

Dipl.-Ing. Rolf Manig**Sachverständiger** für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke29410 Salzwedel, 15. August 2025
Karl-Marx-Straße 26
Tel.: 03901 / 30 58 32
Fax.: 03901 / 30 58 33**Amtsgericht Lüneburg**Geschäftsstelle Zwangsversteigerungen/Zwangsvollstreckungen
Frau Baumann
RechtspflegerinAm Ochsenmarkt 3
21335 Lüneburg**Zwangsversteigerungssache****Geschäftsnummer: 23 K 23/24****unser Zeichen: GNR 042/10/2024****Erbbauberechtigter: Christian Kurt Theodor Köster**

Sehr geehrte Frau Baumann,

bezüglich Ihrer Anfrage Innenbesichtigung der Gebäude auf dem Erbbaurecht teile ich folgendes mit:

Innenbesichtigung der Gebäude

Ich habe den Erbbauberechtigten mit Einschreiben vom 26. Mai 2025 um einen zweiten Ortstermin angefragt und um eine Innenbesichtigung der Gebäude gebeten. Herr Köster sollte mir Ortstermine schriftlich, oder per mail oder telefonisch vorschlagen, die er wahrnehmen kann. Herr Köster hat bisher keine Termine vorgeschlagen.

Aus dem Verhalten von Herrn Köster schließe ich, dass Herr Köster an einem von mir vorgeschlagenen Ortstermin mit großer Wahrscheinlichkeit nicht anwesend ist. Eine Innenbesichtigung der Gebäude wäre dann wieder nicht möglich. Deshalb lege ich keinen zweiten Ortsbesichtigungstermin fest.

Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Gebäude wurde im Gutachten ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Schäden und Instandhaltungsstau im inneren der Gebäude angesetzt. Es wurde ein Sicherheitsabschlag von rd. 7,00 % des ermittelten Wertes des bebauten Erbbaurechts angesetzt. Dieser angesetzte Sicherheitsabschlag von rd. 7,00 % des Wertes des bebauten Erbbaurechts wird nunmehr wegen des insgesamt verwahrlosten Zustands der Außenanlagen des Erbbaurechts auf rd. 15,00 % erhöht, da aus dem verwahrlosten Zustand der Außenanlagen geschlossen werden kann, dass der Zustand im Inneren der Gebäude ähnlich ist. Der bauliche Zustand durch unterlassene Instandhaltung im Inneren der Gebäude mangelhaft sein kann und die technischen Anlagen und Installationen (Elektroanlage, Heizung, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung) zumindest teilweise nicht mehr funktionsfähig sein können.

Außenanlagen

Der Erbbaurechtsgeber, Herr Hans-Otto Dittmer, hat mich vor kurzem angerufen und berichtet, dass das Erbbaugrundstück bisher vom Erbbaurechtsnehmer nicht beräumt wurde bzw. mit der Beräumung nicht begonnen wurde. Insbesondere im südlichen, wegeseitigen Bereich des Erbbaugrundstücks befinden sich weiterhin die alten fahruntüchtigen Fahrzeuge, Wohnwagen, Geräte, Werkzeuge, Gerümpel und Sperrmüll. Es besteht die Gefahr, dass Öle aus Motoren, Getrieben und anderen Geräten aufgrund von Undichtheiten auslaufen bzw. ausgelaufen sind und im Erdreich versickert sind. Dadurch wäre der Boden kontaminiert und müsste aufwendig ausgetauscht werden.

Herr Köster hatte am Ortstermin, 11. Februar 2025, auf meine Frage hin erklärt, dass er die Sachen kurzfristig vollständig entfernen wird. Da diese Zusicherung unsicher war bzw. ist, wurde für die Beräumung der Freiflächen im Gutachten ein pauschaler Wertabschlag angesetzt. Der Wertabschlag wurde unter dem Gesichtspunkt dimensioniert, dass der Erbbauberechtigte zumindest eine Teilentsorgung/-beräumung vornimmt. Da mit der Beräumung durch den Erbbauberechtigten bisher nicht begonnen wurde, die diesbezügliche Auskunft des Erbbaurechtsgebers ist glaubhaft, ist der Wertabschlag an die Situation anzupassen. Es ist nicht auszuschließen, dass ebenfalls in den Gebäuden, insbesondere im Einfamilienhaus mit Anbau, unbrauchbare Sachen und Sperrmüll abgestellt sind bzw. lagern. Auch diese Sachen wären zu entsorgen. Der pauschale Wertabschlag wird unter Beachtung dieses Aspekts deshalb angepasst und auf rd. 10.000,00 € erhöht.

Ableitung des Verkehrswertes

Der marktangepasste vorläufige Wert des Erbbaurechts wurde mit 64.704,33 € ermittelt (vgl. Gutachten, Seite 36).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind werterhöhend und/oder wertmindernd zu berücksichtigen. Werterhöhende Merkmale sind nicht bekannt. Wertmindernd wurden für Rückschnitt eines Rankgewächses am Nebengebäude pauschal 700,00 € und für die Beräumung des Erbbaugrundstücks pauschal 5.000,00 € angesetzt (vgl. jeweils Gutachten, Seite 36). Für die Beräumung des Erbbaugrundstücks wird aus den genannten Gründen nunmehr ein Wertabschlag von rd. 10.000,00 € angesetzt. Der marktangepasste Wert des Erbbaurechts wird wie folgt geschätzt:

marktangepasster vorläufiger Wert Erbbaurecht	64.704,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau	
Einfamilienhaus mit Anbau und Garagenanbau, kein Ansatz	- 0,00 €
Nebengebäude, Rückschnitt Rankgewächs	- 700,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen	
Einfamilienhaus mit Anbau und Garagenanbau, kein Ansatz	- 0,00 €
Nebengebäude, kein Ansatz	- 0,00 €
sonstige Besonderheiten	
Beräumung Erbbaugrundstück	- 10.000,00 €
marktangepasster Wert Erbbaurecht	54.004,33 €

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigungen der Gebäude ist ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Schäden und/oder Instandhaltungsstau im Inneren der Gebäude anzusetzen. Es ist zu vermuten, dass der Zustand im Inneren der Gebäude ähnlich dem Zustand der Außenanlagen ist. Es ist weiterhin zu vermuten, dass Schäden, Instandhaltungsstau und daraus resultierende Folgeschäden bestehen, die technische Gebäudeausstattung schadhaft nicht mehr voll funktionsfähig ist und in den Räumen partiell Sperrmüll liegt. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen wird ein hoher Sicherheitsabschlag angesetzt, und zwar von rd. 15,00 % des ermittelten marktangepassten Wertes des Erbbaurechts.

marktangepasster Wert Erbbaurecht	54.004,33 €
Abschlag von rd. 15,00 %, wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung der Gebäude	- 8.100,65 €
marktangepasster Wert Erbbaurecht insgesamt	45.903,68 €
	rd. 46.000,00 €

Der marktangepasste Wert des Erbbaurechts mit einer Restlaufzeit von rd. 1 Jahr, wurde unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale mit rd. 46.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Garagenanbau sowie mit einem Nebengebäude bebaute Erbbaurecht in

21358 Mechtersen, Bruchweg 7, 7a

Gemarkung Mechtersen, Flur 1, Flurstück 99/2

wird zum Wertermittlungstichtag 11. Februar 2025 auf

46.000,00 €

in Worten: sechsendvierzigtausend Euro geschätzt.

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

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

Dipl.-Ing. Rolf Manig
Sachverständiger



Salzwedel, 15. August 2025