



---

# Gutachten

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

---

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 23 K 11/22, Amtsgericht Lüneburg**

Gutachtennummer: **WB 15/22**

Datum des Gutachtens: **05.05.2023**

Wertermittlungstichtag: **02.03.2023**

Qualitätsstichtag: **02.03.2023**

---

Objekt: **Unbebautes Grundstück (nicht selbstständig)**

Lagebezeichnung: 21379 Scharnebeck, Am Walde (OT. Nutzfelde)

Gemarkung: Scharnebeck

Flur, Flurstück: Flur 14, Flurstück 47/30

Fläche: 16 m<sup>2</sup>

Grundbuch, Blatt: Scharnebeck; Blatt 2079 BV lfd. Nr. 2

Ansicht:



Verkehrswert: **1.300,- €**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeine Angaben .....	4
1.1 Auftrag .....	4
1.2 Objektdaten .....	4
1.3 Objektbesichtigung .....	4
1.4 Wertermittlungsstichtag .....	4
1.5 Qualitätsstichtag .....	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte .....	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts .....	5
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts .....	6
2.1 Lagemerkmale .....	6
2.1.1 Makrolage .....	6
2.1.2 Mikrolage .....	7
2.2 Grund und Boden .....	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften .....	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung .....	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	8
2.3.3 Entwicklungsstufe .....	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	8
2.3.5 Baulasten .....	9
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches .....	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges .....	9
2.4 Zusammenfassung und Beurteilung .....	9
3. Wertermittlung .....	10
3.1 Grundsätze und Verfahren .....	10
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	11
3.3 Vergleichswertverfahren .....	11
3.4 Verkehrswert .....	14
4. Verwendete Literatur .....	16
5. Anlagen .....	17
5.1 Übersichtskarte .....	17
5.2 Liegenschaftskarte .....	18
5.3 Bodenrichtwertkarte .....	19
5.4 Flächennutzungsplan .....	20

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

---

5.5 Fotodokumentation.....	21
letzte Seite.....	22

Dieses Gutachten enthält 22 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in vierfacher Ausfertigung sowie digital als pdf-Datei erstellt.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag**

Auftraggeber: Amtsgericht Lüneburg, AZ.: NZS 23 K 11/22

Auftragsdatum: Beschluss vom 22.06.2022, eingegangen am 28.06.2022

Zweck des Gutachtens: Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Maßgaben: Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden.

**Hinweis: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt!**

### **1.2 Objektdaten**

Objektart: Unbebautes Grundstück (nicht selbstständig)

Objektanschrift: 21379 Scharnebeck, Am Walde (OT. Nutzfelde)

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Scharnebeck, Blatt 2079 BV lfd. Nr. 2

Katasterbezeichnung: Gemarkung Scharnebeck, Flur 14, Flurstück 47/30

Flächengröße: 16 m<sup>2</sup>

### **1.3 Objektbesichtigung**

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 02.03.2023 in Anwesenheit des Eigentümers besichtigt.

Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

### **1.4 Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 02.03.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

### **1.5 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 02.03.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

### **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte**

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 06.02.2023)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 06.02.2023)
- Grundbuchauszug v. 10.05.2022 (v. Auftraggeber bereitgestellt, 25.04.2023 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Geoportal LK Lüneburg, 01.03.2023; Gemeinde/ Samtgemeinde Scharnebeck, 20.04.2023)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskünfte der Avacon Netz GmbH, 24.04.2023, sowie Auskunft der Gemeinde Scharnebeck, 20.04.2023)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Gem. Scharnebeck, 20.04.2023)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Lüneburg, 20.04.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Lüneburg vom 16.05.2022)
- Bauaktenanfrage (Landkreis Lüneburg, 08.11.2022)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 24.04.2023)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 20.04.2023)

Die Richtigkeit der Angaben und der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar waren, vorausgesetzt.

### **1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts**

- Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht bzw. wurden auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Es wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm entfällt (unbebaut).
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor (unbebaut).
- Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster der Landkreises Lüneburg ist auf dem Flurstück des Wertermittlungsobjektes keine Altlast verzeichnet.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

---

## **2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts**

### **2.1 Lagemerkmale**

#### **2.1.1 Makrolage**

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Lüneburg
Gemeinde:	Scharnebeck
Ort:	Ortsteil Nutzfelde
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 137 km, Hansestadt Hamburg ca. 62 km, Kreisstadt Lüneburg ca. 11 km
Überregionale Anbindungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bundesautobahnen A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 13 km und A7 (Hamburg-Hannover) ca. 41 km</li><li>- Bundesstraßen B209 (Lüneburg-Lauenburg), B4 (Lüneburg-Gifhorn) und B216 (Lüneburg-Dannenberg) ca. 8 km</li><li>- Bahnhof Lüneburg ca. 10 km</li><li>- Flughäfen Hamburg ca. 70 km und Hannover ca. 130 km</li></ul>

Die Gemeinde Scharnebeck hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 3.450 Einwohner bei einer Fläche von 26,90 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 128 Einwohner/km<sup>2</sup>. Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Lüneburg in den nächsten 10 Jahren ein geringer Bevölkerungszuwachs von unter 1 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung um ca. 24 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Geschäftsstellenbezirk Lüneburg bei 5,9 %.

Die Region um die Stadt Lüneburg ist zum Teil landwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch der Fremdenverkehr sowie einige Großarbeitsstätten hier nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar. Die Stadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion Nordostniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld. Der Landkreis Lüneburg wird durch die überwiegend auf den Knotenpunkt Lüneburg zulaufenden Bundesstraßen 4, 209, 216 und 195 sowie über den bei Lüneburg vorhandenen Autobahnanschluss der A 39 mit den Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig verbunden. Mit drei Hauptstrecken und mehreren Nebenstrecken ist Lüneburg auch gut an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Ein internationaler Flughafen steht in Hamburg in akzeptabler Entfernung zur Verfügung.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

### **2.1.2 Mikrolage**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Nutzfelde der Gemeinde Scharnebeck und trägt die Lagebezeichnung: Am Walde.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient gemischten Nutzungen mit dörflichem Charakter. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut. In Nutzfelde befinden sich auch landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit Tierhaltungen.

Die Gemeinde Scharnebeck ist durch die örtliche Nähe zur Kreisstadt Lüneburg geprägt. So sind Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sowie allgemeinbildende und weiterführende Schulen, eine Universität, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke in ausreichendem Umfang vorhanden. Der Ortsteil Nutzfelde ist durch Busverbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Hauptstrecke Hamburg-Lüneburg-Hannover der Deutschen Bahn AG ist über den Bahnhof Lüneburg erreichbar. Eine Bushaltestelle mit entsprechenden Verbindungen befindet sich wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

### **2.2 Grund und Boden**

Das zu bewertende Grundstück ist von dreieckiger Geometrie. Die Flächengröße des Wertermittlungsobjektes, das augenscheinlich überwiegend als Garten in die Wohnnutzung des angrenzenden Grundstücks einbezogen ist, beträgt gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch 16 m<sup>2</sup>. Entlang der nordwestlichen Seite verläuft ein Weg (im Privateigentum). Das Grundstück verfügt nicht über eine eigene Zuwegung und ist aufgrund seiner Flächengröße und Geometrie nicht selbstständig nutzbar. Nordöstlich grenzt auf einer Länge von ca. 9 m das Flurstück 47/27 an. Die sich dort ergebenden Grenzpunkte sind nicht vermarktet. Die genaue Lage der Grundstücksgrenzen ist nur durch eine Liegenschaftsvermessung einer dazu legitimierten Stelle feststellbar.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Lüneburg -Fachdienst Umwelt- sind auf dem zu bewertenden Grundstück zurzeit keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Aufgrund der Nutzungsform des Grundstücks (Wohnen) besteht demnach kein erhöhtes Gefährdungspotential. Gemäß Angabe des Eigentümers soll das Grundstück in einem Bereich liegen, der vor mehreren Jahren als Stellplatz für einen LKW genutzt worden sein soll. Nach der Darstellung des NIBIS ® KARTENSERVEN des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen, Geozentrum Hannover besteht im Umkreis von 100 m in westlicher Richtung die Altlast/Altablagerung "Nutzfelde" (Standortnummer 3554074022, zuständige Bodenschutzbehörde: Landkreis Lüneburg, Fläche 10.000 m<sup>2</sup>, Volumen: 50.000 m<sup>3</sup>, Erstbewertung: 38). Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial Sachverständigen möglich.

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht durch eine öffentliche Straßen-/ Wegefläche oder durch eine Baulast bzw. eine entsprechende Dienstbarkeit erschlossen. Entsprechende Ver- oder Entsorgungsanschlüsse bestehen für das Wertermittlungsobjekt nicht.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Das nordöstlich angrenzende Flurstück 47/27, mit dem das zu bewertende Grundstück augenscheinlich gemeinsam genutzt wird, ist an seiner Nordostseite durch eine mit Schotter/ Mineralgemisch nur leicht befestigte Straßen-/ Wegefläche erschlossen, in der Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen verlegt sind.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften**

### **2.3.1 Tatsächliche Nutzung**

Das Grundstück ist durch seine überwiegende Einbeziehung in die Wohnnutzung des angrenzenden Grundstücks als Garten hauptsächlich mit Sträuchern und Büschen als Zierbepflanzungen bewachsen. Entlang der nordwestlichen Seite verläuft ein Weg. Die genaue Lage der Grundstücksgrenzen ist nur durch eine Liegenschaftsvermessung einer dazu legitimierten Stelle feststellbar.

### **2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan ist dort Dorfgebiet dargestellt.

Für die Beurteilung der Bebaubarkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegener Grundstücke ist § 34 BauGB maßgebend. Darin heißt es: Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **2.3.3 Entwicklungsstufe**

Unter Entwicklungsstufe versteht man allgemein den Stand der wertmäßigen Entwicklung des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. Diese Wertskala reicht von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich hier für das zu bewertende Grundstück, durch seine Einbeziehung als Garten in die Wohnnutzung des angrenzenden Grundstücks, die Entwicklungsstufe „baureifes Land“.

### **2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Scharnebeck sind für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge zu entrichten. Aktuell sind keine betragspflichtigen Maßnahmen geplant. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen, insbesondere ist hinsichtlich einer eigenständigen Bebauung des Grundstücks, in dessen Nutzung das Wertermittlungsobjekt als Garten einbezogen ist, ein kosten- /beitragspflichtiger Kanalanschluss zu erstellen.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



---

### **2.3.5 Baulasten**

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Lüneburg ist auf dem Flurstück des Wertermittlungsobjektes keine Eintragung vorhanden.

### **2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches**

In Abteilung II des Grundbuches ist unter der lfd. Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk vorhanden.

Ein evtl. durch diese Eintragung bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks bleibt bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Es ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

### **2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges**

Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht bzw. wurden auf Anfrage nicht vorgelegt.

## **2.4 Zusammenfassung und Beurteilung**

Es handelt sich hier um ein unbebautes Grundstück, das als nichtselbstständige Teilfläche, augenscheinlich überwiegend als Garten in die Wohnnutzung des angrenzenden Grundstücks einbezogen ist. Die Lage des Ortsteils Nutzfelde der Gemeinde Scharnebeck innerhalb des Landkreises Lüneburg ist als gut einzustufen. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort ist als mittelmäßig anzusehen. Seit dem Jahr 2012 haben sich nach den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg die auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelten Bodenrichtwerte bezogen beitragsfreie gemischte Bauflächen in Nutzfelde nahezu verdoppelt. Die Anzahl der bezogen auf den individuellen Wohnungsbau ausgewerteten Kaufverträge hat sich demnach im Bereich des Landkreises Lüneburg gegenüber dem Vorjahr jedoch um über 30 % verringert. Derzeit besteht eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Grundsätze und Verfahren**

Der Begriff des Verkehrswertes ist in § 194 Baugesetzbuch definiert. Er lautet:

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

#### **Wertermittlungsverfahren**

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

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

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

#### **Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

Die zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig nach den allgemeinen Wertverhältnissen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im 1. Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im 3. Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die Verfahren zur Wertermittlung sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, für das der Bodenwert unter Berücksichtigung seiner Nutzungsmöglichkeiten von maßgeblicher Bedeutung ist. Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich eine Beeinflussung des Bodenwertes durch eine tatsächliche bauliche Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 5 ImmoWertV 2021, die hier zu berücksichtigen wäre, nicht ergibt.

### **3.3 Vergleichswertverfahren**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Aufgrund der individuellen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes, insbesondere bedingt durch die Lage und der Art des zu bewertenden Grundstücks in Bezug auf die Erschließungssituation in Verbindung mit dem beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand, stehen keine Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für einen Preisvergleich zur Verfügung. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone in westlicher Randlage, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 98,- €/m<sup>2</sup> aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - Entwicklungszustand:                      | Baureifes Land       |
| - Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | beitragsfrei         |
| - Art der Nutzung:                          | gemischte Baufläche  |
| - Geschosszahl:                             | I                    |
| - Grundstücksfläche:                        | 1.200 m <sup>2</sup> |

Westlich an die zuvor dargestellte Bodenrichtwertzone angrenzend hat der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 62,- €/m<sup>2</sup> aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- |   |   |
|---|---|
| - Entwicklungszustand:                      | Baureifes Land  |
| - Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht |
| - Art der Nutzung:                          | gemischte Baufläche (Außenbereich)  |
| - Grundstücksfläche:                        | 1.500 m <sup>2</sup>  |

Dazu hat der Gutachterausschuss zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises [€/m<sup>2</sup>] von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen, im Landkreis Lüneburg aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet und mit seinem Grundstücksmarktdaten 2023 veröffentlicht. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels einer Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt.

Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende

Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Bestimmend für den Wert des Grund und Bodens ist dessen Nutzungsfähigkeit im Bewertungszeitpunkt. Der Begriff Nutzungsfähigkeit beinhaltet sowohl das rechtlich zulässige Maß der Nutzung als auch die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsobjektes.

### **Bodenwert**

Grundlage für die Bodenwertermittlung bildet der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Grenzbereich zweier Bodenrichtwertzonen. Während bei der östlichen Bodenrichtwertzone mit 98,- €/m<sup>2</sup> das baureife Grundstück als gemischte Baufläche einschließlich der vorhandenen Erschließung den Wert bestimmt, ist bezüglich der westlich angrenzenden Bodenrichtwertzone mit 62,- €/m<sup>2</sup> das Richtwertgrundstück als gemischte Baufläche im Außenbereich definiert, das nach dem Kommunalabgabenrecht noch beitragspflichtig ist. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes, die vorstehend bereits ausführlich dargestellt wurden, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert durch Mittelbildung aus den beiden Bodenrichtwerten zu 80,- €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der Flächengröße wie folgt:

$$80,- \text{ €/m}^2 \times 16 \text{ m}^2 = \underline{1.280 \text{ €}}$$

### **Vorläufiger Vergleichswert**

Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem Bodenwert mit 1.280 €

### **Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**

Die in dieser Wertermittlung verwendeten Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. konnten etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht somit dem vorläufigen Vergleichswert und dem Bodenwert mit

1.280 €

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

### **Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes**

Um zum Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale stehen hier die geringe Flächengröße von 16 m<sup>2</sup> mit der sich daraus ergebenden Nichtselbstständigkeit im Vordergrund. Ein evtl. Nachteil durch eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit wird durch den Vorteil der Arrondierungsmöglichkeit mit einem benachbarten Grundstück kompensiert. Zu- oder Abschläge werden daher hier nicht in Ansatz gebracht.

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit nach Rundung zu:

1.300 €

### **3.4 Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es handelt sich hier um ein unbebautes Grundstück, das als nichtselbstständige Teilfläche, augenscheinlich überwiegend als Garten in die Wohnnutzung des angrenzenden Grundstücks einbezogen ist. Die Lage des Ortsteils Nutzfelde der Gemeinde Scharnebeck innerhalb des Landkreises Lüneburg ist als gut einzustufen. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort ist als mittelmäßig anzusehen. Seit dem Jahr 2012 haben sich nach den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg die auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelten Bodenrichtwerte bezogen beitragsfreie gemischte Bauflächen in Nutzfelde nahezu verdoppelt. Die Anzahl der bezogen auf den individuellen Wohnungsbau ausgewerteten Kaufverträge hat sich demnach im Bereich des Landkreises Lüneburg gegenüber dem Vorjahr jedoch um über 30 % verringert. Derzeit besteht eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren führt zu einem Vergleichswert von 1.300 €. Bei einer Flächengröße des zu bewertenden Grundstücks von 16 m<sup>2</sup> entspricht dieser Wert einem Quadratmeterpreis als Vergleichsmaßstab von rd. 81,- €/m<sup>2</sup>. Unter Würdigung aller mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Chancen und Risiken, insbesondere dem Vorteil einer Arrondierungsmöglichkeit mit einem benachbarten Grundstück, erachte ich den Vergleichswert als Verkehrswert für angemessen.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahrens ohne Berücksichtigung von Rechten/ Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 zu

**1.300,- €**

**in Worten: eintausenddreihundert Euro**

Suderburg, den 05.05.2023

Friedhelm Birr



---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

#### **4. Verwendete Literatur**

- Bischoff, B. (Hrsg.): ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach 2021
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 141. Ausgabe, Kulmbach 2023.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2023 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Kleiber, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2023, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2022.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwערtermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.



## 5. Anlagen

### 5.1 Übersichtskarte



 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023

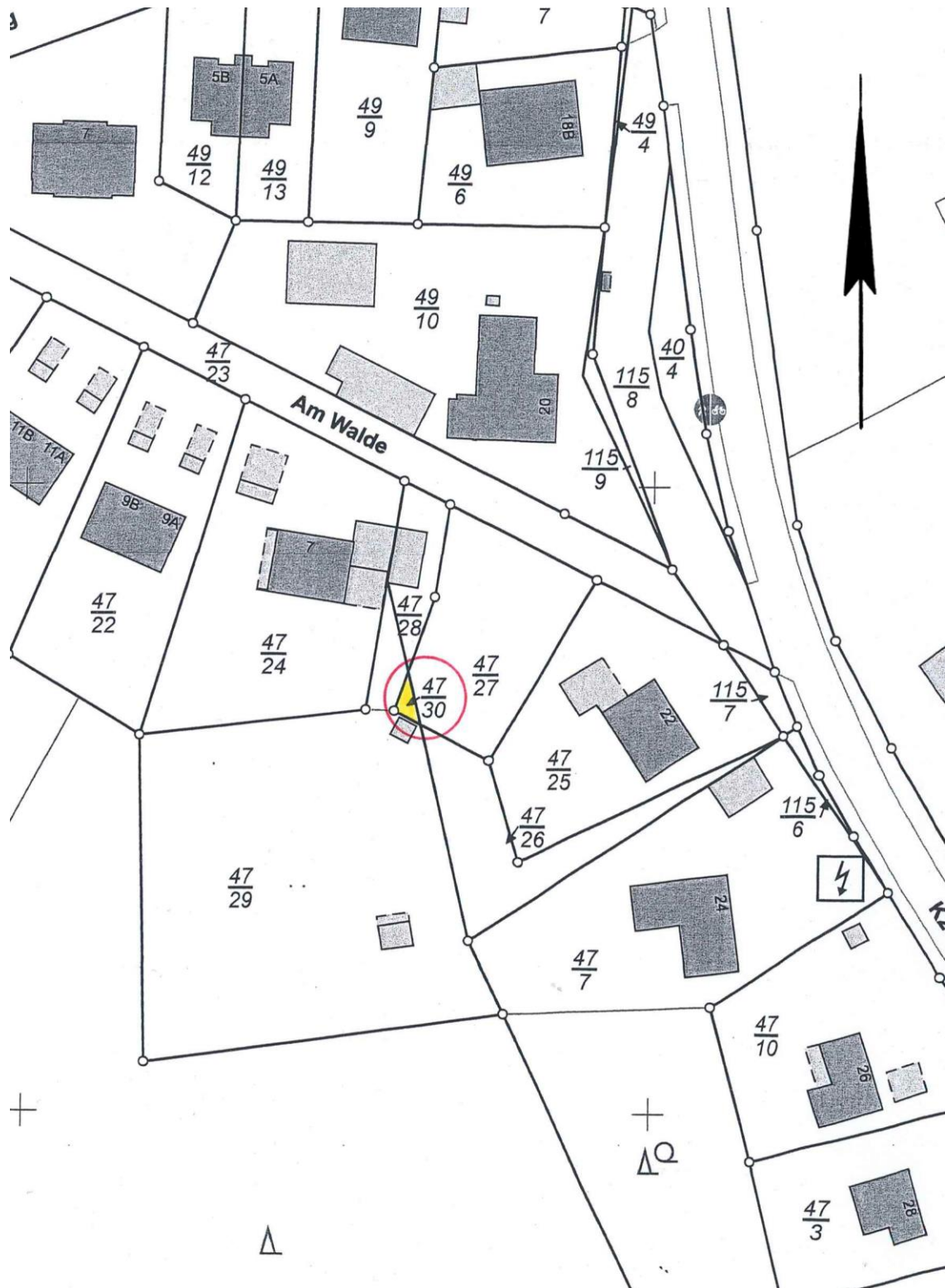
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Übersichtskarte**  
**Maßstab ~ 1:5000**

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

**5.2 Liegenschaftskarte**



### 5.3 Bodenrichtwertkarte



**GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lüneburg



#### **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte** (Erstellt am 20.04.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2023

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Nutzfelde  
Gemarkung: 1512 (Scharnebeck), Flurnummer: 14, Flurstück: 47/30

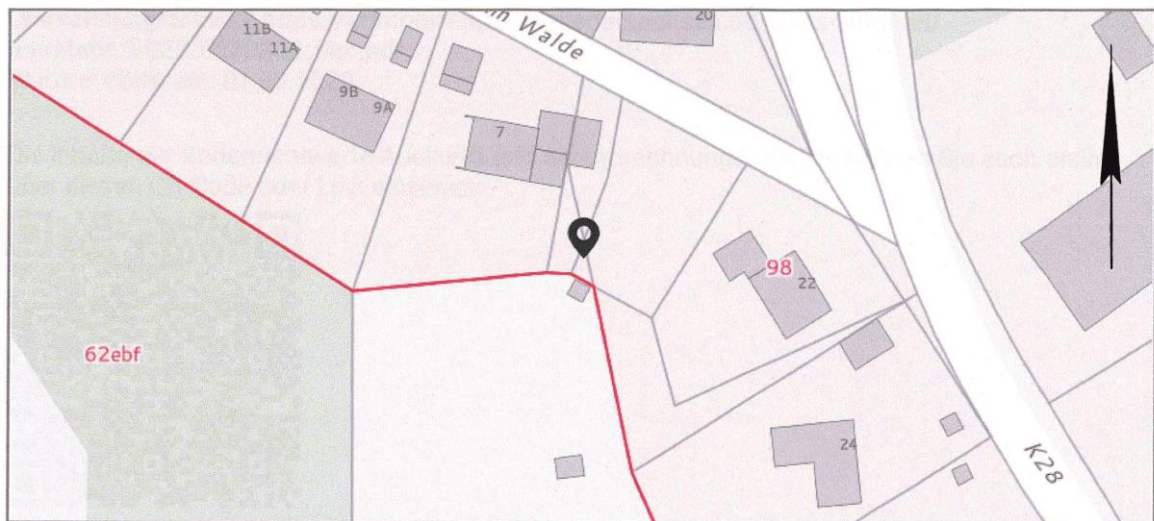


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte Niedersachsen 2023,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by2-0)),  
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

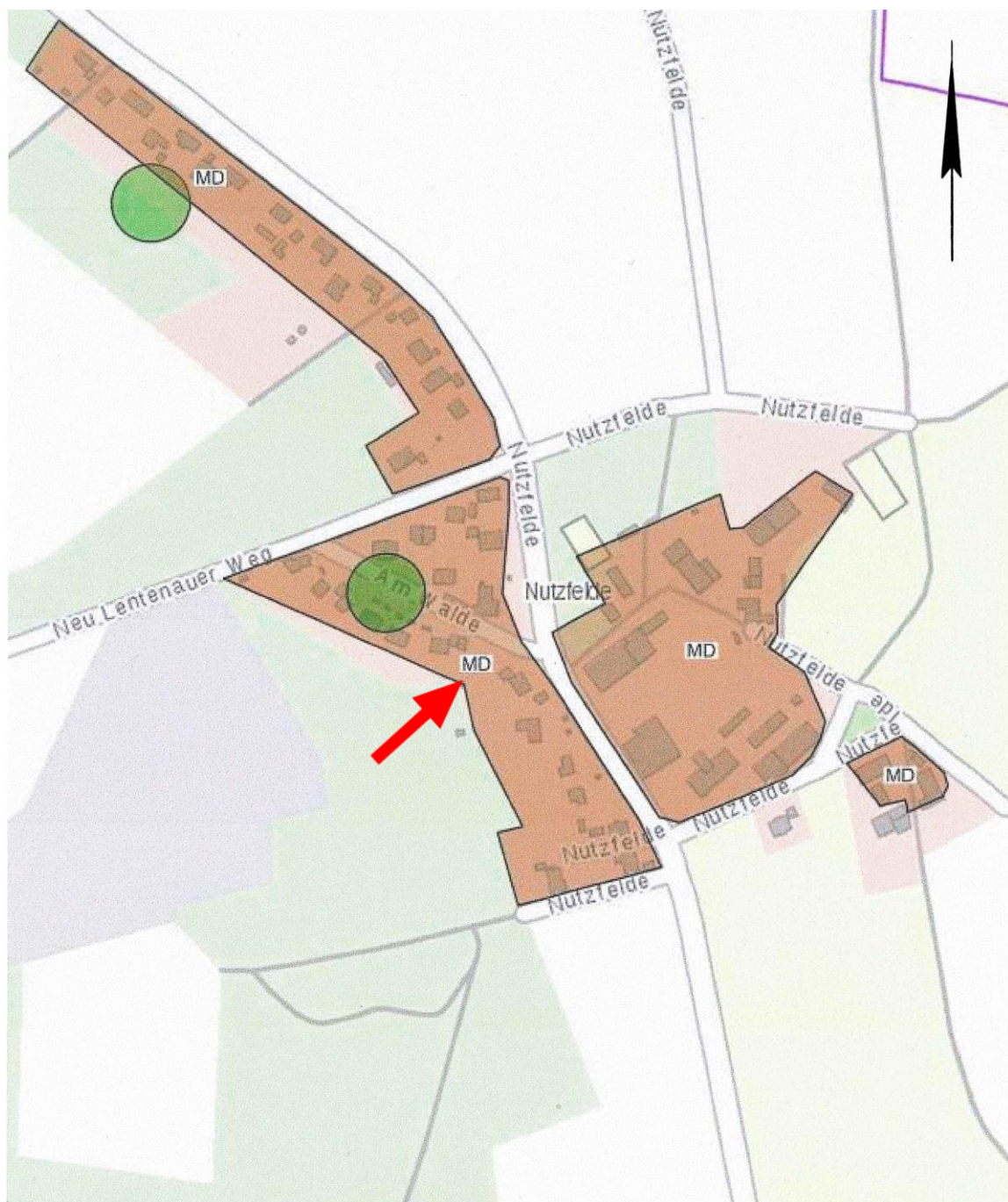
#### **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

## 5.4 Flächennutzungsplan



Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg

### **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharnebeck**

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



---

**5.5 Fotodokumentation**



**Foto 1: Südwestansicht  
aufgenommen am 02.03.2023**



**Foto 2: Westseite, Südansicht  
aufgenommen am 02.03.2023**