Birgit Bellmann

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – IHK Lüneburg-Wolfsburg

Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Mitglied in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Lüneburg und Hamburg

Vorsitzende und Fachbereichsleiterin Immobilienwertermittlung BVS Landesverband Niedersachsen Bremen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
der Liegenschaft Hauptstraße | 21379 Scharnebeck
Gemarkung Scharnebeck | Flur 8 | Flurstück 104/7

Gutachten-Nummer 2020-0831

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung verbleibt in den Unterlagen der Sachverständigen. Das Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 7 Seiten Anlagenverzeichnis.

Weseler Dorfstr. 49
21274 Undeloh
Telefon 04189 – 81 89 626

Veritaskai 8
21079 Hamburg
Telefon 040 – 80 810 70 70

Mail: info@gutachten-bellmann.de
www.gutachten-bellmann.de

Übersicht

Gutachten-Nummer	2020-0831
Bewertungsobjekt	21379 Scharnebeck | Hauptstraße Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.
Grundbuchangaben	Amtsgericht Lüneburg Grundbuch von Scharnebeck | Blatt 2128
Katasterangaben	Gemarkung Scharnebeck | Flur 8 | Flurstück 104/7
Eigentümer	Heinrich Krumstroh, geb. 25.08.1964 | † 20.06.2019
Wertermittlungsstichtag	23.09.2020
Nutzung	Grünfläche
Grundstück	1.068 m²
Besonderheiten	Vereinigungsbaulast | Überbau
Verkehrswert	**29.000,00 €**

© Birgit Bellmann 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4
1.1. Auftrag 4
1.2. Allgemeine Hinweise 5
1.3. Unterlagen 6
2. Grundstücksmerkmale 7
2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt 7
2.2. Lagemerkmale 7
2.3. Demographische Entwicklung 8
2.4. Rechtliche Gegebenheiten 10
3. Beschreibung der Grundstücksfläche 15
4. Ermittlung des Verkehrswertes 15
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 15
4.2. Bodenwertermittlung 16
4.3. Überbau 18
4.4. Ableitung Verkehrswert 21

© Birgit Bellmann 2020

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftrag

Auftraggeber	Rechtsanwältin Jessica Kuntze als Nachlasspflegerin für die unbekannten Erben von Heinrich Krumstroh
Objektadresse	Hauptstraße | 21379 Scharnebeck
Grundbuchangaben	Amtsgericht Lüneburg Grundbuch von Scharnebeck | Blatt 2128 Gemarkung Scharnebeck | Flur 8 | Flurstück 104/7 lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
Grundstücksgröße	1.068 m²
Auftrag	Erstattung eines schriftlichen Gutachtens über den Verkehrswert
Auftragszweck	Regelung nachlassrechtlicher Angelegenheiten
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag[1]	23.09.2020
Tag der Ortsbesichtigung	23.09.2020
Teilnehmer Ortsbesichtigung	Frau Rechtsanwältin Jessica Kuntze, Nachlasspflegerin Frau Maike Hünecke, SV-Büro Birgit Bellmann sowie die Sachverständige Frau Birgit Bellmann

Einige anlässlich des Ortstermins erstellte Fotos befinden sich im Anlagenverzeichnis des Gutachtens. Die Nachlasspflegerin hat im Ortstermin Ihr Einverständnis zum Fotografieren erteilt.

[1] Wertermittlungsstichtag: Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) Qualitätsstichtag: Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

© Birgit Bellmann 2020

1.2. Allgemeine Hinweise

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.[2] Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, auch auszugsweise oder Verwertung durch Dritte ist nicht gestattet; es sei denn, dass eine schriftliche Genehmigung der Sachverständigen vorliegt. Die Verwendung des Gutachtens zu anderen als in der Veranlassung angegebenen Zweck ist nicht gestattet.

Bei diesem Gutachten handelt es sich nicht um ein Mietwertgutachten. Es dient nicht als Grundlage zur Mietwertermittlung. Für die Erstellung des Gutachtens wurden Hilfskräfte in Anspruch genommen.

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Von der Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber und von ihm beauftragter Personen erteilten Auskünften und überlassenen Unterlagen wird ausgegangen. Eine Berücksichtigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen erfolgte in dieser Bewertung nicht. Nähere Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden von mir nicht vorgenommen. Der angegebene Wert bezieht sich auf ein nicht kontaminiertes Grundstück.

Hinweis zur Datenverarbeitung: Um das Gutachten erstellen zu können, werden die Daten gemäß den Maßstäben der Datenschutzgrundverordnung verarbeitet. Der Aufraggeber bestätigt mit Auftragserteilung, dass ihm sämtliche notwendige Einwilligungserklärungen gemäß der Datenschutzgrundverordnung entweder mündlich oder schriftlich vorliegen. Die Daten werden entsprechend der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten gespeichert und anschließend nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht.

[2] § 2 Urhebergesetz (UrhG)

© Birgit Bellmann 2020

In der Verkehrswertermittlung gilt das Stichtagsprinzip, das heißt das alle Erkenntnisse und das Wissen sowie die Marktsituation im Verkehrswertgutachten so darzustellen sind, wie es sich am Wertermittlungsstichtag oder Qualitätsstichtag dargestellt hat. Ein Blick in die Zukunft ist nur zulässig, wenn diese Zukunft begründet absehbar ist.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Der Immobilienmarkt im Landkreis Lüneburg verzeichnet im Zeitraum vom 01.11.2019 bis 30.04.2020 weitere Preissteigerungen. Die Anzahl der Verträge ist um 6,1 zurückgegangen, der Geldumsatz um 7,3 % gestiegen.

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten, da eine belastbare Entwicklung derzeit nicht absehbar ist.

1.3. Unterlagen

Zur Gutachtenerstellung wurden nachfolgende Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt bzw. von der Sachverständigen beschafft:

- Kopie des Grundbuchauszuges vom 04.06.2020
- Bodenrichtwertauskunft per 31.12.2019
- Schriftliche Auskunft des Landkreises Lüneburg, Frau Reymann, vom 17.08.2020 zum Stand des Baulastenverzeichnisses | Baulasten Nr. 4514 B|C | Baulastenblätter Nr. 267 und 268 vom 26.06.2002
- Liegenschaftskarte M 1:500 vom 17.06.2002
- Anliegerbescheinigung der Gemeinde Scharnebeck vom 18.08.2020
- Schriftliche Auskunft des Landkreises Lüneburg, Herr Holger Meyer, vom 25.08.2020 zum Stand des Altlastenkatasters
- Einsicht in die Bauakte des Landkreises Lüneburg am 22.08.2020
- Einsicht in die planerischen Gegebenheiten auf der Internetseite des Landkreises Lüneburg
- Telefonische Auskunft der Gemeinde Scharnebeck, Frau Wind vom 03.09.2020
- Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg
- Marktauskünfte: on-geo, ImmobilienScout24 sowie div. Internetrecherchen

© Birgit Bellmann 2020

2. Grundstücksmerkmale

2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Gebäudeart	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.
Objektadresse	Hauptstraße | 21379 Scharnebeck
Grundbuchangaben	Amtsgericht Lüneburg Grundbuch von Scharnebeck | Blatt 2128
Katasterangaben	Gemarkung Scharnebeck | Flur 8 | Flurstück 104/7
Grundstücksgröße	1.068 m²
Nutzung	Grünfläche

2.2. Lagemerkmale

Makrolage	Das zu bewertende Grundstück liegt in Scharnebeck, einer niedersächsischen Gemeinde im Landkreis Lüneburg. Scharnebeck liegt westlich des Naturparks Elbufer-Drawehn. Die Gemeinde ist Verwaltungssitz der Samtgemeinde Scharnebeck, mit dem Flecken Artlenburg und den Gemeinden Brietlingen, Echem, Hitbergeben, Hohnsdorf (Elbe), Lüdersburg, Rullstorf und Scharnebeck. Das Stadtgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 27 km² mit rd. 3.500 Einwohnern (Stand 31.12.2018), Samtgemeinde Scharnebeck rd. 15.000,00 Einwohner.
Anbindung	In rd. 5 km Entfernung in westlicher Richtung befindet sich die Bundesstraße 209 und im Süden in rd. 7 km Entfernung die Bundesstraßen 216 und 4. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt im Weiteren über die Autobahn A 39. In rd. 250 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Adendorfer Straße“ mit Anbindung an Lüneburg.

© Birgit Bellmann 2020

Schulen	Im Ort befinden sich Grund- und Oberschule sowie ein Gymnasium. Des weiteren Kindergarten und Kindertagesstätte.
Sonstiges	Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, und Gastronomie befinden sich vor Ort.
Straßenausbau	Das Bewertungsobjekt befindet sich als gefangenes Grundstück in zweiter Reihe der Hauptstraße. Es befindet sich hinter dem Grundstück Hauptstraße 17/19a, ohne Zugang zum Straßenbereich. Die Hauptstraße ist asphaltiert, beidseitig mit gepflasterten Gehwegen und Beleuchtung.
Parken	Parkmöglichkeiten bestehen nicht.
Nachbarbebauung	In der Nachbarschaft befinden sich u.a. das Krankenhaus, welches derzeit als Flüchtlingsheim genutzt wird, davor Arztpraxen und ein Wohnhaus. In der weiteren Nachbarschaft befinden sich Wohn- und Gewerbeeinheiten in ein- und zweigeschossiger Bauweise, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen.
Zuschnitt	Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten.
Baugrundverhältnisse	Eine Baugrundanalyse war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher nicht vorgenommen bzw. veranlasst. Die Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen und einer ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens für die bestehende Bebauung aus.
Sonstiges	Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

2.3. Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Scharnebeck gehört gemäß der von der Bertelsmann Stiftung zur Verfügung gestellten Statistiken[3] zu dem Demographie-Typ 1, den stabilen ländlichen Städten und Gemeinden. Diesem Demographie-Typ gehören 657 Kommunen an. Hierbei handelt es sich überwiegend um

- kleinere Städte und Gemeinden
- Wohngemeinden mit sehr geringer Einwohnerdichte
- Familienprägung
- seit Jahren stabile Einwohnerzahlen durch Zuwanderung von Familien
- hohe Abwanderung junger Menschen.

[3] www.wegweiser-kommune.de

© Birgit Bellmann 2020

Indikatoren zur Demographischen Entwicklung und Bevölkerungspotenzial			
	Scharnebeck	**Landkreis Lüneburg**	**Niedersachsen**
Einwohner	15.548	183.372	7.982.448
Einwohner (Prognose für 2030)	14.900	182.540	7.637.760
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	3,0	5,0	2,7
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-1,2	4,0	-1,8
Geburten (je 1.000 EW)	9,1	9,0	9,1
Geburten (je 1.000 EW) 2030	6,7	7,5	7,6
Sterbefälle (je 1.000 EW)	8,2	10,4	11,8
Sterbefälle (je 1.000 EW) 2030	11,0	11,8	12,7
Wanderungssaldo (je 1.000 EW)	2,9	9,3	7,7
Wanderungssaldo (je 1.000 EW) 2030	3,0	4,2	3,0
Zuzüge (je 1.000 EW)	81,5	56,7	37,0
Zuzüge (je 1.000 EW) 2030	58,4	40,3	24,8
Fortzüge (je 1.000 EW)	78,6	47,4	29,3
Fortzüge (je 1.000 EW) 2030	55,5	36,1	21,8
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	81,3	59,8	60,8
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäuser (%)	81,3	59,8	60,8
Kaufkraft (EUR/Haushalt)	56.762	48.319	47.989
Arbeitslosenanteil an den SBV (%)	5,0	7,2	7,0
Einpersonenhaushalte (%)	32,5	43,4	41,3
Anteil unter 18-Jährige (%)	18,4	17,2	16,6
Anteil unter 18-Jährige (%) 2030	15,9	15,4	15,4
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,6	14,3	15,3
Anteil 65- bis 79-Jährige (%) 2030	19,4	19,2	19,8
Anteil ab 80-Jährige (%)	4,8	5,7	6,6
Anteil ab 80-Jährige (%) 2030	6,9	7,6	8,2
Durchschnittsalter (Jahre)	43,9	43,6	44,6
Durchschnittsalter (Jahre) 2030	47,3	47,0	47,4
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	15,0	12,5	10,9
Beschäftigtenquote (%)	60,4	55,0	58,3

© Birgit Bellmann 2020

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein nicht beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.06.2020 des Amtsgerichtes Lüneburg vor. Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis | Grundbuch von Scharnebeck					Blatt 2128	
Lfd. Nr.	Gemarkung		Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	Grundlage der Eintragung
1	Scharnebeck	8	104/7	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße	1.068	Von Blatt 732 hierher übertragen am 07.03.2013.
Lfd. Nr.	Erste Abteilung: Eigentümer					Grundlage der Eintragung
7	Heinrich Krumstroh, geb. am 25.08.1964					Ohne Eigentumswechsel hierher übertragen am 07.03.2013
Lfd. Nr.	Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen					Grund der Eintragung
	Keine Eintragungen					

Abteilung III

Etwaige Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Lüneburg[4] sind zu Gunsten und zu Lasten des Flurstücks 104/7 Baulasten eingetragen.

Baulasten-Nr. 4514 B | Vereinigungsbaulast
Gemarkung Scharnebeck | Flur 8
Belastetes Flurstück 104/7
Begünstigte Flurstücke 705/104 und 104/6
eingetragen am 26.06.2002.

Baulasten-Nr. 4514 C | Vereinigungsbaulast
Belastetes Flurstück 104/6
Begünstigte Flurstücke 705/104 und 104/7
eingetragen am 26.06.2002.

Inhalt der Eintragung:
Der jeweilige Grundeigentümer verpflichtet sich zu dulden, dass sein Grundstück Flurstück 104/7 der Gemarkung Scharnebeck mit den Nachbargrundstücken, Flurstücke 705/104 und 104/6 der Gemarkung Scharnebeck ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 NBauO bildet.

[4] Schriftliche Auskunft des Landkreises Lüneburg, Frau Sabine Reymann, vom 17.08.2020

© Birgit Bellmann 2020

Baulasten-Nr. 4514 C | Vereinigungsbaulast
Gemarkung Scharnebeck | Flur 8
Belastetes Flurstück 104/6
Begünstigte Flurstücke 705/104 und 104/7

Inhalt der Eintragung:
Der jeweilige Grundeigentümer verpflichtet sich zu dulden, dass sein Grundstück Flurstück 104/6 der Gemarkung Scharnebeck mit den Nachbargrundstücken, Flurstücke 705/104 und 104/7 der Gemarkung Scharnebeck ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 NBauO bildet.

Die Bewertung der Baulasten erfolgt bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen.

Altlastenkataster

Gemäß schriftlichen Auskunft des Landkreises Lüneburg[5] zum Stand des Altlastenkatasters nach § 6 Nds. Bodenschutzgesetz. Der Landkreise teilt mit, dass zurzeit keine schädlichen Boden-veränderungen bekannt sind. Aufgrund der Nutzungsform des anliegenden Grundstücks (Gesundheit/Krankenhaus) besteht kein erhöhtes Gefährdungspotential.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, die auf Verdachtsmomente von Altlasten schließen lassen. Um den

[5] Schriftliche Auskunft des Landkreises Lüneburg, Herr Holger Meyer, vom 25.08.2020

© Birgit Bellmann 2020

Verdacht auf Altlasten jedoch definitiv ausschließen zu können, müsste ein diesbezügliches Fachgutachten eingeholt werden.

Sonstige Rechte

Mir sind keine weiteren Rechte oder Belastungen am Grundstück bekannt gemacht worden. Ich gehe daher in der nachfolgenden Wertermittlung davon aus, dass es keine Verträge oder Vereinbarungen gibt, die den Wert des Bewertungsobjektes beeinflussen, mit Ausnahme der im Gutachten genannten.

Bundes-Bodenschutz-Gesetz

Der Vollständigkeit halber wird hier der Hinweis auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetztes[6] hingewiesen. Beeinträchtigungen die sich aus Ansprüchen gegen das Grundstück richten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Entwicklungszustand

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

Anhand der rechtlichen und tatsächlichen Merkmale ist eine Bebaubarkeit für das Bewertungsobjekt nicht zu erwarten.

Abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück befindet sich nicht an einer öffentlichen Straße und ist nicht an eine öffentliche Erschließung angeschlossen.

Baurechtliche Situation

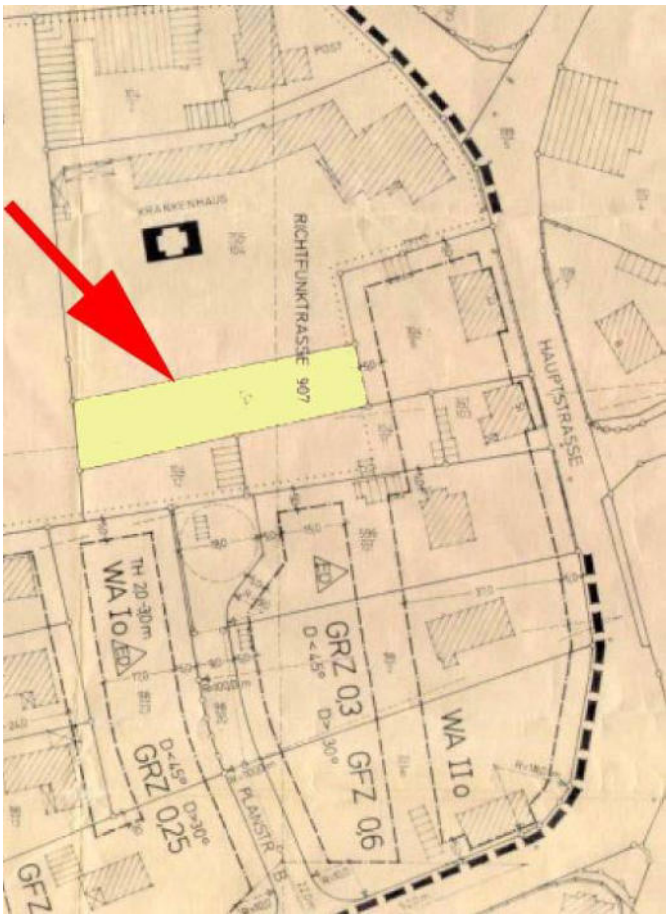
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Zum Außenbereich i.S. des § 35 gehören alle Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

[6] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 09.12.2004

© Birgit Bellmann 2020

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 7 Blinder Berg“ i.d.F. der 1. Änderung, rechtskräftig seit 29.06.1990 sowie im Bereich der öffentlichen Bauvorschrift „Ortskern Scharnebeck“, rechtskräftig seit 12.12.2019.

Der Bebauungsplan weist für das Bewertungsgrundstück folgende Festsetzungen auf:



WA Allgemeines Wohngebiet

Baugrenzen sind festgelegt. Das Grundstück liegt außerhalb der Baugrenzen.

Über das Grundstück verläuft eine Richtfunktrasse.

© Birgit Bellmann 2020

Des Weiteren liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der öffentlichen Bauvorschrift „Ortskern Scharnebeck“. Zum Schutz, Erhalt und Wiederherstellung der historisch gewachsenen Strukturen von Scharnebeck wurde die Ortsgestaltungsatzung erlassen. Die Satzung regelt die Fassadengestaltung, Dachform, -neigung und -eindeckung, die Gestaltung von Nebengebäuden, Carports und Garagen, Einfriedungen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze und die Gestaltung von Werbeanlagen und Antennen.

Folgende Unterlagen wurden in der Bauakte des Grundstücks Hauptstraße 19 (ehemaliges Krankenhaus) eingesehen:

Ein Bauantrag vom 27.12.2001 zum Anbau eines Pflegetraktes und Praxisräumen beinhaltete Flächen auf dem Bewertungsgrundstück. Der Antrag wurde im März 2002 zurückgezogen.

Anbau Praxisräume auf dem Nachbargrundstück Hauptstraße 19 a mit Überbau auf dem Bewertungsgrundstück (rd. 17 m²)

Teilbaugenehmigung Nr. 60-02901960 des Landkreises Lüneburg vom 12.06.2002, vom 25.06.2002 und vom 02.07.2002 zur Erweiterung des Krankenhauses (Anbau von zwei Arztpraxen), nebst Befreiung von der Einhaltung der GRZ und der Baugrenzen, Fertigstellung am 22.08.2002, Schlussabnahme am 12.05.2004.

Dieses Gutachten beinhaltet keine abschließende Prüfung auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sowie auf Vollständigkeit der bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

Von einer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden materiellen Legalität der vorhandenen Baulichkeit und Nutzung wird ausgegangen.

Mietrechtliche Bindungen

Mietrechtliche Bindungen wurden mir nicht bekannt gemacht.

© Birgit Bellmann 2020

3. Beschreibung der Grundstücksfläche

Das Bewertungsgrundstück befindet sich als gefangenes Grundstück hinter dem Grundstück Hauptstraße 17/19a. Es ist mit unterschiedlichen Büschen, Sträuchern und Bäumen bewachsen. Es handelt sich um Nadel- und Laubbäume mit geringem Stammumfang.

Im Nordosten besteht ein Überbau des benachbarten Praxisgebäudes (Hauptstraße 19a). Im Anschluss Richtung Westen steigt das Grundstück stark an.

Versorgungsleitungen sind auf dem Grundstück nicht verlegt.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

> „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."

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktgerechten Preis für das jeweilige Bewertungsobjekt zu ermitteln. In der Praxis kommen in der Regel drei Verfahren[7] zur Ermittlung des Verkehrswertes zur Anwendung: das Vergleichs-, das Ertragswert-, das Sach-wertverfahren oder mehrere dieser Verfahren. Das Wertermittlungsverfahren bestimmt sich nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr für die Preisbemessung maßgebend sind sowie der sonstigen Umstände des Einzelfalls.

Die Verfahren zur Ermittlung des Markt- oder Verkehrswerts sind in der Immobilienwert-ermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt.

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr, Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit den Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese

[7] vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV

© Birgit Bellmann 2020

vom Gutachterausschuss veröffentlichen Vergleichsfaktoren werden zur Plausibilisierung aus dem gewählten Wertermittlungsverfahren herangezogen.

Im **Ertragswertverfahren** (§ 17 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, sofern der aus dem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag und nicht dessen Eigennutzung von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei Mehrfamilien-häusern und gewerblichen oder gemischt genutzten Grundstück zu.

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt (§ 21 ImmoWertV). Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Das ist z.B. bei eigengenutzten wohnwirtschaftlichen Grundstücken der Fall.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Objekte in der Art und der Nutzung des Wertermittlungsobjektes sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird als wertbestimmendes Verfahren das **Vergleichswertverfahren** angewendet, da Vergleichspreise bei der Bodenwertermittlung im Vordergrund stehen.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach § 16 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig anhand von Vergleichspreisen zu ermitteln. Sofern keine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen, kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Grundstücksmerkmalen, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bzw. Abweichungen der realisierten Nutzung von der zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Im Bewertungsfall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwerts. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten als Anlage bei.

© Birgit Bellmann 2020

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat für den Bereich des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 31.12.2019 einen Bodenrichtwert von 150,00 €/m² ermittelt. Dieser Richtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen, eingeschossig mit 900 m² Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei.

Das Grundstück ist aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht bebaubar. Es handelt sich somit um eine private Grünfläche/Hausgarten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg veröffentlicht für private Grünflächen (Hausgarten, Grünflächen Eigentumsgärten) aus 18 Kauffällen einen mittleren Kaufpreis von 9,20 €/m² (Spanne 0,90 €/m² bis 40,00 €/m². Durchschnittlich werden ca. 19 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes der Nachbarschaft für ähnliche Flächen gezahlt.

Nach Abwägung der oben genannten Kriterien wird folgende Bewertung vorgenommen:

Bodenrichtwert 150,00 €/m² * 19 % des benachbarten Bodenrichtwertes = 28,50 €/m²,
rd. 29,00 €/m².

1.068 m² * 29,00 €/m²	=	30.972,00 €
Vorläufiger Bodenwert rd.	**=**	**31.000,00 €**

Eine Zuwegung zum Grundstück fehlt. Es wurde weder eine Baulast, noch eine Grunddienstbarkeit für ein Wegerecht bestellt. Baurechtlich sind die Flurstücke 104/6, 104/7 und 705/104 vereinigt (Siehe Punkt 2.4. Rechtliche Gegebenheiten – Baulasten).

Es besteht ein Notwegerecht gemäß § 917 BGB. § 917 BGB Abs. 1 besagt, dass wenn einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit zu einem öffentlichen Weg fehlt, kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

Absatz 2 regelt, dass die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, durch eine entsprechende Geldrente zu entschädigen sind. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung. Die Notwegerente bemisst sich an dem Verkehrswert des belasteten Grundstücks, welcher an dieser Stelle nicht ermittelt wird.

© Birgit Bellmann 2020

Das Bewertungsgrundstück ist beeinträchtigt, durch die fehlende rechtliche Absicherung des Wege- und Durchfahrtsrechts. Aufgrund der derzeitigen identischen Eigentümerschaft der Flurstücke 104/6 und 104/7 könnte dieses geheilt werden. Für die Unsicherheit, dass eine Vereinbarung geschlossen wird sowie für die Kosten der Bestellung werden 2.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

Vorläufiger Bodenwert rd.	=	31.000,00 €
Abzug für fehlendes Wege- und Durchfahrtsrecht	=	-2.000,00 €
Bodenwert	**=**	**29.000,00 €**

4.3. Überbau

Auf dem Bewertungsflurstück erfolgte ein Überbau des Flurstücks 104/6 mit dem Bau der Arztpraxen. Für die Genehmigung dieser Baumaßnahme war Voraussetzung, dass eine Vereinigungsbaulast der Flurstücke 104/6, 104/7 und 705/104 (Eintragung am 26.06.2002) ins Baulastenverzeichnis eingetragen wird. Mit der Baugenehmigung wurde eine Befreiung von der Einhaltung der GRZ und der Baugrenzen erteilt.

Die gesetzlichen Regelungen zum Überbau ergeben sich aus den §§ 912 bis 916 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Grundsätzlich gilt für den Überbau die Duldungspflicht, sofern es sich um einen rechtmäßigen Überbau (Grenzüberschreitung ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit und ohne Widerspruch des Nachbarn) handelt. Die Duldungspflicht ist eine gesetzliche Beschränkung und ist nicht eintragungsfähig. Der Überbau muss geduldet werden, solange er besteht. Der Gebäudeeigentümer darf Veränderungen an dem Überbau vornehmen, sofern er dadurch die überbaute Grundfläche nicht vergrößert. Die Duldungspflicht endet, sobald der Überbau – gleichgültig, aus welchem Grunde, ob durch Naturereignis oder durch eine freiwillige Handlung des Bauherrn – tatsächlich beseitigt wird. Entscheidend ist, dass der Grenzüberbau „bei der Errichtung des Gebäudes“ erfolgt sein muss.

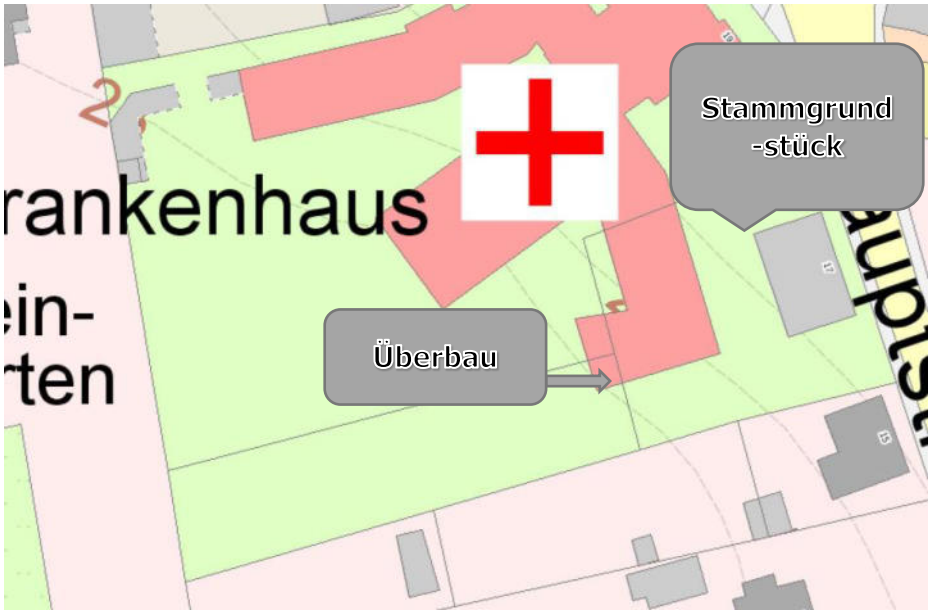
Das BGB regelt in den §§ 912-916 BGB, dass der Nachbar (Überbauter) durch eine Geldrente zu entschädigen ist. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten. Individuelle Vereinbarungen zum Überbau sind als Grunddienstbarkeit eintragungsfähig. Wird der Überbau erst später entdeckt, so kann der Rentenanspruch auch für die vor der Entdeckung liegenden Zeit geltend gemacht werden, soweit nicht die einzelnen Zahlungstermine schon verjährt sind (§§ 196-197 BGB). Das eigentliche Recht auf die Rente unterliegt keiner Verjährung. Alternativ kann der Rentenberechtigte jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten

© Birgit Bellmann 2020

Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat.

Im Bewertungsfall handelt es sich um einen Eigenüberbau, da die Eigentumsverhältnisse beider Flurstücke identisch sind. Bei dem Grundstück 104/6 handelt es sich um das Stammgrundstück von dem aus überbaut worden ist, d.h. der Überbau wird dem Gebäude auf dem Flurstück 104/6 -Praxisgebäude- zugeordnet.

In nachfolgendem Plan ist der Überbau dargestellt.



Bei der Beurteilung der Duldungspflicht des Überbaus sind zwei grundlegende Fälle zu unterscheiden:

- unrechtmäßiger Überbau
- rechtmäßiger Überbau

Im Bewertungsfall handelt es sich um einen rechtmäßigen Überbau, der entstanden ist, ohne dass dem Eigentümer des durch den Überbau begünstigten Grundstücks Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. In diesem Fall hat der Eigentümer des überbauten Grundstücks den Überbau zu dulden, es sein denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch eingelegt hat.

Maßgebend für die Höhe des Rentenanspruchs ist der Bodenwert zum Zeitpunkt der Grenz-überschreitung.

© Birgit Bellmann 2020

Berechnung der Überbaurente

Überbaute Fläche 17 m²
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Überbaus 82,00 €/m². 2002 wurden noch keine Preise für Grünland- und Hausgartenflächen ermittelt. Es wird daher analog zur Bodenwertermittlung ein Anteil von 19 % des benachbarten Bodenrichtwertes angenommen, somit 82,00 €/m² * 19 % = 15,58 €/m², rd. 16,00 €/m²

Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus 16,00 €/m²
Bodenwert zum Zeitpunkt der Wertermittlung 29,00 €/m²
Liegenschaftszinssatz 4,2 %
Restnutzungsdauer des Praxisgebäudes auf dem Nachbargrundstück: 32 Jahre
Rentenbarwertfaktor bei 32 Jahren und 4,2 % = 17,43
Überbaurente: 17 m² * 16,00 €/m² * 0,042 = 11,42 € p.a.

Berechnung des belasteten Bodenwertes

Bodenwert ohne Berücksichtigung des Überbaus	29.000,00 €
abzüglich Barwerte der entgangenen Bodenwertverzinsung	
29,00 €/m² * 17 m² * 0,042 * 17,43	-360,91 €
zuzüglich Barwert der Überbaurente 11,42 € * 17,43	+199,05 €
belasteter Verkehrswert	28.838,14 €
belasteter Verkehrswert, rd.	**29.000,00 €**

Der Einfluss liegt im Bereich der Rundungsdifferenz.

Des Weiteren besteht, wie bereits zuvor dargestellt, eine Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 104/6, 104/7 und 705/104.

Allgemeines: Erstreckt sich ein Gebäude über mehrere Grundstücke, so kann dies zu bauordnungsrechtlichen Problemen führen. In solchen Fällen ist eine Vereinigungsbaulast erforderlich, mittels derer die einzelnen Grundstücke bauordnungsrechtlich zu einem einzigen Grundstück zusammengefasst werden. Die inneren Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Grundstücken werden durch eine Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich unbeachtlich. Obwohl ein Gebäude über Grundstücksgrenzen errichtet wurde, liegt es aufgrund der Vereinigungsbaulast gleichwohl auf einem einzigen Grundstück im bauordnungsrechtlichen Sinne.

© Birgit Bellmann 2020

Vereinigungsbaulasten sind in der Regel vor ihrem bauordnungsrechtlichen Hintergrund zu sehen. Zivilrechtliche Interessen und deren Absicherung mittels Grunddienstbarkeiten spielen im Normalfall keine Rolle. Inwieweit Vereinigungsbaulasten auch bauplanungsrechtliche Auswirkungen haben, wird in der Fachliteratur uneinheitlich beurteilt.

Die Auswirkungen und damit auch der Werteinfluss einer Vereinigungsbaulast auf die einzelnen beteiligten Grundstücke können je nach Einzelfall sehr unterschiedlich sein.

In erster Linie bewirkt eine Vereinigungsbaulast für die einzelnen Grundstückseigentümer eine Einschränkung ihrer Verfügungsgewalt über ihr Grundstück. Materiell-rechtlich kann eine Vereinigungsbaulast beispielsweise dazu führen, dass Abstandsflächen oder Zufahrtswege für Gebäudeteile auf anderen beteiligten Grundstücken freizuhalten sind, während die Flächen bei einer Einzelbetrachtung unter Umständen bebaubar wären.

Somit kann der von einer Vereinigungsbaulast betroffene Grundstückseigentümer nicht in vollem Umfang frei über sein Grundstück verfügen, sondern ist im Rahmen der genannten Aspekte in seiner Verfügungsgewalt eingeschränkt. Solange sich alle beteiligten Grundstücke in der Hand eines einzigen Eigentümers befinden, wird man einer solchen Einschränkung kaum eine Wertrelevanz beimessen.

Anderseits kann eine Vereinigungsbaulast den beteiligten Grundstücken zum Vorteil dienen, wenn zum Beispiel ein einzelnes Grundstück aufgrund seiner Lage oder Größe allein nicht oder nicht ausreichend bebaubar wäre und eine grundbuchliche Vereinigung der Grundstücke nicht möglich ist.

Im Bewertungsfall wird die Vereinigungsbaulast wertneutral betrachtet.

4.4. Ableitung Verkehrswert

Würdigung	Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

© Birgit Bellmann 2020

Unter Würdigung der festgestellten Tatsachen, der Ergebnisse der angewandten Verfahren und aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den

Verkehrswert der Liegenschaft

Hauptstraße | 21379 Scharnebeck
Gemarkung Scharnebeck | Flur 8 | Flurstück 104/7
auf

29.000,00 €
(neunundzwanzigtausend EURO)

Das Gutachten wurde von mir höchstpersönlich erstellt. Ich versichere, dass ich am Ergebnis dieser Wertermittlung in keiner Weise persönlich interessiert bin, dass ich das Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, sowie unbeeinflusst von Wünschen und Wertvorstellungen der Beteiligten erstellt habe. Die Sachverständige haftet für Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten nur, wenn diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Die Haftung wird auftragsgemäß auf eine Haftungssumme von € 300.000,00 begrenzt.

Die weiteren Pflichtangaben gem. § 2 und § 4 Dienstleistungs-Informations-Verordnung (DL-InfoV) vom 18.05.2010 sind auf meiner Internetseite: www.gutachten-bellmann.de einsehbar.

Hamburg, 28.09.2020

signiert von:
Birgit Bellmann
am: 09.06.2023
mit:
digiSeal® by secrypt
mehr Infos unter:
öbuv Sachverständige

BIRGIT BELLMANN
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Recognised European Valuer (REV) TEGoVA

© Birgit Bellmann 2020

Anlagenverzeichnis

1 Übersichtskarte 2

2 Straßenplan 3

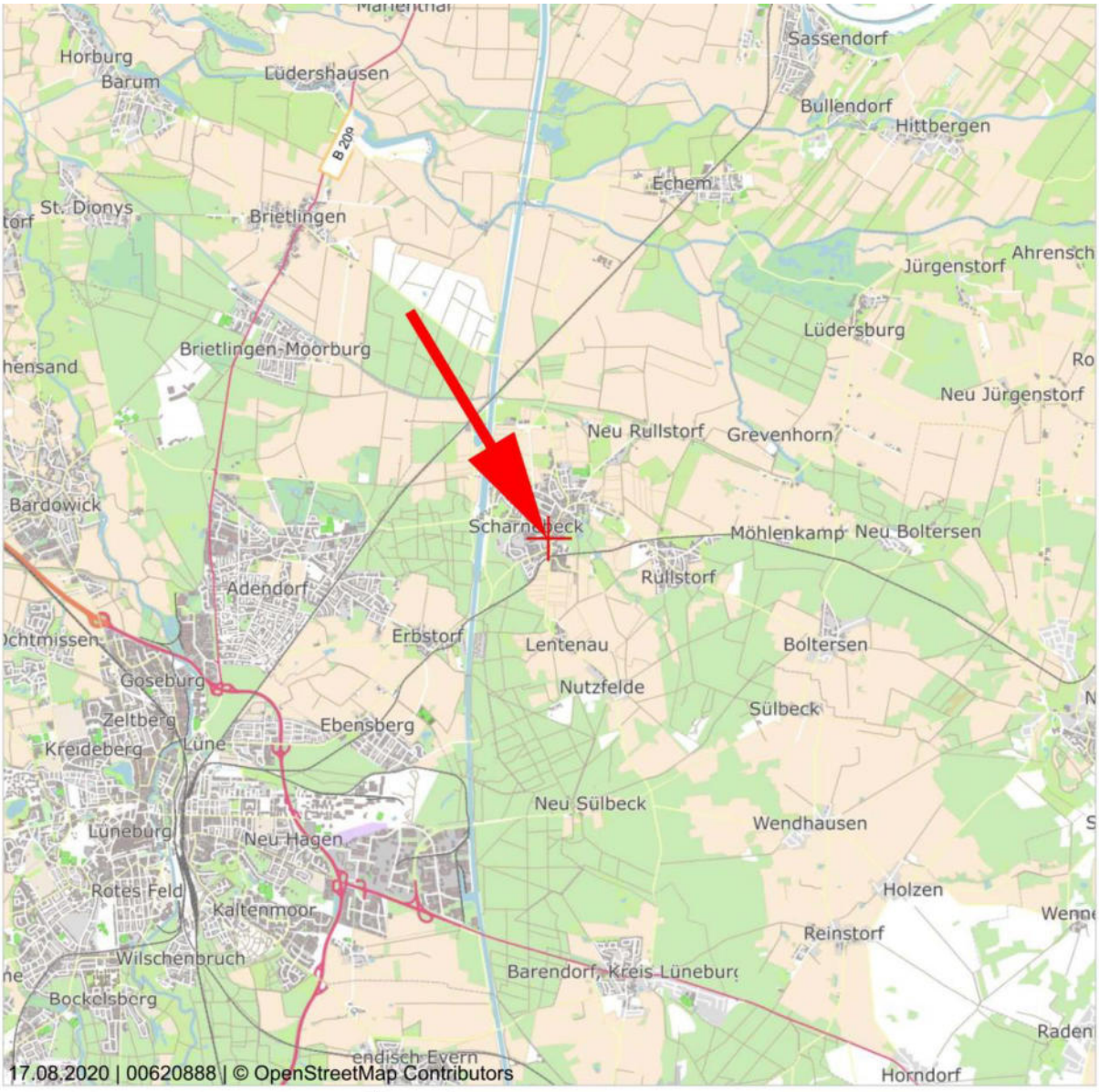
3 Liegenschaftskarte 4

4 Fotos 5

Hinweise:
Aufgrund der zum Teil elektronischen Übermittlung und Einbindung der Karten kann der eventuell angegebene Maßstab von der tatsächlichen Darstellung abweichen.

Die beigefügten Karten wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizensiert. Jede anderweitige Verwendung der Karten, auch die Erstellung von Kopien, ist nicht gestattet.

1 Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m

0 — 10.000 m

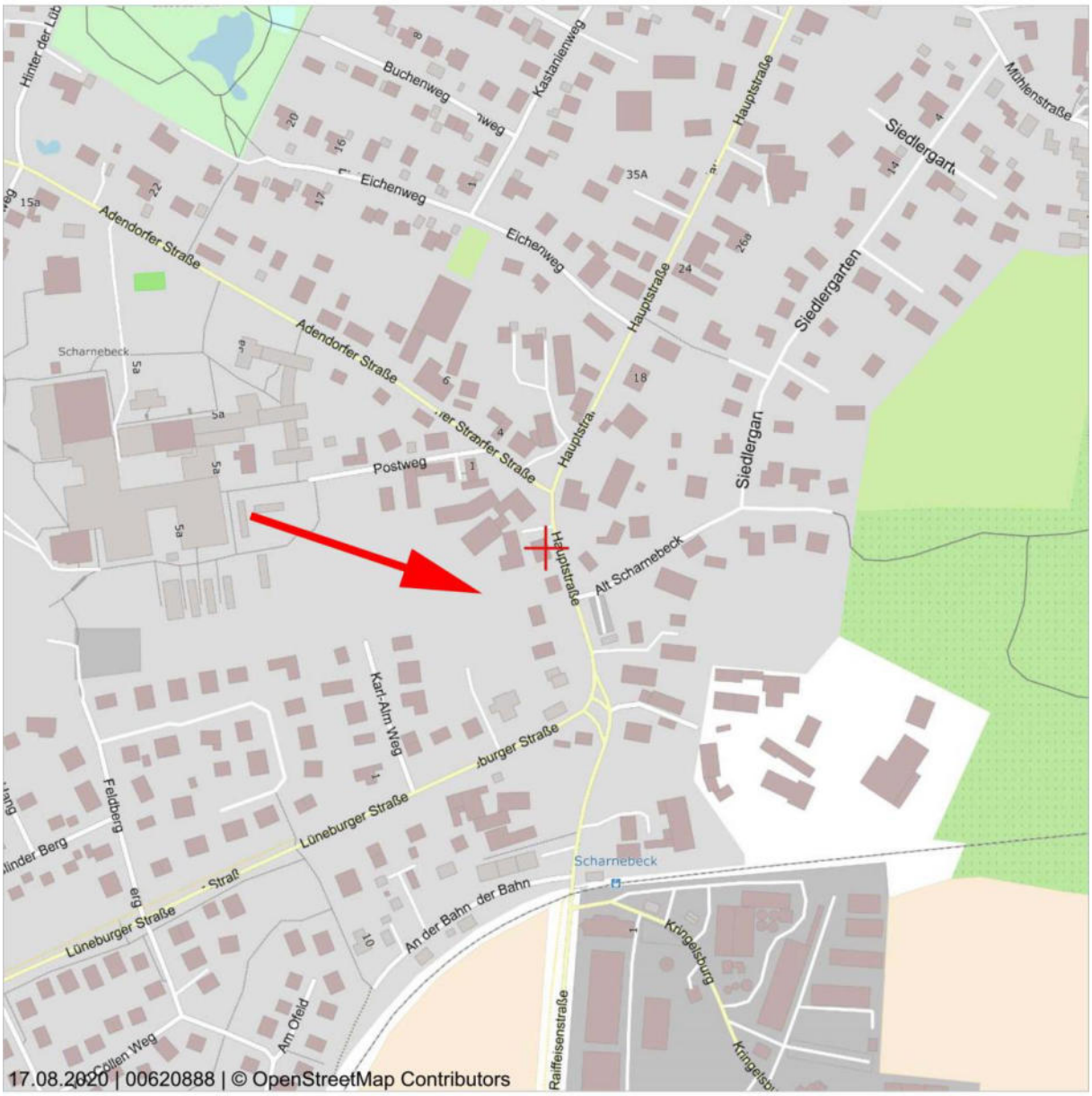
Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2020

2 Straßenplan



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2020

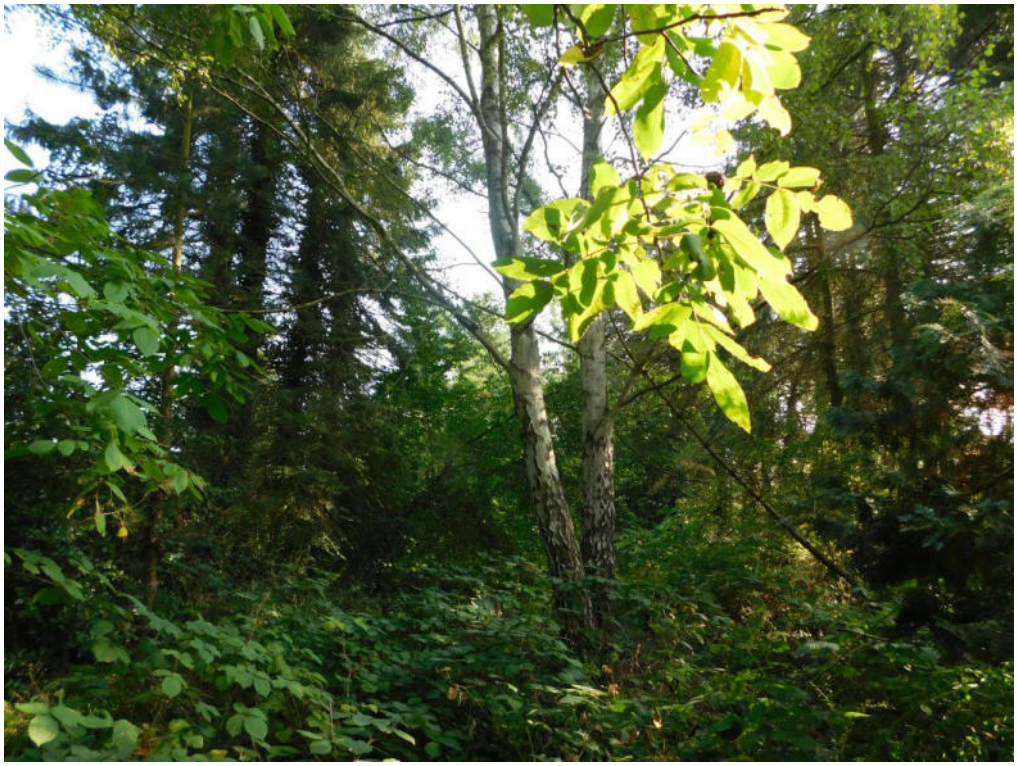
3 Liegenschaftskarte

4 Fotos

Bewuchs im östlichen Teil des Grundstücks

Bewuchs um nördlichen Teil des Grundstücks

Ansicht von Westen



Ansicht von Westen

Überbau im Nordosten

Überbau im Nordosten (bis hinten zum Fenster)