer Wohnung in landwirtschaftlichen Gebäuden (Geräteschuppen) ist nicht genehmigt worden.

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren einbezogen. Die Bebauung unterliegt nicht dem Denkmalschutz, auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es bestehen keine örtlichen Bauvorschriften, Schutzgebiete sind hier nicht ausgewiesen.

Im Rahmen des Gutachtens wird letztlich davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung insgesamt dem öffentlichen Baurecht entspricht.



Zusätzlich ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, ob am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag weitere Zustandsmerkmale vorhanden waren, die ggf. den Wert des Objekts beeinflussen können. Dies kann gegeben sein, wenn z.B.

- eine anderweitige Nutzung von Grundstücksflächen absehbar ist,
- Grundstücksflächen aufgrund ihrer Vornutzung nur mit erheblichem Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Grundstücksflächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder auf
- Flächen gesetzlich geschützte Biotope vorhanden sind.

Aufgrund der Erhebungen des Sachverständigen ist festzustellen, dass sich aus keiner der v.g. möglichen Einflüsse Auswirkungen auf die vorzunehmende Wertermittlung ergeben. Es sind unter diesen Gesichtspunkten keine Entwicklungen für das Grundstück absehbar, die zu Veränderungen des Markt- und Verkehrswertes führen könnten.

Der Sachverständige geht zusammenfassend davon aus, dass sich aus den städtebaulichen und bauaufsichtlichen Anforderungen keine Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung ergeben.

## 2.6. Abgabenrechtlicher Zustand des Grundstückes

Die Feststellungen des Sachverständigen beziehen sich lediglich auf das bebaute Bewertungsobjekt (Flur 7, Flurstück 22/1 = 6.147,00 m<sup>2</sup>). Für das andere Bewertungsgrundstück (landwirtschaftliche Flächen) sind diese Merkmale ohne Bedeutung, da sie als landwirtschaftliche Grünlandflächen nutzbar sind.

Das Flurstück 22/1 der Flur 7 (Teilfläche als Gebäude- und Freifläche) ist gemäß § 6 Abs. 3 ImmoWertV voll erschlossen, es verfügt über verschiedene Versorgungseinrichtungen und ist an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Das Grundstück verfügt nach den vorliegenden Informationen über folgende Versorgungseinrichtungen: Wasser und Strom. Die Schmutzwasserentsorgung auf dem Grundstück erfolgt durch eine Kleinkläranlage mit Versickerung auf dem Grundstück. Die Oberflächenwasserentsorgung erfolgt nach vorliegenden Angaben durch Versickerung ebenfalls auf dem Grundstück.

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks gelten die Grundstücke im Sinne der §§ 127 ff. Baugesetzbuch als endgültig erschlossen. Für dieses Wertermittlungsobjekt sind Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind in naher Zukunft ebenfalls nicht zu erwarten. Der Sachverständige geht davon aus, dass keine nachträglichen, beitragspflichtigen Erschließungskosten nach dem Kommunalabgabengesetz anfallen. Eventuell nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind in diesem Bereich derzeit nicht geplant.

Da sich das Bewertungsobjekt auch nicht in einem Sanierungsgebiet (§§ 136 ff. BauGB) oder Entwicklungsgebiet (§§ 165 ff. BauGB) befindet, sind keine Ausgleichsbeträge nach §§ 153 ff. BauGB zu entrichten. Es ist auch nicht zu erwarten, dass für Straßenzwecke weitere Grundstücksflächen abzutreten sein werden.



## 2.7. Rechte und Lasten

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen z.B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht. Rechte und Belastungen an Grundstücken werden im 3. Buch des BGB behandelt. Grundstücksrechte sind "dingliche Rechte". Rechte und Belastungen können aus zahlreichen, sehr unterschiedlichen Gründen entstehen. Sie können ganz erhebliche Auswirkungen auf den Grundstückswert haben. Sie erfassen das Grundstück unmittelbar, sind also mit dem Grundstück verbunden, unabhängig davon, wer der jeweilige Eigentümer des Grundstückes ist.

Nach den Unterlagen des Amtsgerichts Lüneburg sind in Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen) folgende Eintragungen vorhanden:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (23 K 10/23), eingetragen am 30.08.2023.

Im Rahmen von Zwangsversteigerungen werden mögliche Lasten des Grundstücks regelmäßig verfahrensmäßig vorerst nicht auf den Verkehrswert eines (unbelasteten) Grundstücks angerechnet. Die Auswirkungen auf den Verkehrswert werden daher ggf. erst anschließend nach Ermittlung des (unbelasteten) Verkehrswertes beschrieben und ermittelt.

Die Eintragung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft wirkt sich lediglich auf die Verfügbarkeit im Grundstücksverkehr für die jeweiligen Eigentümer aus, nicht jedoch auf den eigentlichen Wert des Objekts und ist daher bei der weiteren Betrachtung zu vernachlässigen.

Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg vom 21.08.2023 ruht auf dem Grundbesitz keine belastende Baulast. Hierdurch entsteht ebenfalls keine Wertveränderung des Objekts.



### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Teilbewertungsgrundstück (Flur 7, Flurstück 22/1) ist mit einem Hauptgebäude (Zweifamilienwohnhaus) und mehreren weiteren Gebäuden (Geräteschuppen, Scheune, Stall) bebaut.

Die Gebäude werden nachfolgend beschrieben. Die Gebäudeteile und die Außenanlagen des Teilgrundstücks werden jedoch nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und wie es aufgrund der teilweise fehlenden Innenbesichtigung möglich war. Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Baumängel und –schäden für diese Gebäude wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie von außen zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen möglicher Baumängel und –schäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, diesbezüglich ggf. eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.1. Wohnhaus

Das Wohnhaus ist ein altes Gebäude. Das Wohnhaus verfügt über zwei Grundrissebenen und einen kleinen Teilkeller. Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss dienen der Nutzung als Wohnhaus. Das Gebäude ist durch die beiden Eigentümer bewohnt. Die nachfolgenden Angaben erfolgen aufgrund der Innenbesichtigung. In den beiden Wohn-geschossen ist jeweils eine Wohneinheit untergebracht. Folgende Größenmerkmale des Wohnhauses wurden für das Gutachten ermittelt (Anlage 13):

-	Bebaute Fläche Wohnhaus	210,20 m <sup>2</sup>
-	Bruttogrundfläche Wohnhaus	431,52 m <sup>2</sup>

Die Größendaten wurden aus vorhandenen Bauzeichnungen übernommen und lediglich stichprobenhaft geprüft. Abweichungen sind nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich. Die Daten sind jedoch für den Wertermittlungszweck hinreichend genau.

Das Herstellungsjahr des Gebäudes ist ebenfalls nicht belegt. Nach Schätzung des Sachverständigen liegt das Herstellungsjahr vor 1900 mit einer Nutzung als Scheune. Bereits 1890 fanden die ersten Umbaumaßnahmen zum Wohngebäude statt. Aufgrund der Besichtigung können für die verschiedenen altersbedingten Merkmale des Wohnhauses folgende Daten für die Restnutzungsdauer abgeleitet werden:

-	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre
-	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
-	Gebäudealter danach zum Wertermittlungsstichtag	90 Jahre
-	fiktives Herstellungsjahr (verjüngt durch vorliegende Nutzung)	1933



Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden aus der Ortsbesichtigung entwickelt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können daher leicht abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Fundamente	:	Feldsteinmauerwerk
Wandkonstruktion Fassade	:	Verblendung mit rotem Ziegelmauerwerk und grauer Verfugung, Fassadenmauerwerk teilweise verziert, Innenschale mit Fachwerk und Ausfachungen
Decken	:	lt. Bauzeichnung Holzbalkendecke zwischen Erd- und Dachgeschoss, oberhalb des Dachgeschosses ebenfalls Holzbalkenlage
Innenwände	:	Wände im Erd- und Dachgeschoss überwiegend Fachwerkwände mit Ausfachungen und Lehmputz, im Dachgeschoss teilweise Leichtbauwände
Dachkonstruktion	:	zimmermannsmäßige Sparrenkonstruktion als Krüppelwalmdach mit Dachneigung von ca. 45°, Dachdeckung mit Tonziegeln, zwei Dacherker, Dachentwässerung über Dachrinnen und Regenfallrohre
Energetische Eigenschaften	:	ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, liegen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor. Aufgrund des Baualters sind die energetischen Eigenschaften als völlig unzureichend zu bezeichnen
Versorgungsanlagen	:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Stromversorgung
Abwasseranlage	:	das Schmutzwasser wird in die Kleinkläranlage auf dem Grundstück einschließlich Verrieselung entsorgt, das Oberflächenwasser versickert ebenfalls auf dem Grundstück
Elektroinstallationen	:	Elektroanlage sehr einfach mit einer geringen Anzahl von Brennstellen, Schaltern und Steckdosen, es wird davon ausgegangen, dass wesentliche Teile der Elektroanlage erneuert werden müssen
Heizung	:	Elektroheizung mit Einzelheizkörpern, über die normale Elektroanlage betreiben, Holzofen ohne Schornstein
Sanitäranlagen	:	zwei sehr einfache Duscbäder, vollständig zu erneuern
Fenster	:	Kunststoff- und Holzfenster, weiß, mit 2-fach Verglasung, erneuert, im ausgebauten Dachgeschossbereich auch ein Dachflächenfenster, im Dachgiebel fehlt ein Fenster, großes Fenster- /Türelement im Erdgeschoss
Türen	:	zwei Eingangstüren zum Hof und als Haupteingang, weiß, Haupteingangstür abgängig
Treppen	:	Eingangspodest, einläufige geschlossene Holzterasse zum Dachgeschoss mit Holzgeländer



- betriebliche Einbauten : – betriebliche Einbauten (wie Kücheneinrichtungen) sind in beiden Wohngeschossen vorhanden, sie sind jedoch äußerst einfach und abgänglich,  
– zwei Satellitenschüsseln
- Sonstiges : – Das Gebäudeinnere ist in einem sehr schlechten Zustand. Alle Räume sind völlig vermüllt, für eine normale Nutzung bedarf es einer Entsorgung des gesamten Mülls im Umfang von mindestens einem Container,  
– Die gesamte Innenausstattung des Gebäudes wäre zu erneuern. Fußböden, Wände, Decken, alle Türen und einige Fenster sind zu erneuern,  
– Alle sanitären Anlagen, die Heizungsanlage und die Elektroinstallationen sind zu erneuern,  
– Die Mängel sind nicht ausschließlich auf das Alter des Gebäudes zurückzuführen, sondern vorrangig auf fehlende Unterhaltung und unsachgemäßen Gebrauch,  
– Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte an einsehbaren Bauteilen nicht festgestellt werden.  
– An das Wohnhaus ist an der Nordfassade ein kleiner Holzschuppen angebaut worden, der abgänglich ist und keinen eigenen Wertbestandteil darstellt. Die Abbruchkosten dürften dem Restwert entsprechen.

### 3.2. Scheune

Im östlichen Grundstücksteil ist eine Scheune mit einem angebauten Stallteil vorhanden. Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden, weil das Gebäude an eine Kfz-Werkstatt vermietet ist. Das Gebäude weist folgende sichtbaren Bestandteile auf:

- Nutzung : nach Aussagen der Eigentümer wird im Gebäudeinnern eine Kfz-Werkstatt betrieben
- Alter : Baujahr 1940, Alter danach 83 Jahre, Restnutzungsdauer wie Wohnhaus
- Größe : Bruttogrundfläche überschläglich ermittelt mit ca. 139,50 m<sup>2</sup>
- Fassadenkonstruktion : massive Wandkonstruktion, Fassade roter Klinker, grau verfugt
- Decken : vermutlich Zwischendecke zwischen Erdgeschoss und Dachboden
- Innenwände : vermutlich einige Innenwände zur Trennung der einzelnen Nutzungen und Laagemöglichkeiten
- Dachkonstruktion : zimmermannsmäßige Sparrenkonstruktion als flachgeneigtes Satteldach, Dachdichtung mit Dachpfannen, Dachrinnen und Fallrohre, mit Mängeln
- Fenster : im Dachboden zwei Dachflächenfenster
- Türen : eine Zugangstür, zwei große, mehrflügelige Zufahrtstore, weiß



Sonstiges : hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussagen gemacht werden, es wird davon ausgegangen, dass die Qualität dem äußeren Eindruck entspricht und altersbedingte Mängel vorhanden sind. Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte an den einsehbaren Bauteilen nicht festgestellt werden

### 3.3. Geräteschuppen

In der Nähe zum Wohnhaus befindet sich nördlich ein Geräteschuppen. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Das Gebäude weist folgende sichtbaren – soweit erkennbar – Bestandteile auf:

Nutzung : Lagerplatz für Geräte, nach dem äußeren Anschein werden die Räume derzeit lediglich als Abstellräume für das Wohngebäude genutzt. Weitergehende Nutzungspläne für Ferienwohnungen wurden aufgegeben, nachdem ein entsprechender Bauantrag zur Nutzung von Ferienwohnungen gescheitert war

Alter : die Restnutzungsdauer dürfte maximal ca. 5 Jahre betragen, bei einer Normalnutzungsdauer von 80 Jahren ist das Gebäude baufällig

Größe : Bruttogrundfläche ermittelt aufgrund vorhandener Bauzeichnungen mit ca. 103,50 m<sup>2</sup>

Wandkonstruktion  
Fassade : massive Wandkonstruktion, Fassade roter Klinker mit grauer Verfugung, im oberen Bereich mit Holzverschalung, dunkel gestrichen, in den Dachgiebeln verkleidet ebenfalls mit dunkler Holzschalung, Holzschalung teilweise stark mangelhaft

Decken : nach der Bauunterlage Zwischendecke, im Dachboden zur Heulagerung vorgesehen, aber nicht mehr genutzt

Dachkonstruktion : zimmermannsmäßige Sparrenkonstruktion mit Satteldach, Dachdichtung mit Tonpfannen, Giebel zum Hofbereich, Regenrinnen und Regenfallrohre, zahlreiche Undichtigkeiten im Dachbereich, z.B. an den Giebelfassaden

Türen : mehrere Stalltüren, überwiegend entfernt oder zerstört, in Giebelbereich des Dachbodens zweiflügelige Holztür zum Einlagern von Heu o.ä.

Sonstiges : aufgrund des äußeren Eindrucks entspricht das Gebäude nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen. Es sind zahlreiche Mängel, vorrangig in der Dachdichtung vorhanden. Der Restwert des Gebäudes dürfte allenfalls den Abbruchkosten entsprechen. Im Rahmen der Wertermittlung kann dieses Gebäude daher vernachlässigt werden, der Restwert beträgt daher 0 €. Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte an den einsehbaren Bauteilen nicht festgestellt werden



### 3.4. Jungtierstall

Im nördlichen Grundstücksteil der Gebäude- und Freifläche befindet sich ein Stallgebäude. Das Gebäude ist nördlich an die Scheune angebaut worden. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden, da das Gebäude – ebenso wie die Scheune – vermietet ist. Das Gebäude weist folgende sichtbaren äußeren Bestandteile auf:

Nutzung	:	früher Stallungen für Tiere, neben dem mittig gelegenen Futtergang befinden sich beidseitig je ca. 10 Boxen für Tiere, nach dem äußeren Anschein erfolgt keine Stallnutzung mehr, die Fläche wird derzeit wohl lediglich als Abstellfläche für die Kfz-Werkstatt genutzt
Alter	:	Baujahr ca. 1977, Alter = 46 Jahre, Restnutzungsdauer ca. 20 Jahre.
Größe	:	die Bruttogrundfläche des Stalls wird überschläglich mit ca. 468,89 m <sup>2</sup> ermittelt, die Fläche ist deshalb relativ groß, weil unterhalb der Stallboxen eine Entsorgung des Dungs der Tiere über Spaltenböden möglich ist
Wandkonstruktion Fassade	:	massive Wandkonstruktion, die Fassadenbekleidung besteht jedoch lediglich aus dem Hintermauerwerk mit großformatigen Gasbetonsteinen, auf eine Verkleidung der Fassade wurde verzichtet
Innenwände	:	die Tierboxen sind lt. Bauzeichnung durch Metallgitter getrennt, die einzelnen Boxen weisen eine Größe von ca. 3 x 3 m auf.
Dachkonstruktion, Zwischendecke	:	flachgeneigtes Satteldach, oberhalb des Erdgeschosses erfolgt nach der Bauzeichnung eine Dachkonstruktion aus Brettbindern, eine Nutzung des Dachbodens ist daher nicht möglich, Dachdeckung mit Wellplatten, Dachrinnen und Regenfallrohre
Fenster	:	einfache Stallfenster
Türen	:	lt. Bauzeichnung zweiflügeliges Holzschiebetor im Nordgiebel, ob eine Verbindung zwischen Scheune und Stall vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden
Sonstiges	:	hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale können aufgrund der fehlenden Besichtigung keine Aussagen gemacht werden, es wird davon ausgegangen, dass die Qualität dem äußeren Eindruck entspricht, damit einfache und altersbedingte Mängel vorhanden sind. Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte an den einsehbaren Bauteilen nicht festgestellt werden, die fehlende Fassadenverkleidung dürfte aber zu Feuchtigkeitsproblemen führen

### 3.5. Freiflächen und Außenanlagen

Die nachfolgenden Feststellungen des Sachverständigen beziehen sich lediglich auf das bebaute Bewertungsteilobjekt (Flur 7, Flurstück 22/1 – Gebäude- und Freiflächen).

Wesentliche Bestandteile der baulichen Außenanlagen / Freianlagen sind üblicherweise:

- Versorgungs- und Abwasseranlagen außerhalb des Gebäudes, aber innerhalb des Grundstückes
- Gartenanlage mit Bäumen, Büschen, Sträuchern und Rasenflächen,
- befestigte Wege von der Grundstücksgrenze zu den Gebäuden und auf dem Grundstück.



Diese Freifläche des v.g. Grundstücksteils ist nahezu eben. Das Eingangsniveau der Zugänge des Wohnhauses liegt ca. zwei Stufen oberhalb des Umgebungsterrains.

Neben der Bebauung mit dem Wohnhaus, Geräteschuppen, Stallungen und Scheune befindet sich im südwestlichen Grundstücksbereich eine größere Freifläche. Diese Fläche dient jedoch lediglich als Hoffläche, die zudem unbefestigt ist. Es sind keine Freiflächen vorhanden, die gärtnerisch angelegt sind. Lediglich zwischen Straße und Wohnhaus befindet sich eine schlecht gepflegte Rasenfläche. Ansonsten sind einige Büsche und Bäume vorhanden. Die Freiflächen machen insgesamt einen vernachlässigten Eindruck.

Befestigte Flächen sind auf dem Grundstückteil der Gebäude- und Freifläche nicht vorhanden. Hof- und Wegeflächen sind unbefestigt.

Zum Erschließungsweg besteht keine Einfriedung. Lediglich am Haupteingang befinden sich zwei gemauerte Pfeiler, die auf eine ehemals vorhandene Eingangspforte hindeuten. Die Müllbehälter stehen an der Straße.

Der Gesamteindruck der Außenanlagen ist – bedingt durch seine bisherige vernachlässigte Nutzung – als sehr einfach zu bezeichnen. Im Rahmen der Wertermittlung sind die Außenanlagen des Teilgrundstücks mit einem unterdurchschnittlichen Ansatz zu berücksichtigen. Zudem befinden sich auf dem Teilgrundstück zahlreiche Autowracks.

Die Grünflächen, die an die Gebäude- und Freifläche angrenzen, werden ohnehin gesondert beschrieben und bewertet, da sie landwirtschaftliche Nutzflächen darstellen.



## 4. Wertermittlung

### 4.1. Allgemeines

Die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten beruhen auf verschiedenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften (siehe Anlage 1). Hierdurch wird eine objektive Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sichergestellt. Gegenstand der Wertermittlung können danach das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen (und ggf. Zubehör) oder einzelne der v. g. Gegenstände sein.

Die Wertermittlung bezieht sich auftragsgemäß auf den Verkehrswert des nachstehend genannten Grundstücks:

Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1,2

Gemarkung Karze, Flur 7, mehrere Flurstücke

1. Flurstück 22/1, Gebäude- und Freifläche,  
Am Junkernholz 3, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.147,00 m
2. Flurstück 103/22, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.633,00 m<sup>2</sup>

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag – siehe Nr. 1.3. des Gutachtens). Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (10.11.2023).

Nach der Legaldefinition des § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am jeweiligen Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie der allgemeinen Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort.

Verfahrensmäßig erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes in mehreren Schritten. Nach der Durchführung eines oder mehrerer der nachfolgend beschriebenen Verfahren wird anschließend – soweit erforderlich – eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag und den Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Mängel usw.) vorgenommen. Rechte und /oder Lasten gemäß Abteilung II des Grundbuches bzw. Auswirkungen auf vorhandene Baulasten brauchen im Gutachten nicht berücksichtigt zu werden.

### 4.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 6 Abs.1 ImmoWertV sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren vorgesehen. Das Verfahren ist im Einzelfall nach den vorliegenden Gegebenheiten unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem



Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist das Ergebnis aus den Resultaten der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung enthält über die Zwecke des Baugesetzbuchs hinaus allgemein anerkannte Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken. Die von der ImmoWertV aufgegriffenen Ermittlungsmethoden sind nach der Wertung des Ordnungsgebers grundsätzlich gleichrangig. Sie können unter Beachtung der Grundsätze eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens bei fachgerechter Erhebung der erforderlichen Daten einzeln oder kombiniert angewandt werden.

Die in der ImmoWertV vorgeschriebenen Ermittlungsmethoden sind sämtlich darauf angelegt, sich möglichst dem in § 194 BauGB umrissenen Verkehrswert anzunähern. In diesem weiteren Sinn zielen sie alle auf einen Vergleich mit den Marktverhältnissen ab. Im Hinblick auf die verschiedenen methodischen Ansatzpunkte der Verfahren sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse – in gewissen Toleranzen – unvermeidbar.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert von Kaufpreisen solcher Grundstücke ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren). Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise (z.B. Umrechnungskoeffizienten, Indexbereinigung) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren kann für die hier vorzunehmende Wertermittlung – mit Ausnahme des Bodenwertes der Teilgrundstücke – nicht angewandt werden, weil nicht ausreichend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, auf der Grundlage des Ertrages ermittelt. Dabei ist vom nachhaltig erzielbaren Ertrag auszugehen. Der Gebäudeertragswert ergibt sich dann aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und dem für das zu bewertende Objekt anzusetzenden Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierung über Vervielfältiger). Das Ertragswertverfahren wird üblicherweise angewandt, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist, z.B. bei Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Grundstücken (z.B. Wohn- und gewerbliche Nutzung).

Diese Voraussetzungen liegen bei dem zu bewertenden Teilobjekten nicht vor, da sich der Wert des Objektes nicht aus den bestehenden Ertragsmöglichkeiten bestimmt. Die Vermietung als Kfz-Werkstatt ist untergeordnet.

Da für den Wert der baulichen Anlagen des Hofgrundstücks vorrangig der Wert der vorhandenen Bausubstanz von Bedeutung ist, ist für die Bewertung der baulichen Anlagen das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV anzuwenden. Dieses Verfahren wird üblicherweise angewandt zur Bewertung von Gebäuden, wenn nicht wirtschaftliche, sondern individuelle Belange im Vordergrund stehen.

Unabhängig von der Anwendung des Vergleichs- und / oder Sachwertverfahrens ist vorab der Bodenwert des Grundstückes getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Bodenwert (§24 – 26 ImmoWertV) ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren (§ImmoWertV) gesondert zu ermitteln.

### 4.3. Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist zwischen den einzelnen Grundstücken, Flurstücken und Nutzungen zu differenzieren.

Lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Lage	Wirtschaftsart	Größe
1 a.	Flur 7, Flurstück 22/1	Junkernholz 3	Gebäude- und Freifläche	3.000,00 m <sup>2</sup>
1 b.	Flur 7, Flurstück 22/1	Junkernholz 3	Landwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche	3.147,00 m <sup>2</sup>
			Zwischensumme	6.147,00 m <sup>2</sup>
2.	Flur 7, Flurstück 103/22		Landwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Schweine- weide	6.633,00 m <sup>2</sup>

1. Flur 7, Flurstück 22/1; Gebäude- u. Freifläche, Am Junkernholz 3, Landwirtschaftsfläche = 6.147 m

a) Teilfläche Gebäude- und Freifläche

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Teilgrundstück um ein Eigentumsgrundstück mit einer Größe von ca. 3.000,00 m<sup>2</sup>. Das Teilgrundstück dient als Gebäude- und Freifläche. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse beim Bodenwert erstreckt sich u.a. auf den Zustand des Grundstückes, für das der Verkehrswert festzustellen ist. Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes. Der Zustand des zu bewertenden Flurstückes ist in der Grundstücksbeschreibung (siehe Nr. 2) ausführlich dargestellt. Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand: z.B. Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind bzw. genutzt werden). Beim Objekt handelt es sich aufgrund der Ausführungen zu Nr. 2.4. des Gutachtens um baureifes Land.
- Art und Maß der baulichen Nutzung: ergeben sich aus den Regelungen für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben (siehe Nr. 2.5. – gesonderte Betrachtungen entfallen).
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen: privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen, wie z.B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten und sonstige dingliche Rechte / Belastungen: (siehe Nr. 2.7., entfällt).
- abgabenrechtlicher Zustand: Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben (entfällt hier, da die Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach Angaben des Eigentümers erfolgt ist).
- Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung: voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, die für die Zulässigkeit der Nutzung erforderlich sind (entfällt)
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften: Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrundstück, Belastungen mit Ablagerungen) Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit (siehe Nr. 2.3. des Gutachtens).
- Lagemerkmale: Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage (siehe Nr. 2.1.).

Der Bodenwert wird im Allgemeinen durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Hierbei können neben oder anstelle von Vergleichsgrundstücken auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der v. g. Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen typische Lagewerte dar, die für eine größere Anzahl gebietstypischer Grundstücke ermittelt wurden. Wertunterschiede (Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale) zu sonst gleichartigen Grundstücken sollen durch Umrechnungskoeffizienten, Zu-/ Abschläge oder sonstige geeignete Verfahren berücksichtigt werden.



Für den betroffenen Bereich hat der Gutachterausschuss Lüneburg Bodenrichtwerte ermittelt, auf die zurückgegriffen werden kann (Stichtag 31.03.2023). Danach gilt für den Bereich des Bewertungsobjekts ein Bodenrichtwert von 28,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (inklusive Erschließungskostenanteil, gemischte Baufläche, Außenbereich, offene Bauweise, Grundstücksgröße ca. 1.500 m<sup>2</sup> für das Grundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, zeitliche Anpassung, Veränderung der Bezugsfaktoren usw. – bewirken entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert zum Bezugszeitpunkt und sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die einzelnen Bestandteile des zu bewertenden Teilgrundstücks entsprechen hinsichtlich den v.g. wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. dem abgabenrechtlichen Zustand, einer ggf. notwendigen zeitlichen Anpassung oder sonstigen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen überwiegend dem typisierten Bodenrichtwertgrundstück. Lediglich hinsichtlich der tatsächlichen Grundstücksfläche ergibt sich eine Abweichung. Hierfür ist nach Angaben des Gutachterausschusses ein Abschlag von 8/100 auf den Bodenrichtwert vorzunehmen. Daraus ergibt sich ein korrigierter Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück in Höhe von 25,76 €/m<sup>2</sup>.

Sonstige Abweichungen des zu bewertenden Gesamtgrundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen gegenüber vergleichbaren Grundstücken liegen nach sachverständiger Einschätzung nicht vor. Auf dieser Grundlage ergibt sich zum o.a. Wertermittlungsstichtag der nachstehend ermittelte Bodenwert für das Teilgrundstück:

- Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1			
Gemarkung Karze, Flur 7, Flurstück 22/1, Teilfläche Gebäude- und Freifläche, Größe = 3.000,00 m <sup>2</sup>			
3.000,00 m <sup>2</sup> x 25,76 €/m <sup>2</sup> (Gebäude- und Freifläche – Bauland)	=	77.280,00	€
		abzüglich Rundung	= - 280,00 €
Bodenwert – Flurstück 22/1 – Gebäude- und Freifläche	=	<u>77.000,00</u>	<u>€</u>

Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind hierbei nicht berücksichtigt. Der Bodenwert von rd. **77.000,00 €** für das Hofgrundstück wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

#### b) Teilfläche Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche

Für den betroffenen Bereich hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke ermittelt, auf die zurückgegriffen werden kann. Danach besteht für landwirtschaftliche Flächen (Grünlandflächen) im Bereich des Bewertungsobjekts ein Bodenrichtwert von ca. 2,25 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (bei 15.000 m<sup>2</sup> und Grünlandzahl von 35).

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes zu den sonstigen Zustandsmerkmalen des Bewertungsgrundstücks sind insoweit zu berücksichtigen, da aufgrund der sehr geringen Größe als Grünland eine wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht gegeben ist. Gegenüber normalem Grünland ist der Bodenwert zu reduzieren. Gegenüber dem Richtwert für Grünland ist der Bodenwert nach sachverständiger Schätzung und Angaben des Gutachterausschusses um ca. 10/100 zu reduzieren. Dadurch ergibt sich ein korrigierter Bodenrichtwert in Höhe von 2,03 €/m<sup>2</sup>. Die zu bewertenden Grünflächen verfügen über eine normale, vergleichbare Bodenqualität. Auf dieser Grundlage ergibt sich zum o.a. Wertermittlungsstichtag der nachstehend ermittelte Bodenwert für das landwirtschaftlich nutzbare Teilgrundstück:



- Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1 Gemarkung Karze, Flur 7, Flurstück 22/1, Teilfläche Landwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Größe = 3.147,00 m <sup>2</sup>		
3.147,00 m <sup>2</sup> x 2,03 €/m <sup>2</sup>	=	6.388,00 €
	abzüglich Rundung = -	388,00 €
Bodenwert Flurstück 69/12	=	<u>6.000,00 €</u>

## 2. Flur 7, Flurstück 103/22; Landwirtschaftsfläche, Schweineweide = 6.633,00 m<sup>2</sup>

Für den betroffenen Bereich hat der Gutachterausschuss ebenfalls Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke ermittelt, auf die zurückgegriffen werden kann. Danach besteht für landwirtschaftliche Flächen (Grünlandflächen) im Bereich des Bewertungsobjekts ein Bodenrichtwert von ca. 2,25 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (bei 15.000 m<sup>2</sup> und Grünlandzahl von 35).

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes zu den sonstigen Zustandsmerkmalen des Bewertungsgrundstücks sind insoweit zu berücksichtigen, da aufgrund der sehr geringen Größe als Grünland eine wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht gegeben ist. Gegenüber normalem Grünland ist der Bodenwert zu reduzieren. Gegenüber dem Richtwert für Grünland ist der Bodenwert nach sachverständiger Schätzung und Angaben des Gutachterausschusses um ca. 6/100 zu reduzieren. Dadurch ergibt sich ein korrigierter Bodenrichtwert in Höhe von 2,12 €/m<sup>2</sup>. Die zu bewertenden Grünflächen verfügen über eine normale, vergleichbare Bodenqualität. Auf dieser Grundlage ergibt sich zum o.a. Wertermittlungsstichtag der nachstehend ermittelte vorläufige Bodenwert für das landwirtschaftlich nutzbare Teilgrundstück:

- Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1 Gemarkung Karze, Flur 7, Flurstück 103/22, Teilfläche Landwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Größe = 6.633,00 m <sup>2</sup>		
6.633,00 m <sup>2</sup> x 2,12 €/m <sup>2</sup>	=	14.062,00 €
	abzüglich Rundung = -	62,00 €
Bodenwert Flurstück 69/12	=	<u>14.000,00 €</u>

Aufgrund der Wertbemessung der v.g. Teilbodenflächen ergibt sich folgender vorläufiger Bodenwert für das gesamte Bewertungsobjekt (Grundbuchblatt 4795, lfd. Nr. 1, 2)

- Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1,2 Gemarkung Karze, Flur 7, mehrere Flurstücke		
1. Flurstück 22/1, Gebäude- und Freifläche, Am Junkernholz 3, Erholungsfläche, Größe = 6.147,00		
2. Flurstück 103/22, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.633,00 m <sup>2</sup>		
1 a) Flurstück 22/1 Gebäude- und Freifläche, Am Junkernholz 3	=	77.000,00 €
1 b) Flurstück 22/1 Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche	=	6.000,00 €
1. Summe Flurstück 22/1	=	83.000,00 €
2. Flurstück 103/22 Landwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche	=	14.000,00 €
Bodenwert Grundbuchblatt 4795, lfd. Nr. 1, 2	=	<u>97.000,00 €</u>



#### 4.4. Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren sind der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, sonstige Anlagen, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen) und der Wert der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten oder nach Erfahrungswerten zu ermitteln. Es betrifft im Rahmen der Wertermittlung lediglich das Hofgrundstück (Flst. 22/1 mit einer Teilfläche). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Wert wird bestimmt durch den Zustand der baulichen Anlagen (Gebäudeart, Baujahr, Bauweise, Baugestaltung, Größe und Ausstattung). Die Sachwertermittlung ist daher in erster Linie ein Rechenverfahren zur Ermittlung des Werts der Gebäudesubstanz.

Der Verkehrswert wird aber durch den Grundstücksmarkt bestimmt, d.h. danach, wie viel Geld Kaufwillige üblicherweise für das jeweilige Objekt bezahlen würden. Das kann unter Umständen wesentlich weniger sein als der Sachwert des Grundstücks. Der Anpassung des Grundstückssachwertes an die Marktlage kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Der Bodenwert ist bereits unter Nr. 4.3. des Gutachtens ermittelt worden. Die im Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV notwendigen Einzelschritte für das Wohngrundstück zur Ermittlung des Gebäudesachwertes sind nachfolgend dargestellt.

- Herstellungswert (Neubauwert am Wertermittlungsstichtag) § 36, 37 ImmoWertV  
Normalherstellungskosten bezogen auf Bezugsstichtag, Umrechnung der Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag über Baupreisindex, Regionalfaktor, Baunebenkosten, einzelne Bauteile, Einrichtungen usw. soweit noch nicht erfasst; getrennt nach Gebäuden  
Herstellungskosten der besonderen Betriebseinrichtungen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- - Wertminderung wegen Alters § 38 ImmoWertV
- = vorläufiger Sachwert § 37 ImmoWertV

Daran anschließend sind ggf. die weiteren wertbeeinflussenden, spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um:

- ± Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag § 39 ImmoWertV  
(objektspezifisch angepasster Marktfaktor), marktangepasster, vorläufiger Sachwert
- ± Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Objekts, wie z.B. Bauschäden / Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, guter Erhaltungszustand § 8 ImmoWertV
- = Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen = Verkehrswert § 6 ImmoWertV



#### 4.4.1. Wert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sind üblicherweise die Normalherstellungskosten 2010, d.h. die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben ist, zugrunde zu legen.

Hierbei sind die Herstellungskosten desjenigen NHK-Objekts zu Grunde zu legen, das dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Die NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Nach DIN 277-1:2005-02 ist die BGF die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. In den Herstellungskosten sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die Einordnung zu einem Standard ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität und Wertschätzung der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Ausstattungsmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z.B. Schallschutz, von Bedeutung.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durchmarktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Der neu eingefügte Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstück.

Die Herstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen für das Gebäude auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zum Wertermittlungsstichtag (10.11.2023) auf der Basis 2022 (21,025 bei 1915 = 100) wie folgt angesetzt:

Wohnhaus – massiv errichtetes Wohnhaus, kleines Teilkellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Baujahr fiktiv 1933, überwiegend einfache Qualität der Bauteile, Bruttogrundfläche = 431,52 m <sup>2</sup> , Typ 2.11 der NHK 2010, Standardstufe 2,5	= 900,00 €/m <sup>2</sup>
Scheune, einfache Qualität, Altersdaten wie Wohnhaus, Restnutzungsdauer ca. 10 Jahre, Bruttogrundfläche = 139,50 m <sup>2</sup> , Standardstufe 3, Typ 18.5 der NHK 2010	= 325,00 €/m <sup>2</sup>
Geräteschuppen, BGF = 103,50 m <sup>2</sup> , kein Restwert mehr, da abbruchreif	= 0,00 €/m <sup>2</sup>
Stall, an Scheune angebaut, Bruttogrundfläche = 468,89 m <sup>2</sup> , Restnutzungsdauer ca. 20 Jahre, Standardstufe 3, Typ 18.5 der NHK 2010	= 490,00 €/m <sup>2</sup>



Im v.g. Wertansatz sind die Umsatzsteuer, mögliche Korrekturfaktoren und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276–11:2006) eingerechnet. Die Baunebenkosten gehören ebenfalls zu den gewöhnlichen Herstellungskosten. Baunebenkosten sind insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Der Anteil der Baunebenkosten hängt von der Baudurchführung und der Ausstattung des Gebäudes ab. Der derzeitige allgemeine Zustand des Objektes ist in den v.g. Werten ebenfalls berücksichtigt.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Da es sich beim Wertermittlungsobjekt nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer entspricht der üblichen Restnutzungsdauer eines entsprechenden Neubaus und beurteilt sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die überdurchschnittlich instand gehalten, instand gesetzt oder modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Unterlassene Instandhaltung (Instandhaltungsstau) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich auf dieser Grundlage folgende Merkmale für die Alterswertminderung in Form einer linearen Abschreibung:

Wohnhaus, Baujahr fiktiv 1933, Gesamtnutzungsdauer = 100 Jahre, Alter = 90 Jahre, Restnutzungsdauer = 10 Jahre, Altersminderung linear	=	90/100
Scheune, Baujahr ca. 1940, Alterswertminderung wie Wohnhaus ähnlich wie Wohnhaus	=	90/100
Entfällt, da abbruchreif, Restwert = 0,00 €	=	100/100
Stallgebäude, an Scheune angebaut, Baujahr 1977, Alter danach 46 Jahre, Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre, Restnutzungsdauer ca. 20 Jahre, Altersminderung linear	=	46/70

Besondere Bauteile und Baukörper, die in der Berechnung der Bruttogrundfläche und der Normalherstellungskosten bisher nicht berücksichtigt sind, sind gesondert zu erfassen. Beim Wertermittlungsobjekt sind als zusätzliche und besondere Bauteile mit ihrem jeweils geringen Wertanteil bzw. den Abrisskosten zusätzlich zu berücksichtigen:

1.	Kleiner Holzschuppen am Wohnhaus, Abriss erforderlich	=	- 1.000,00 €
2.	Zwei Dachkerker am Wohnhaus	=	+ 2.500,00 €
	insgesamt	=	1.500,00 €

Wegen ihres geringen Wertes – bezogen auf das Wohnhaus – werden diese einzelnen Wertbestandteile mit ihrem Zeitwert von pauschal insgesamt 1.500,00 € zum Wertermittlungsstichtag gesondert berücksichtigt.



Darüber hinaus ist noch der Wert der baulichen Außenanlagen zu erfassen. Zu den baulichen Außenanlagen zählen nach der ImmoWertV z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen. Hierzu gehören auch die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Außenanlagen gehören vor allem die unter Nr. 3.5. beschriebenen Bestandteile. Für das zu bewertende Objekt berücksichtigt der Sachverständige den Wert der Außenanlagen mit einem unterdurchschnittlichen Erfahrungssatz in Höhe von 2,0/100 von den sonstigen Bauwerten zum Stichtag.

Da keine besonderen Betriebseinrichtungen oder sonstige Anlagen beim Wertermittlungsobjekt vorhanden sind, sind hierfür keine weiteren Ansätze im Rahmen der Wertermittlung vorzusehen. Sonstige, in den v. g. Ausführungen noch nicht erfasste – den Wert beeinflussende Umstände – liegen beim Wertermittlungsobjekt nicht vor.

#### 4.4.2. Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen

- Zweifamilienhaus, Normalherstellungskosten am Ermittlungsstichtag		
431,52 m <sup>2</sup> x 900,00 €/m <sup>2</sup>	=	388.368,00 €
Wertminderung wegen Alters		
90,00/100 x 388.368,00 €	= -	349.531,00 €
	Zwischensumme	= 38.837,00 €
- Scheune, Normalherstellungskosten am Ermittlungsstichtag		
139,50 m <sup>2</sup> x 325,00 €/m <sup>2</sup>	=	45.338,00 €
Wertminderung wegen Alters		
90,00/100 x 45.338,00 €	= -	40.804,00 €
	Zwischensumme	= 4.534,00 €
- Stallgebäude, Normalherstellungskosten am Ermittlungsstichtag		
468,89 m <sup>2</sup> x 490,00 €/m <sup>2</sup>	=	229.756,00 €
Wertminderung wegen Alters		
46,00/70 x 229.756,00 €	= -	150.983,00 €
	Zwischensumme	= 78.773,00 €
	Zeitwert aller Gebäude	= 122.144,00 €
- Besondere Bauteile und Baukörper (vorhandener Carport, Schuppen)	= +	1.500,00 €
	Zwischensumme	= 123.644,00 €
- Sonstige bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen		
2/100 von 123.644,00 €	= +	2.448,00 €
	Summe	= 126.092,00 €
	abzüglich Rundung	= - 92,00 €
	Wert der baulichen Anlagen	= <u>126.000,00 €</u>



#### 4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes des Grundstückes

Wertanteil		Betrag
– vorläufiger Bodenwert aller Teilgrundstücke	=	97.000,00 €
– Wert der baulichen Anlagen (Haupt- und Nebengebäude, Außenanlagen)	=	126.000,00 €
Summe	=	223.000,00 €

#### 4.4.4. Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)

Der bislang im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert ist noch an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 39 ImmoWertV). Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Die Höhe des Sachwertfaktors wird u.a. beeinflusst durch die

- Objektsart (sachlicher Grundstücksteilmarkt),
- die Region (unterschiedliche Wirtschaftskraft),
- die Objektgröße (höherer Substanzwert > andere Marktanpassung) und ggf.
- sonstige Faktoren (z.B. Alt- oder Neubau).

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an das Marktniveau zum Wertermittlungsstichtag veröffentlicht der Gutachterausschuss für den Landkreis Lüneburg jährlich im Rahmen des Grundstücksmarktberichts statistische Grundlagen. Der Grundstücksmarktbericht 2023 weist eine ganze Anzahl differenzierter Korrekturfaktoren aus, die den Marktabschlag beeinflussen und bilden. Diese können hier nicht zugrunde gelegt werden, da es sich nicht um eine z.B. Einfamilienhausbebauung handelt, sondern um ein landwirtschaftliches Hofgrundstück mit unterschiedlichen Gebäuden und Nutzungen, dazu kommen noch landwirtschaftliche Flächen. Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden Informationen vor, so dass die Marktfaktor sachverständig zu schätzen ist.

Hierbei berücksichtigt der Sachverständige den Lagewert des Grundstückes (Flst. 22/1 und 103/22), das jeweilige Baujahr (die Restnutzungsdauer) der Gebäude, die Größe der Gebäude und die Grundstücksflächen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch die geringe Nachfrage nach landwirtschaftlichen Hofgrundstücken.

Ein Sachwertfaktor von 80/100 dürfte nach sachverständiger Einschätzung angemessen sein. Hieraus ergibt sich für das Objekt (landwirtschaftliches Hauptgebäude, mehrere landwirtschaftlich nutzbare Gebäude, landwirtschaftliche Flächen) ein marktangepasster Sachwert von gerundet  $223.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 190.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.4.5. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie bisher noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV). Dies kann sich beispielsweise ergeben aus



- einer wirtschaftlichen Überalterung,
- einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand,
- erheblich abweichenden Erträgen gegenüber den marktüblichen Erträgen,
- Baumängeln und Bauschäden und ggf.
- sonstigen Faktoren, z.B. noch erforderliche Fertigstellungskosten.

Beim Bewertungsobjekt ist eine große Anzahl von Mängeln und Schäden vorhanden, die den Wert des Objekts mindern. Diese Mängel beziehen sich auch auf die Grünlandflächen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Hier wären eine Rodung des Waldbewuchses und eine Mahd erforderlich, die Kosten hierfür sind von Bodenwert in Abzug zu bringen. Daraus ergeben sich folgende, reduzierte Bodenwerte:

Die Reduzierung der jeweiligen Bodenwerte erfolgt aufgrund der geschätzten Kosten für die Wiederherstellung der Grünlandflächen für eine ordnungsgemäße Nutzung. Aufgrund der Wertbemessung der v.g. Teilbodenflächen ergibt sich eine Minderung beider Bodenwerte und für das gesamte Bewertungsobjekt (Grundbuchblatt 4795, lfd. Nr. 1, 2)

Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1,2 Gemarkung Karze, Flur 7, mehrere Flurstücke

1.	Flurstück 22/1, Gebäude- und Freifläche, Am Junkernholz 3, Erholungsfläche, Größe = 6.147,00 m <sup>2</sup>		
2.	Flurstück 103/22, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.633,00 m <sup>2</sup>		
1 a)	Flurstück 22/1	Gebäude- und Freifläche, Am Junkernholz 3	= 0,00 €
1 b)	Flurstück 22/1	Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Minderung	= 1.000,00 €
1.		Summe Flurstück 22/1	= 1.000,00 €
2.	Flurstück 103/22	Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Minderung	= 2.000,00 €
		Minderung Bodenwert Grundbuchblatt 4795, lfd. Nr. 1, 2	= <u>3.000,00 €</u>

Darüber hinaus sind zahlreiche Mängel am Wohnhaus vorhanden, die ebenfalls wertmindern zu berücksichtigen sind.

Baumängel sind solche Schäden, die während des Bauens entstanden sind. Ihre Ursache liegt in einer mangelhaften Bauausführung (z.B. fehlerhafte Gründung, fehlende Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit, schlechte Baustoffe, mangelhafte Verarbeitung, konstruktive Mängel). Bauschäden sind Mängel, die während der Standdauer der baulichen Anlage infolge technischer Fehler, aufgrund unterlassener Instandhaltung oder durch äußere Einwirkung entstanden sind (z.B. Durchfeuchtungsschäden, schadhafte Fenster). Der allgemeine, mangelfreie Zustand der Baukörper wird – bezogen auf das Gebäudealter – über den Ansatz bei den Herstellungskosten berücksichtigt. Es sind daher lediglich die darüber hinausgehenden Mängel bzw. Schäden zu berücksichtigen.

Der Bewertungssachverständige kann die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Zustands nur überschläglich schätzen, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wurde, keine Innenbesichtigung erfolgte und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung vorgenommen wird, hierzu wäre eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung notwendig.

Das Wohnhaus weist folgende Mängel und Schäden auf, die nachfolgend stichpunktartig aufgeführt und mit pauschalen, überschläglichen Kostenansätzen versehen sind:



Nr.	Mangel, Schaden	Beseitigungskosten
1.	Das Gebäudeinnere ist in einem sehr schlechten Zustand. Alle Räume sind völlig vermüllt, für eine normale Nutzung bedarf es einer Entsorgung des gesamten Mülls im Umfang von mindestens einem Container	10.000,00 €
2.	Die gesamte Innenausstattung des Gebäudes wäre zu erneuern. Fußböden, Wände, Decken, alle Türen und einige Fenster sind zu erneuern	20.000,00 €
3.	Sanitären Anlagen, die Heizungsanlage und die Elektroinstallationen sind zu erneuern	40.000,00 €
4.	Sonstige Mängelbeseitigungen für kleinere Mängel usw. aufgrund der fehlenden Unterhaltung und des unsachgemäßen Gebrauchs	3.000,00 €
	Gesamtsumme	73.000,00 €

Hierbei ist zu differenzieren zwischen den Nutzungsarten. Danach ergibt sich hinsichtlich der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale beim Grundstück und den baulichen Anlagen folgendes Gesamtbild:

Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1,2 Gemarkung Karze, Flur 7, mehrere Flurstücke

1.	Flurstück 22/1, Gebäude- und Freifläche, Am Junkernholz 3, Erholungsfläche, Größe = 6.147,00 m <sup>2</sup>		
2.	Flurstück 103/22, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.633,00 m <sup>2</sup>		
1 a)	Flurstück 22/1	Gebäude- und Freifläche, Minderung bei den baulichen Anlagen Am Junkernholz 3	= 73.000,00 €
1 b)	Flurstück 22/1	Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Minderung	= 1.000,00 €
1.		Summe Flurstück 22/1	= 74.000,00 €
2.	Flurstück 103/22	Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Minderung	= 2.000,00 €
		Minderung des Grundbuchblatt 4795, lfd. Nr. 1, 2 insgesamt	= 76.000,00 €

Vom Sachverständigen wird der erforderliche Kostenaufwand zur Behebung dieser Mängel und Schäden pauschal an den landwirtschaftlichen Flächen und dem Wohnhaus auf zusammen ca. 76.000,00 € beziffert.



## 5. Verkehrswert

Aus Nr. 4 des Gutachtens ergibt sich Folgendes:

Wertanteil in Flur 7	Flurstück 22/1	Flurstück 103/22
- Bodenwert der Teilgrundstücke	83.000,00 €	14.000,00 €
- Wert der baulichen Anlagen	126.000,00 €	0,00 €
- Zwischensumme	209.000,00 €	14.000,00 €
- Zwischensumme beider Flurstücke	223.000,00 €	
- Zwischensumme nach der Marktanpassung	178.000,00 €	12.000,00 €
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 74.000,00 €	- 2.000,00 €
- Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens	<b>104.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>
Gesamtwert	<b>114.000,00 €</b>	

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Dies bedeutet, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes fiktiv davon ausgegangen werden muss, dass das Wertermittlungsobjekt veräußert werden soll; d.h. es ist zu ermitteln, was für das bebaute Grundstück am Wertermittlungsstichtag an Verkaufserlös zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist das Sachwertverfahren herangezogen worden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Der Verkehrswert ergibt sich aus der Anwendung des Sachwertverfahrens. Das Objekt würde am Markt insgesamt eine geringe Nachfrage auslösen, weil die Objektart (überwiegend Hofgrundstück) als beeinflussender Wertfaktor derzeit nur gering nachgefragt wird und sich das Objekt in einem schlechten Zustand befindet.

In den v.g. Ermittlungen sind diese Faktoren berücksichtigt; es brauchen daher keine weiteren Abzüge oder Zuschläge erfasst zu werden, da die eingestellten Werte die Marktgegebenheiten und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigen. Zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2023 wird daher der Verkehrswert des Grundstückes

Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1,2

Gemarkung Karze, Flur 7, mehrere Flurstücke

1. Flurstück 22/1, Gebäude- und Freifläche,

Am Junkernholz 3, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.147,00 m

2. Flurstück 103/22, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.633,00 m<sup>2</sup>

gerundet festgesetzt mit

**114.000,00 €** in Worten: Einhundertvierzehntausend Euro.

Dieser Gesamtwert teilt sich auf die einzelnen Grundstücke (Flurstücke) der Flur 7 wie folgt auf:



Grundbuch von Bleckede, Blatt 4795, lfd. Nr. 1,2

Gemarkung Karze, Flur 7, mehrere Flurstücke

1. Flurstück 22/1, Gebäude- und Freifläche,

Am Junkernholz 3, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.147,00 m

2. Flurstück 103/22, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Größe = 6.633,00 m<sup>2</sup>

1. Flurstück 22/1	Gebäude- und Freifläche, Am Junkernholz, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche	=	104.000,00	€
2. Flurstück 103/22	Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche	=	10.000,00	€
	Verkehrswert Grundbuchblatt 4795, lfd. Nr. 1, 2	=	<u>114.000,00</u>	€

Der Anteil von 1/2 für die beiden Eigentümer beträgt somit 57.000,00 €.



## 6. Klärung von Fragestellungen des Gerichts

Die im Rahmen der Gutachterbeauftragung durch das Amtsgericht Lüneburg vorgenommenen, ergänzenden Fragestellungen beantwortet der Sachverständige wie folgt:

- a) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter sind vorhanden:

Das Wertermittlungsobjekt wird von den Eigentümern bewohnt.

- b) Ggf. Feststellung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

Entfällt, da es sich nicht um Wohnungseigentum, sondern um Einzeleigentum handelt.

- c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber):

Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben, es sind nach Angaben der Eigentümer jedoch eine Scheune und der Stall vermietet an eine Kfz-Werkstatt. Deren monatliche Pacht beträgt nach Aussagen der Eigentümer 300 €.

- d) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Betriebseinrichtungen wie z.B. Einbauküchen sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung. Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Geräte, Traktor, Anhänger usw. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kann keine umfassende und verlässliche Auskunft gegeben werden.

- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte an den von außen zugänglichen Bauteilen nicht festgestellt werden.

- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Baubehördliche Beanstandungen liegen nach Einsichtnahme in die Bauakte beim Landkreis Lüneburg als Bauaufsichtsbehörde nicht vor. Ein geplanter Ausbau des Geräteschuppens zu Wohnzwecken (Ferienwohnungen) wurde von der Bauaufsichtsbehörde gestoppt. Sonstige Beanstandungen und Beschränkungen sind nicht bekannt geworden.

- g) Liegt für das Objekt bereits ein Energieausweis vor:

Ein Energieausweis bzw. – pass für die wohnlich genutzten Teile des Hofgrundstücks wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.

- h) Altlasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Wegen fehlender Information durch den Eigentümer konnte hierüber keine verbindliche Information eingeholt werden.



## 7. Erklärung des Sachverständigen

Ich versichere, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt zu haben.

Das Gutachten besteht aus 35 Seiten und 14 Anlagen (nachgeheftet). Das Gutachten wurde in 10-facher Ausfertigung erstellt (9 x für Amtsgericht, 1 x für Sachverständigen).

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritten.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Die Angaben zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation des Bewertungsobjekts beziehen sich auf erhaltene Angaben der zuständigen Stellen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

**Bad Bevensen, den 30.11.2023**

**Wolfgang Meyer**

Dipl. Ing. Architekt

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter u. unbebauter Grundstücke



## 8. Anlagenverzeichnis und Anlagen

Anlage	1	:	Rechts- und Verwaltungsvorschriften
Anlage	2	:	Fachliteratur
Anlage	3	:	Übersichtsplan
Anlage	4	:	Regionalplan
Anlage	5	:	Ortsplan
Anlage	6	:	Liegenschaftskarte
Anlage	7	:	Wohnhaus – Grundriss Dachgeschoss, Gebäudeschnitt
Anlage	8	:	Wohnhaus – Ansichten
Anlage	9	:	Scheune – Grundriss, Gebäudeschnitt
Anlage	10	:	Scheune – Gebäudeschnitte, Ansichten
Anlage	11	:	Geräteschuppen – Grundriss, Ansichten, Schnitt
Anlage	12	:	Neubau eines Jungviehstalles – Grundriss, Ansichten, Schnitt
Anlage	13	:	Berechnung der Bruttogrundflächen
Anlage	14	:	Fotodokumentation (3 Seiten)