

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren
Telefon: 05825 / 83 13 93
Fax: 05825 / 98 57 45
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **017-2024**

Datum: 05.09.2024

GUTACHTEN

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

Auftraggeber: Amtsgericht Celle
Geschäftsbuchnummer: **30 K 26/23**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück (Baugrundstück)
Adresse: 29351 Eldingen – Metzingen, Im Trunnenmoor 14
Grundbuch: Metzingen Blatt: 213 Lfd.-Nr.: 2
Gemarkung: Metzingen Flur: 1 Flurstück(e): 15/33
Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024
Verkehrswert: **30.000,00 €**



Grundstücksgröße: 1.159 m²
Zulässigkeit: Bebauungsplan Metzingen Nr. 1 „Im Dorfsfeld / Im Trunnenmoore“
Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, ein Vollgeschoss (zwingend), Grundflächenzahl 0,3, offene Bauweise, Firstrichtung, Baulinie und Baugrenzen, Sichtdreieck

Angaben hier ohne Haftung, entscheidend für den Verkehrswert sind die Angaben innerhalb des Gutachtens!

Ausfertigung Nr. 6 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten zuzüglich 5 Anlagen mit 9 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in sechsfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Durch die Beteiligten wurde trotz schriftlicher Aufforderung kein Miet- oder Pachtvertrag vorgelegt, so dass der Sachverständige davon ausgeht, dass das Objekt weder vermietet oder verpachtet ist.

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

- c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

Es sind keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

- entfällt -

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Eine Bauakte liegt für das Objekt nicht vor, so dass diesbezüglich keine Aussage getroffen werden kann.

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

- entfällt -

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.2	Bodenwertermittlung	11
3.3	Vergleichswertermittlung.....	12
3.4	Verkehrswert	14
4.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	15
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software	15
5.	Verzeichnis der Anlagen.....	16

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Celle
Mühlenstraße 8
29221 Celle

Auftragseingang: 20.06.2024

Geschäfts-Nr.: **30 K 26/23**

Grund und Zweck der Gutachtenerstellung: Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird. Der Werteinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.

Hinweis: Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.) sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.

Gegenstand der Begutachtung: Ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück (Baugrundstück)

Adresse: 29351 Eldingen - Metzingen, Im Trunnenmoor 14

Grundbuch: Metzingen Blatt: 213 Lfd.-Nr. 2

Gemarkung: Metzingen Flur: 1 Flurstück: 15/33 Fläche: 1.159 m²

Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Anmerkung: Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.

Ortsbesichtigung: 03.09.2024

Anmerkung: Das Grundstück wurde im Ortstermin von der Straße aus in Augenschein genommen.

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 04.09.20
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.06.2024
- Einsichtnahme in das NIBIS bezüglich Altlasten (nibis.lbeg.de am 20.08.2024)
- Grundbuchauszug vom 18.10.2023 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)

- Auskunft des Landkreises Celle zum Baulastenverzeichnis (E-Mail vom 15.08.2024)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 20.08.2024)
- Auskunft der Samtgemeinde Lachendorf zum Bauplanungsrecht und zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 19.08.2024)
- Auskunft des Abwasserverbandes Matheide zum Abwasserbeitrag (telefonisch am 05.09.2024)
- Auskunft des Landkreises Celle zu einer möglichen Bauakte (E-Mail vom 15.08.2024)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2024) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Celle
Ort und Einwohnerzahl:	Samtgemeinde Lachendorf (ca. 13.000 Einwohner); Gemeinde Eldingen (ca. 2.000 Einwohner); Ortsteil Metzingen (<400 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p><u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Eldingen (ca. 2 km nordwestlich); Steinhorst (ca. 2 km nordöstlich); Lachendorf (ca. 11 km südwestlich); Celle (ca. 21 km südwestlich)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 55 km südwestlich)</p> <p><u>Überörtliche Straßenanbindung:</u> Kreisstraßen nach Eldingen (K38), nach Steinhorst (K97) und Ziegelei (K72)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A37; Anschlussstelle Burgdorf (ca. 45 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Celle, Bahnlinie Hannover – Hamburg, Intercityhalt (ca. 20 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 50 km entfernt)</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrandlage in einem Siedlungsgebiet aus den 60er Jahren; Entfernungen:
	<ul style="list-style-type: none">• Ortsmitte ca. 350 m• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km (Steinhorst)• Schulen ca. 2 km (Eldingen)• Kindertagesstätte ca. 2 km (Eldingen)• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 400 m (Bus)• Verwaltung ca. 11 km (Rathaus Lachendorf)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Gemischte Nutzung (Wohnen und Gemeinbedarf); offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung; Feuerwehr
Beeinträchtigungen:	Keine (lageüblich)
Anmerkung:	Es wird unterstellt, das vom angrenzenden Segelflugplatz und der Feuerwehr keine wesentliche Beeinträchtigung ausgeht.
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Metzingen als Dorf ohne Versorgungsfunktion im nordöstlichen Landkreis Celle wird als "einfache Wohnlage" beurteilt. Die Lage innerhalb von Metzingen in einem "Allgemeinen Wohngebiet" (hoher Schutz vor Beeinträchtigung des Wohnens) wird trotz der fehlenden Infrastruktur und der Nähe zur Feuerwehr und zum Segelfluggelände noch als "einfache bis mittlere Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 27 m (Im Trunnenmoor) ca. 45 m (Zum Welft)
Tiefe:	ca. 45 – 53 m
Grundstücksgröße:	1.159 m ²
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Fast rechteckige Grundstücksform (siehe Anlage 3)• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraßen
Straßenausbau:	Ortsüblich ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen oder Betonverbundsteinpflaster mit Beleuchtung; keine Gehwege; Parkmöglichkeiten im unbefestigten Seitenstreifen)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Auf dem Grundstück befindet sich ein Abwasseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsalast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 18.10.2023 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Metzingen, Blatt 213, keine Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Auf dem zu bewertenden Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmatalas Niedersachsen als Denkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der qualifizierte Bebauungsplan Metzingen Nr. 1 "Im Dorfsfeld / Im Trunnenmoore" von 1972 im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- I = 1 Vollgeschosse (zwingend)
- GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl)
- o = offene Bauweise
- Baulinie (7 m zur Straße „Im Trunnenmoor“)
- Baugrenzen (5 m zur Straße „Zum Welft“, 24 m tiefes Baufenster von der Baulinie)
- Längsstellung des Hauses
- Sichtdreieck (ca. 5 m parallel zur abgeschrägten Grundstücksecke)

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt ist unbebaut, so dass bezüglich des Bauordnungsrechts keine Prüfung vorgenommen wurde. Eine Bauakte liegt für das Grundstück nicht vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Die Erschließungsanlagen sind zwar nicht endgültig erstmalig hergestellt, aber nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden. Das Bewertungsgrundstück wird daher bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG wie ein beitragsfreies Grundstück bewertet.

Anmerkung: Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut, eingefriedet und augenscheinlich seit längerer Zeit nicht genutzt. Für das Grundstück wird als Folgenutzung eine Wohnbebauung unterstellt. Auf dem Grundstück befinden sich größere Büsche (vermutlich Felsenbirnen) und Laubbäume (Eichen), die für eine Bebauung teilweise zu entfernen sind.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

3.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB definiert:

„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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

3.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das für eine Bebauung vorgesehen ist. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Schlussfolgerung

Unbebaute Grundstücke sind mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Das Sach- und das Ertragswertverfahren finden keine Anwendung.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

3.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.09.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,10	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.159	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 27,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW	= 27,50 €/m ²	
Fläche	× 1.159 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert	= 31.872,50 €	
	rd. 31.900,00 €	

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (siehe Anlage 5) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag (Bodenrichtwerte in Niedersachsen werden jährlich neu veröffentlicht) keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage in einem Allgemeinen Wohngebiet in einem Dorf und in einem ruhigen Wohnumfeld wird als bessere Lage innerhalb der Richtwertzone beurteilt, für die ein Zuschlag von 10 % (= Korrekturfaktor von 1,1) am Bodenrichtwert vorgenommen wird.

E4

Ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist eine Festsetzung in einem Bebauungsplan, die aus einem als Wohnbaufläche (W) dargestellten Bereich in einem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

3.3 Vergleichswertermittlung

3.3.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		31.900,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	31.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
Vergleichswert	=	29.900,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	×	1,0000
bei $z =$ 4,00 % Abzinsungszinssatz und $n =$ 1 Jahren Abzinsungszeitraum		
Abgezinster Vergleichswert	=	29.900,00 €
	rd.	29.900,00 €

3.3.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vorbemerkungen

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Außenanlagen

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein durchschnittliches Baugrundstück in der Lage des Bewertungsobjektes ohne Außenanlagen. Im vorliegenden Fall ist eine Einfriedung vorhanden. Da diese aber abgängig ist, wird sie zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsgrundstück ist nicht ohne Weiteres bebaubar, da sich auf dem Grundstück Bäume und Sträucher in nicht unerheblichem Umfang befinden. Für eine Bebauung sind diese teilweise zu beseitigen und für ihre Beseitigung Ausgleichsmaßnahmen (Neuanpflanzungen) erforderlich. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird zum Wertermittlungstichtag pauschal auf 2.000,00 € geschätzt.

Abzinsung

Das Objekt wurde so bewertet, als wenn es unmittelbar bebaubar wäre. Zwar ist bei der Beseitigung der Bäume und Sträucher eine Wartezeit einzuplanen (Rückschnitt nur vom 01. Oktober bis 28. Februar gem. § 39 Abs. Bundesnaturschutzgesetz, ferner Erfassung, Genehmigung und Ersatz), diese wird aber im vorliegenden Fall als nicht wesentlich beurteilt, so dass hier keine Abzinsung vorgenommen wird.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem abgezinnten Vergleichswert abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 30.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück (Baugrundstück)				
Adresse:	29351 Eldingen – Metzingen, Im Trunnenmoor 14				
Grundbuch:	Metzingen	Blatt:	213	Lfd.-Nr.	2
Gemarkung:	Metzingen	Flur:	1	Flurstück:	15/33

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 mit rd.

30.000,00 €
in Worten: dreißigtausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 05.09.2024

Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode
von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ImmoWertV:	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
VW-RL:	Vergleichsrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
NBauO:	Niedersächsische Bauordnung
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.06.2024) erstellt.

5. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



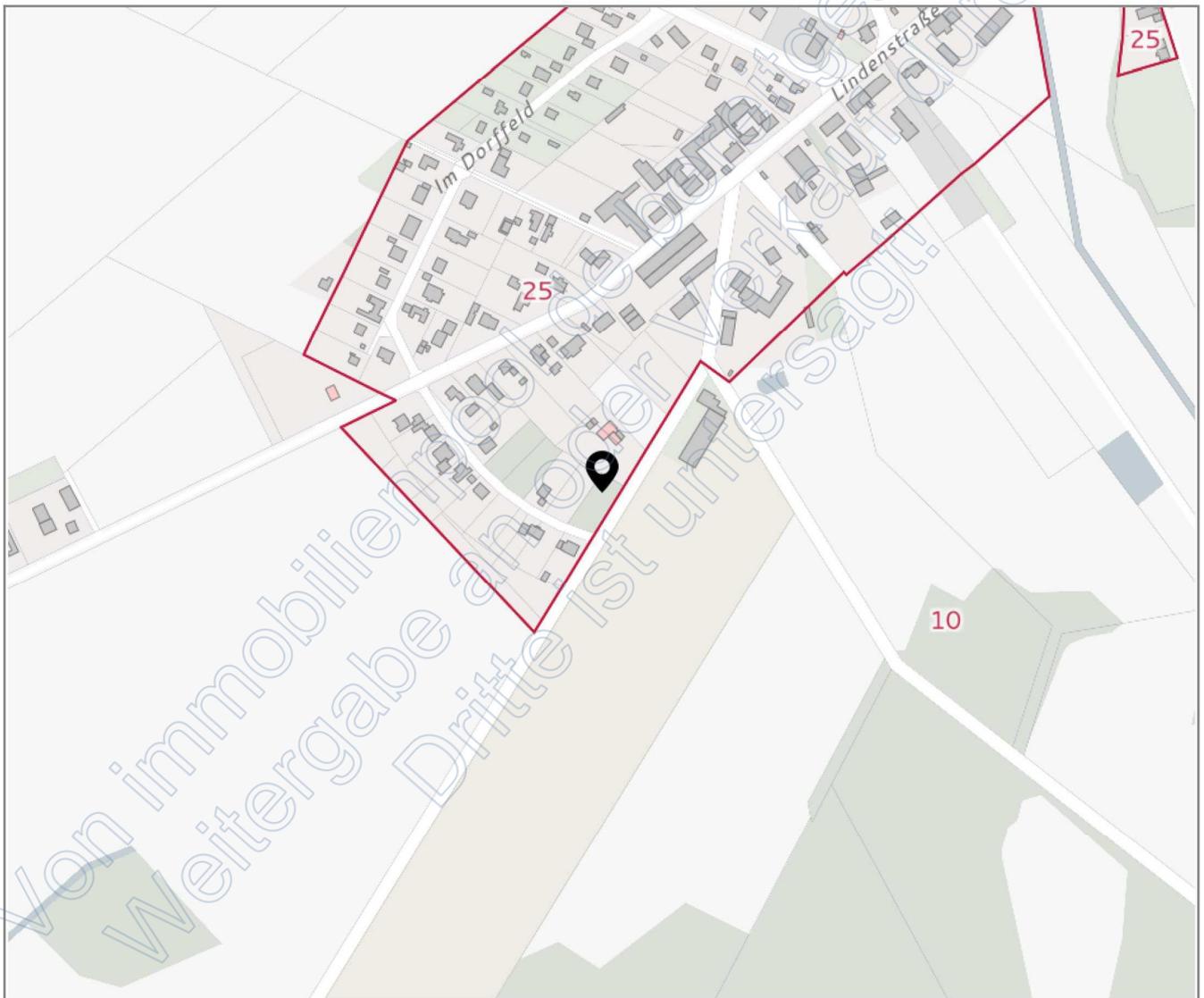
Bild 6



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 25.06.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Im Trunnenmoor 14, 29351 Eldingen - Metzingen
Gemarkung: 3939 (Metzingen), Flur: 1, Flurstück: 15/33



100 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08202860

Bodenrichtwert: 25 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.67361&lng=10.37275&zoom=15.10&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.67361&lng=10.37275&zoom=15.10&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>