GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Barum, Bevenser Weg 3

Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Barum
Straße, Hausnummer:	Bevenser Weg 3
Gemarkung:	Tätendorf-Eppensen
Flur:	2
Flurstück(e):	16/3
Gesamtfläche:	4.731 m²
Grundbuchbezirk:	Tätendorf-Eppensen
Grundbuchblatt:	112, lfd.-Nr. 18
Eigentümer(in):	siehe Begleitschreiben

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2026 in der Besetzung

stellvertretende Vorsitzende:

Gutachter: Architekt

Gutachter: Immobilienmakler

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.06.2026 mit

275.000 €

ermittelt.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s Seite

1.	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Antragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	6
1.4	Qualitätsstichtag	6
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	**Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**	**7**
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	15
2.6.1	Hauptgebäude (A)	15
2.6.2	Nebengebäude (B)	21
2.6.3	Nebengebäude (C)	24
2.6.4	Nebengebäude (D)	27
2.6.5	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	31
3.	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**35**
3.1	Grundlagen	35
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	35
3.1.2	Kaufpreissammlung	35
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	35
3.1.4	Literatur	35
3.2	Wertermittlungsverfahren	36
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	36
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	36
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	37
3.3	Bodenwert	37
3.4	Sachwertverfahren	41
3.4.1	Vorläufiger Sachwert	44
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	45
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
3.4.4	Sachwert	47
3.5	Verkehrswert	48
Merkblatt Gutachterausschuss		50

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 50 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Antragsdaten

Antragsteller:	Amtsgericht Uelzen, Uelzen
Antragsdatum:	01.07.2025
Aktenzeichen Antragsteller:	7 K 1/25
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch:	siehe Begleitschreiben
am:	12.05.2026
Weitere Teilnehmende:	siehe Begleitschreiben
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	10.06.2026
Weitere Teilnehmende:	siehe Begleitschreiben

1.2 Weitere Angaben

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

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

  Mieter und Pächter sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

  Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

  Ein Gewerbebetrieb wird laut Auskunft der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:

  Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

  Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit augenscheinlich von Außen erkennbar nicht.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

  Angaben zu Baugenehmigungen der Gebäude: siehe Gebäudebeschreibung,

  Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt

  Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

  Es sind keine Altlasten bekannt.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 10.06.2026.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (10.06.2026).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
  (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Antrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

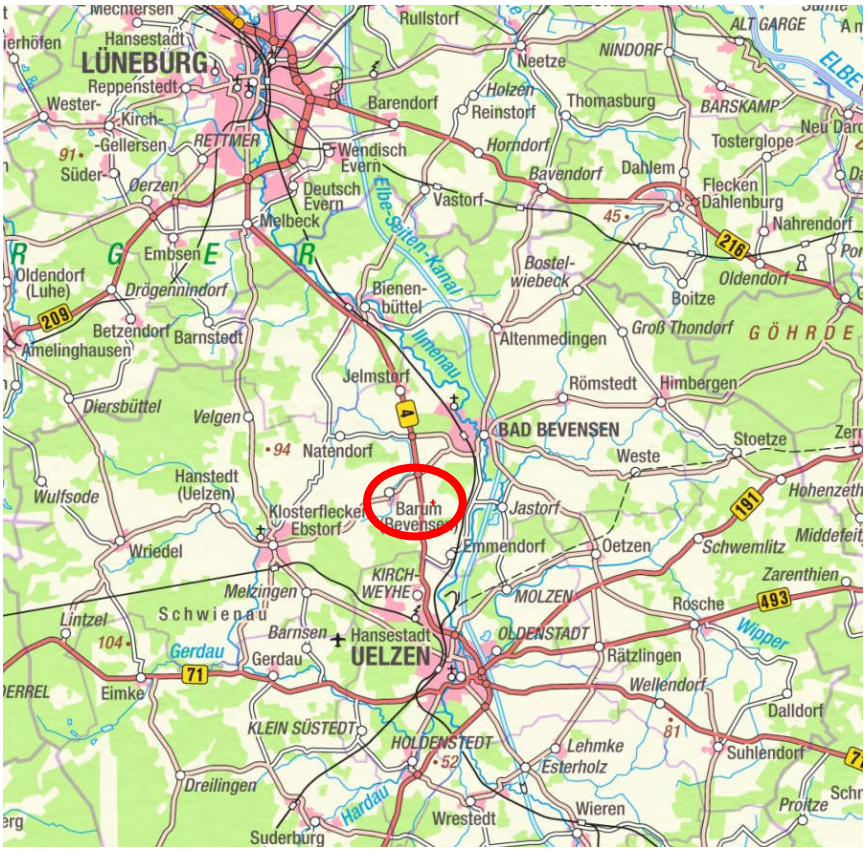
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Ortschaft Tätendorf-Eppensen der Gemeinde Barum an der Straße „Bevenser Weg“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Barum (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 2 km.

Übersichtskarte

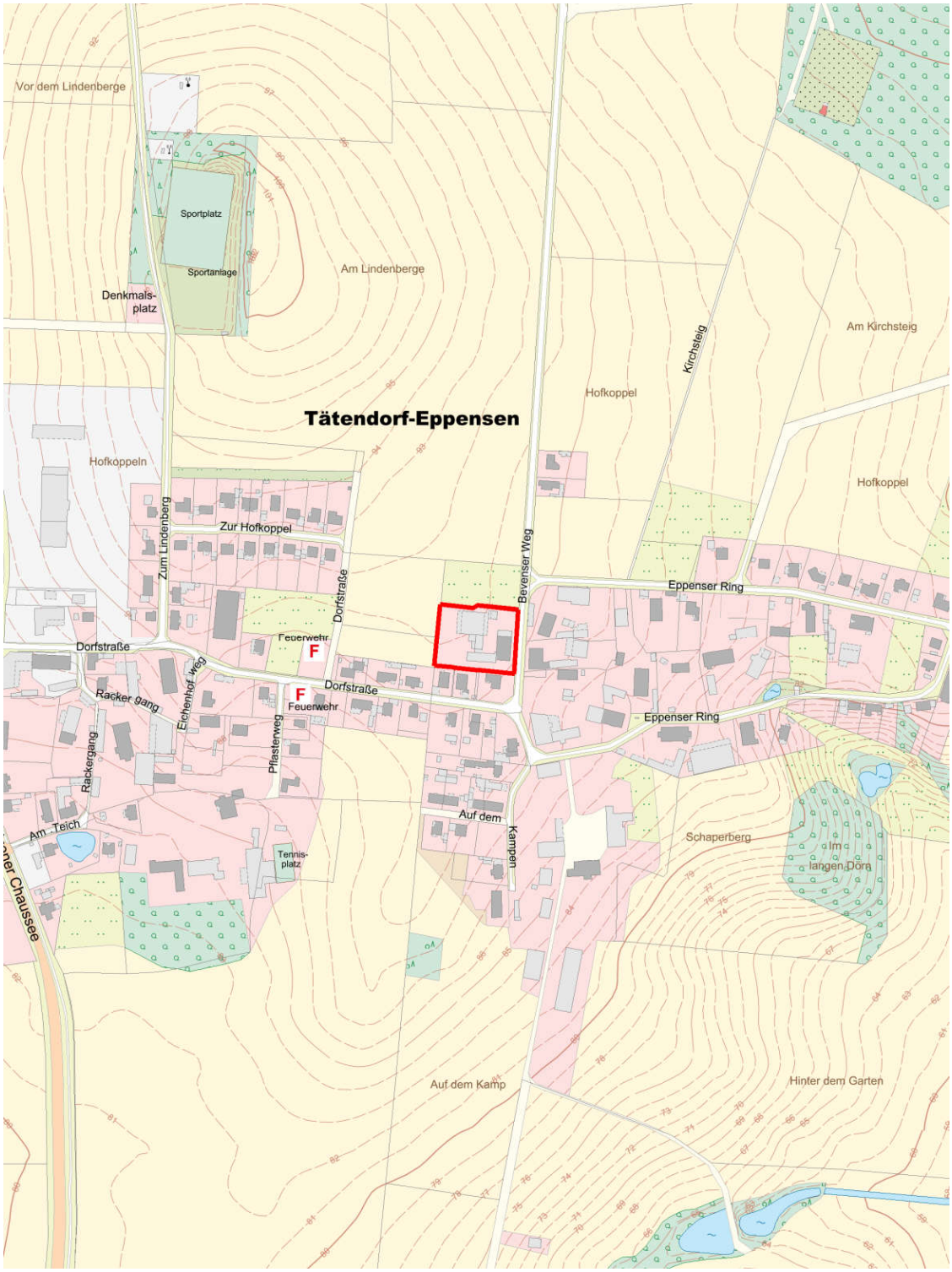


© LGLN Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Tätendorf-Eppensen ist ein Ortsteil der Gemeinde Barum im Landkreis Uelzen in Niedersachsen. Der Ort liegt südlich der Kreisstadt Uelzen in überwiegend ländlich geprägter Umgebung. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kreis- und Landesstraßen mit Anschluss an die Bundesstraße B4; Uelzen ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch regionale Buslinien sichergestellt, ein Bahnanschluss besteht im nahegelegenen Uelzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich überwiegend in Barum sowie in den umliegenden Gemeinden und in Uelzen. Die Infrastruktur ist insgesamt auf den täglichen Grundbedarf im näheren Umfeld ausgerichtet.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5



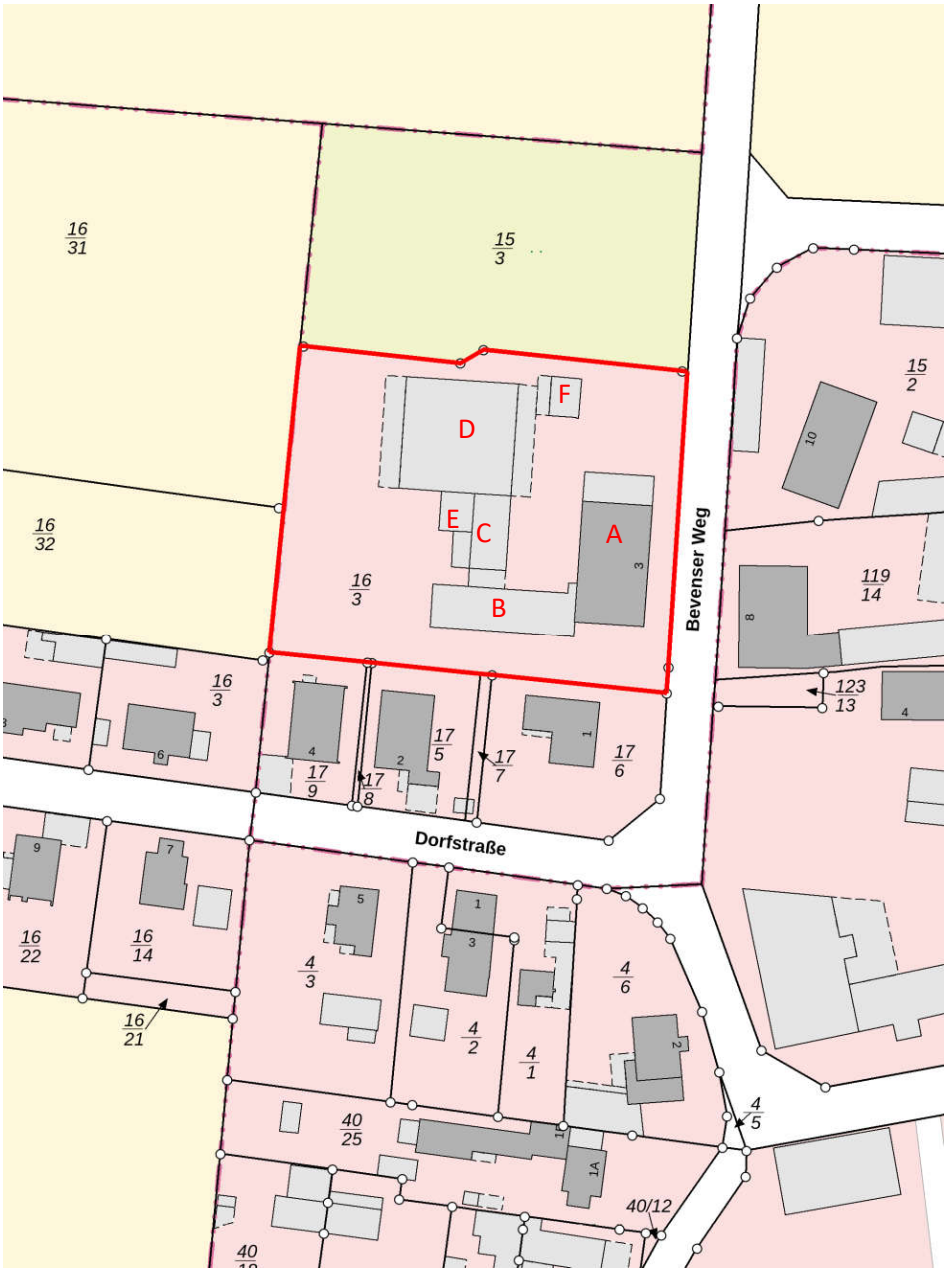
© LGLN Quelle: Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 4.731 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



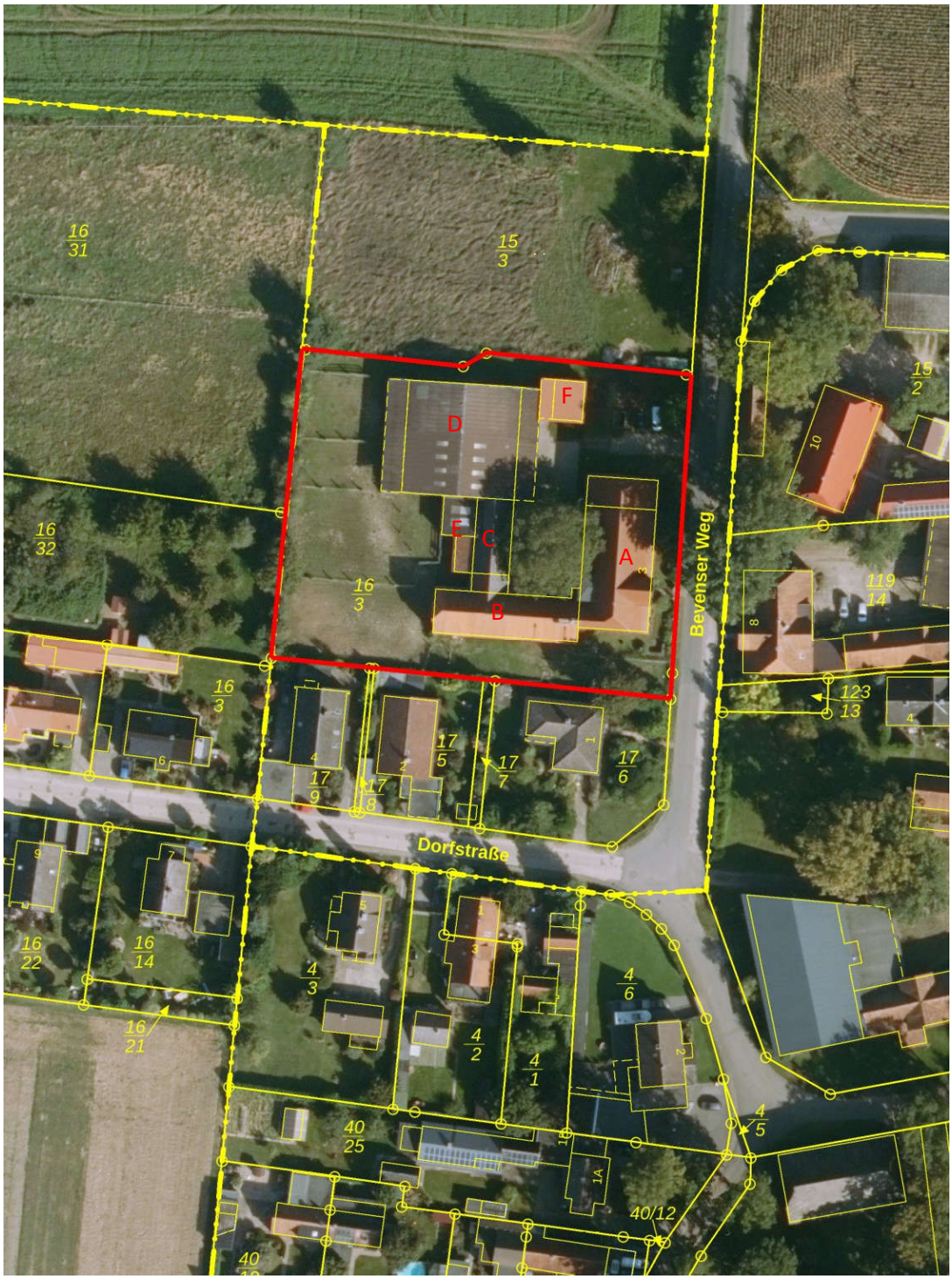
© LGLN Quelle: Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Bauernhaus mit Stallteil (A), weiteren Stallungen (B und C), sowie einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle (D) und Schuppen (E und F) bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist mit einer Rasenfläche und Pferdefreilaufflächen angelegt.

Das nachfolgende Luftbild gibt Auskunft über die Nutzung.

Orthophoto



© LGLN Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Bevenser Weg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße mit einseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche und der Fußweg sind mit einer Bitumendecke versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Stromversorgung
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem ortsüblichen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Uelzen, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des NIBIS Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem www.nibis.lbeg.de/cardomap3/) liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als überwiegend gemischte Baufläche dargestellt ist.

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf liegt der östliche Teil des Wertermittlungsobjektes hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben 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. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf handelt es sich im westlichen Teil des Grundstücks um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

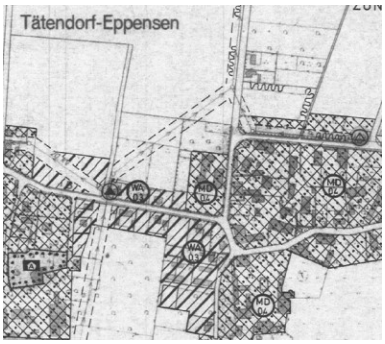


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Bevenser Weg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf in naher Zukunft nicht zu erwarten.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Uelzen, Grundbuchamt vom 23.05.2026 folgende Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

8	18	Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für , geb. 1959. Löschbar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 28.01.2010 (URNr. 12/2010, Notar Moog, Uelzen) eingetragen am 21.04.2010.
11	18	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 1/25). Eingetragen am 18.02.2025.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist das eingetragene Vorkaufsrecht nach § 471 BGB bei einer Zwangsversteigerung ausgeschlossen und somit nicht weiter wertrelevant. Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist nachrichtlich aufgeführt. Daher werden die vorstehenden Einträge nicht weiter berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Uelzen geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 14.07.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Darstellung im Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb) nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist soweit erkennbar nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen, soweit bekannt, nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist beim Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN, www.statistik.niedersachsen.de) abrufbar. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demografische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala 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. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“ für gemischte Baufläche.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

2.6.1 Bauernhaus mit Stallteil (A)

Gebäudetyp:	Bauernhaus mit Stallteil
Geschosse:	Erdgeschoss und Dachgeschoss
Unterkellerung:	keine Angabe
Dachgeschossausbau:	ausgebaut
Baujahr(e):	Ursprung: 1898 Erweiterungs- und Umbau: 1922
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
Größe:	
Bruttogrundfläche:	640 m² (Bauernhaus)
	78 m² (Stallteil)
Wohnfläche:	Erdgeschoss: 256 m² (überschlägig)
	Dachgeschoss: 160 m² (überschlägig)
Nutzfläche:	62 m² (überschlägig)
Raumaufteilung:	
	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
Einstufung/Besonderheiten:	dem Zweck entsprechender Grundriss und für ein Bauernhaus aus dem Baujahr üblich
Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:	
Außenwände:	Mauerwerk
Dach:	Krüppelwalmdach, Eindeckung mit Ziegeln
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür mit Lichtausschnitt;
	Nebeneingang: Holztür, Holztore
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Zweifachisolierverglasung (Wohnen)
	Metallrahmen mit Einfachverglasung (Stallteil)
Innenwände:	massiv
Innentüren:	keine Angaben möglich
Geschossdecken:	Holzbalkendecke

Geschosstreppen:	keine Angabe möglich
Fußboden, Fußbodenbelag:	keine Angabe möglich
Sanitäreinrichtungen:	keine Angabe möglich
Heizung:	keine Angabe möglich
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Besondere Bauteile:	keine (außen)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Insgesamt geht der Gutachterausschuss von einem durchschnittlichen unterhaltenden und baujahrestypischen Zustand aus. Es kann von einem Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau ausgegangen werden.
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine teilweise nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 1,8 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Wertermittlungsmodell):	80 Jahre
bisheriges Alter:	älter 80 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Wertrelevantes Baujahr:	1961 (2026+Restnutzungsdauer-Gesamtnutzungsdauer)

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos
(aufgenommen am 12.05.2026)



Ansicht von der Straße (Bauernhaus)



Ansicht von der Straße (Bauernhaus)

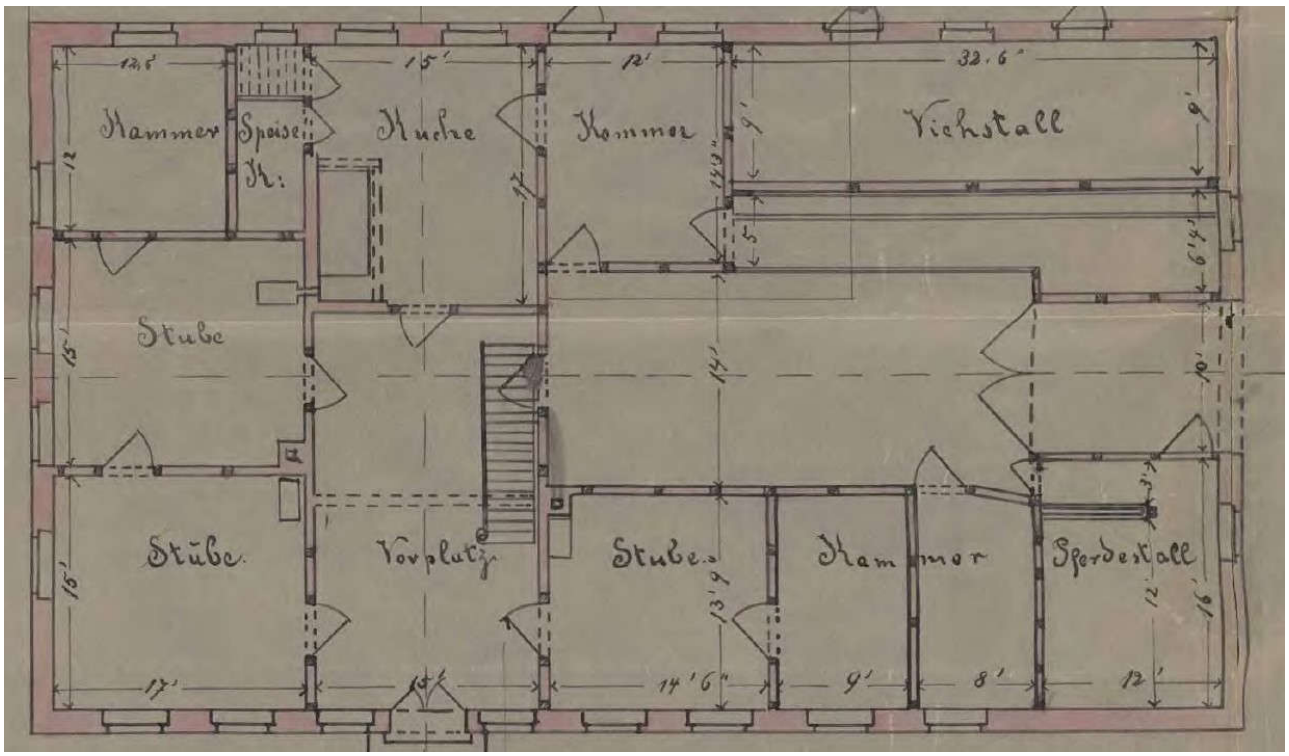


Ansicht von der Straße (Stallteil)

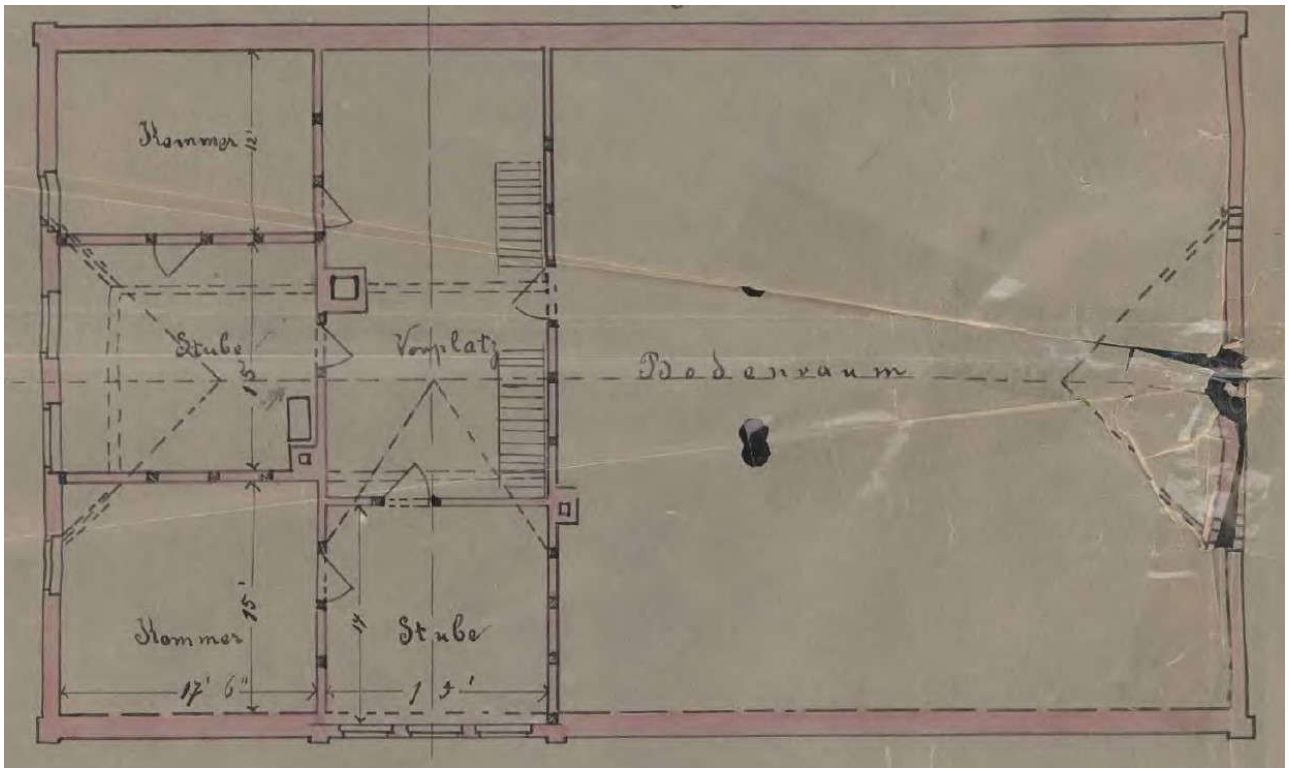
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) - Ursprung

Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.6.2 Stall (B)

Gebäudetyp:	Stall
Geschosse:	Erdgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr:	Ursprung: ca. 1922
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
Größe:	
Bruttogrundfläche:	238 m²
Nutzfläche:	ca. 190 m² (überschlägig)
Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:	
Außenwände:	Mauerwerk
Dach:	Krüppelwalmdach
	Eindeckung: Trapezbleche, Tonziegel
Außentore/-türen:	Holztüren
Fenster:	Metallrahmen mit Einfachverglasung
Innenwände:	massiv
Innentüren:	keine Angaben möglich
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Fußboden, Fußbodenbelag:	keine Angaben möglich
Besondere Bauteile:	keine
Zustand und Qualitätseinstufung:	
Baumängel/Bauschäden:	Die Dacheindeckung (Ziegelseite) ist tlw. abgängig
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

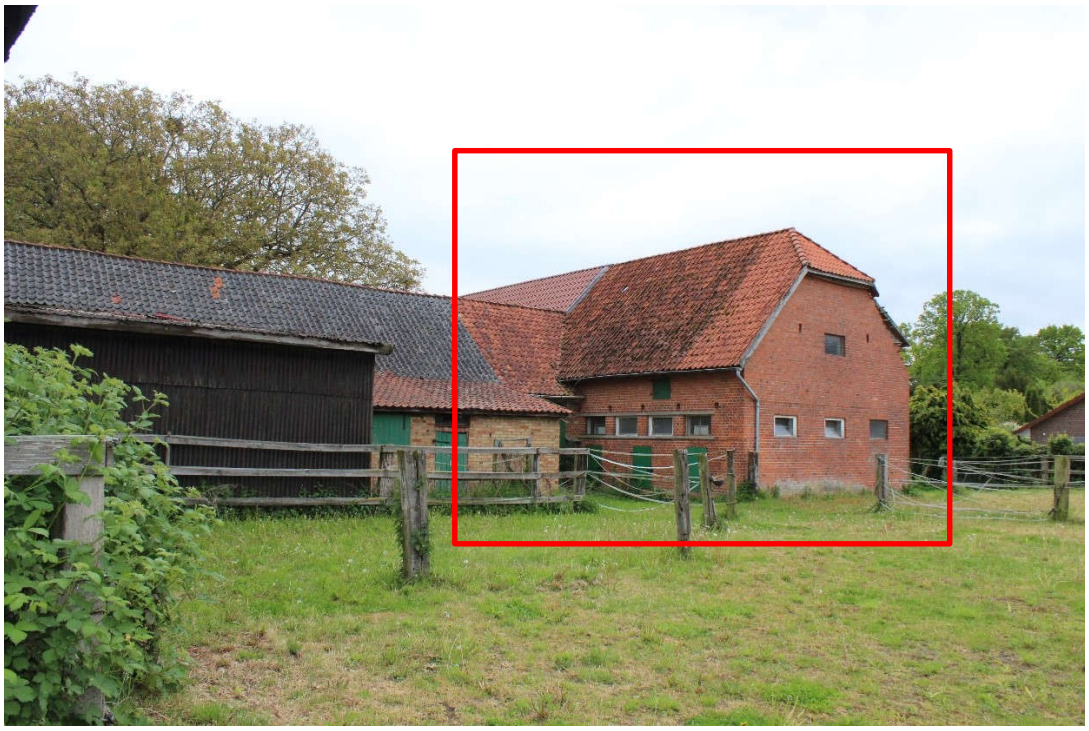
Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr einfach eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Wertermittlungsmodell):	60 Jahre
bisheriges Alter:	älter 60 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	10 Jahre
Wertrelevantes Baujahr:	1976 (2026+Restnutzungsdauer-Gesamtnutzungsdauer)

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos
(aufgenommen am 12.05.2026)



Ansicht rückseitig



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Hof

2.6.3 Garagen / Stallgebäude (C)

Gebäudetyp:	Garagen / Stallgebäude
Geschosse:	Erdgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr(e):	1934
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
Größe:	
Bruttogrundfläche:	103 m²
Nutzfläche:	ca. 83 m² (überschlägig)
Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:	
Außenwände:	Mauerwerk
Dach:	Satteldach, Eindeckung mit Ziegeln
Außentore/-türen:	Holzbrettertüren /- und Tore
Fenster:	keine
Innenwände:	massiv
Fußboden, Fußbodenbelag:	keine Angabe möglich
Besondere Bauteile:	keine
Zustand und Qualitätseinstufung:	
Baumängel/Bauschäden:	Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

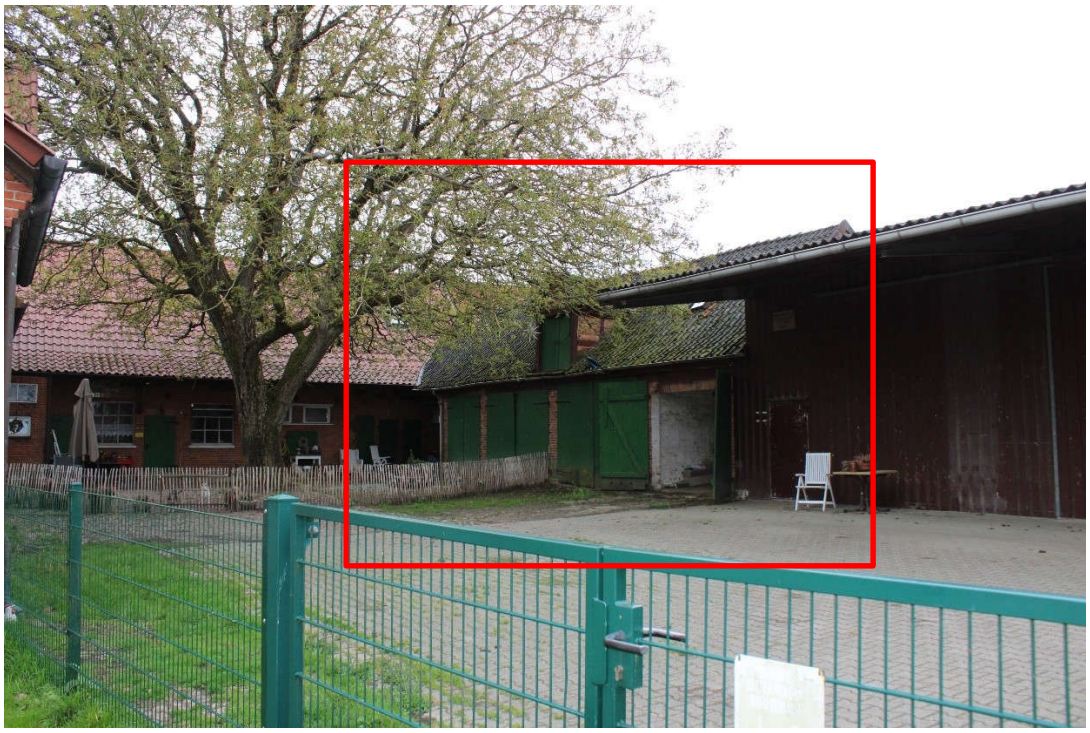
Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr einfach eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Wertermittlungsmodell):	60 Jahre
bisheriges Alter:	älter 60 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	10 Jahre
Wertrelevantes Baujahr:	1976 (2026+Restnutzungsdauer-Gesamtnutzungsdauer)

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos
(aufgenommen am 12.05.2026)

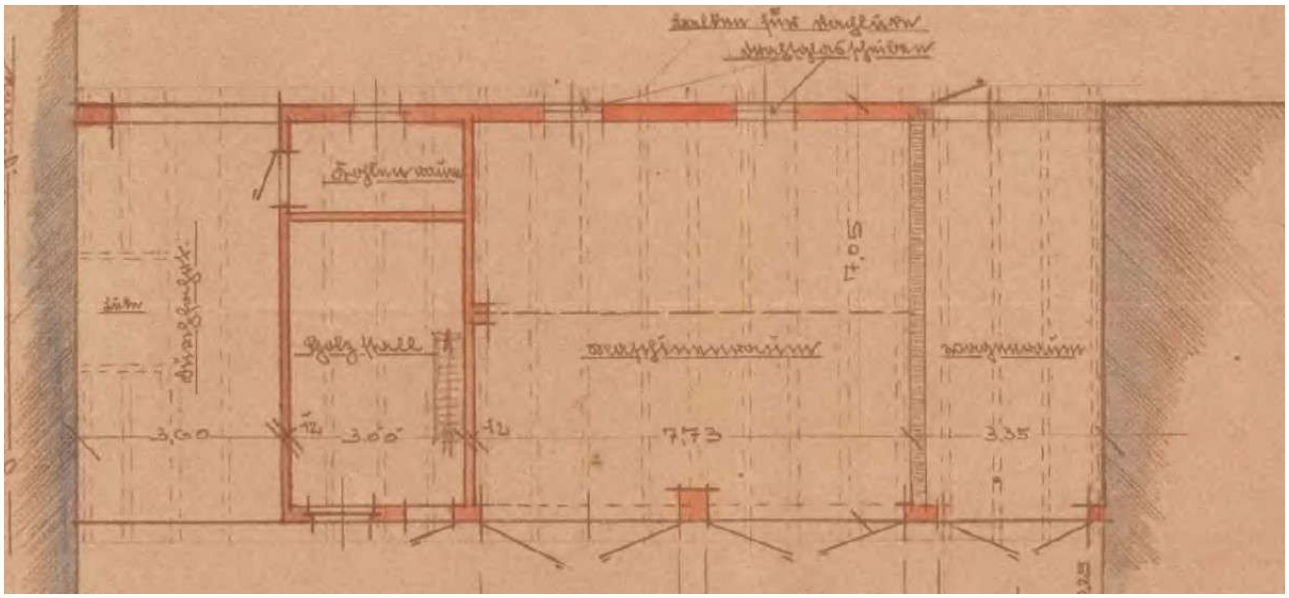


Ansicht von der Straße / Hof

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



2.6.4 Maschinenhalle / Pferdestall (D)

Gebäudetyp:	Maschinenhalle / Pferdestall
Geschosse:	Erdgeschoss
Baujahr(e):	Ursprung: 1989 - Brandersatzbau
	Umnutzung: 2010
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
Größe:	
Bruttogrundfläche:	476 m²
Nutzfläche:	424 m²
Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:	
Außenwände:	Kalksandsteinmauerwerk, Verblendung mit Zementfaserplatten
Dach:	Satteldach, Eindeckung mit Zementfaserplatten
Außentore/-türen:	Holztüren, Holzschiebetore
Fenster:	keine, (Dachlichtplatten)
Innenwände:	massiv
Fußboden, Fußbodenbelag:	Rohbeton
Besondere Bauteile:	Schleppdächer (Vorder- und Rückseitig)
Zustand und Qualitätseinstufung:	
Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Wertermittlungsmodell):	60 Jahre
bisheriges Alter:	37 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Wertrelevantes Baujahr:	1991 (2026+Restnutzungsdauer-Gesamtnutzungsdauer)

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos
(aufgenommen am 12.05.2026)



Ansicht von Hinten



Ansicht von der Straße

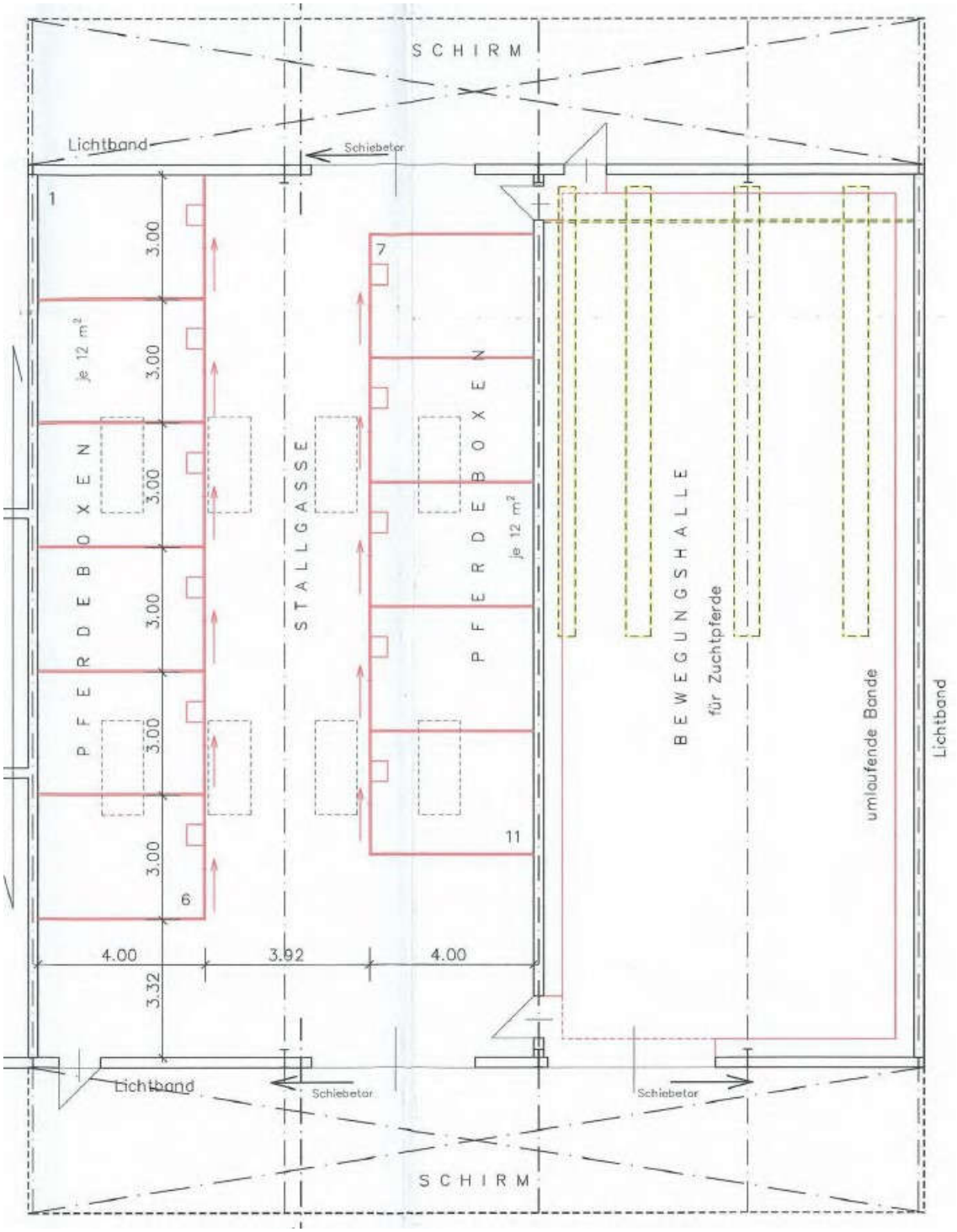


Ansicht rückseitig

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



2.6.5 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege mit Asphalt und Betonsteinpflaster
Einfriedung:	gemauerter Zaun mit Holzelementen (Straßenseitig), Doppelstabmattenzaun, Holzzaun
Gartenanlage:	Rasenfläche, tlw. für Pferdehaltung
Sonstige Nebengebäude (E):	einfacher Schuppen mit ca. 25 m² Grundfläche in massiver Bauweise;
	einfacher Schuppen mit ca. 49 m² Grundfläche in nicht massiver Bauweise
Sonstige Nebengebäude (F):	Schuppen mit ca. 25 m² Grundfläche in massiver Bauweise

Fotos
(aufgenommen am 12.05.2026)



Ansicht von der Straße



Ansicht der Hoffläche



Ansicht der Hoffläche



Ansicht der Auffahrt / von der Straße



Rückseitige Ansicht der Nebengebäude (E)



Pferdeweide



massiver Schuppen

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„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 den 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“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobilienmarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe/digital, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert 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 Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen 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.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

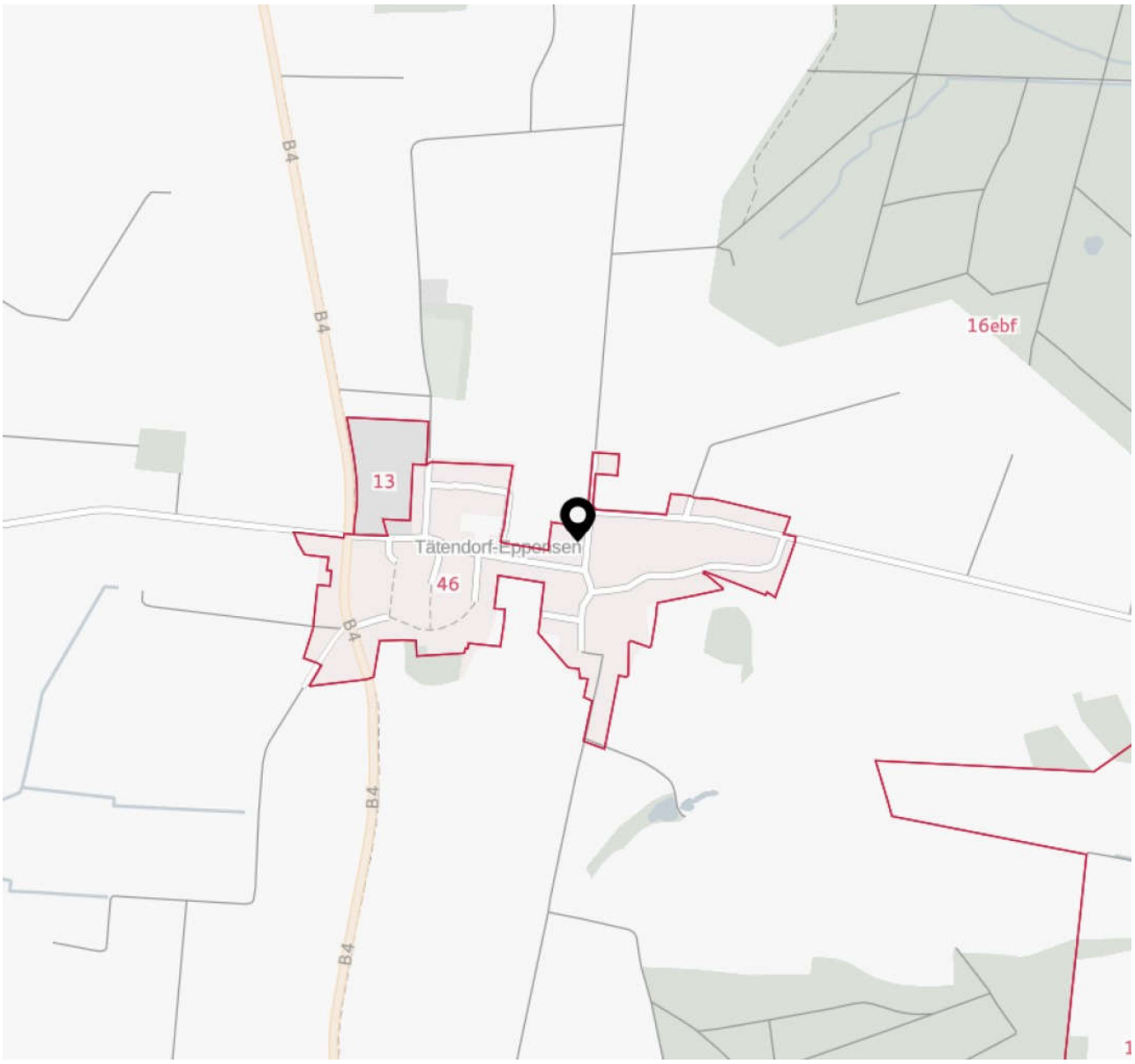
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB (Baugesetzbuch) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Boden- und Lagewert für einen Bereich, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone und einen bestimmten Stichtag. Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen dargestellt. Grundlage der Bodenrichtwertdarstellung ist das amtliche Kartenwerk. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind Umrechnungstabellen in der Bodenrichtwertpräsentation veröffentlicht.

Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Werte in €/m²)



© GAG Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 46 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	eingeschossig
Grundstücksgröße:	1.000 m²

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 4.731 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 46 €/m² ab.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall bei der dem Gebäude zuzuordnenden Fläche nicht gegeben.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

46 €/m² x 4.731 m² = **217.626 €**.

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Gutachterausschuss setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes pauschal einen Zeitwert in Höhe von 3% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen und für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen einen pauschalen Wert von 4.000 € an.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Gebäude	Wohnhaus	Stallteil (WHS)	Stall (südl.)	Pferdestall	Stall/ Garage
Bruttogrundfläche in m²	640	78	238	476	103
NHK 2010	856 €/m²	276 €/m²	276 €/m²	450 €/m²	276 €/m²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €	0 €	30.000 €	0 €
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	193,5	193,5	193,5	193,5	193,5
Herstellungskosten am WE-Stichtag	1.060.070 €	41.657 €	127.106 €	472.527 €	55.008 €
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Alterswertminderung					
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	*80*	*60*	*60*	*60*	*60*
Alter in Jahren	*80*	*60*	*60*	*37*	*60*
Restnutzungsdauer in Jahren	*15*	*10*	*10*	*25*	*10*
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,1875	0,1667	0,1667	0,4167	0,1667
Gebäudesachwert	198.763	6.944	21.189	196.902	9,170
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**432.968**				

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kanalisation	4.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage, Überdachungen, sonstige Nebengebäude, 3 % des vorl. Sachwertes der baulichen Anlagen	12.989 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**16.989 €**

Bodenwert (marktübliche Fläche)	217.626 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	432.968 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	16.989 €
vorläufiger Sachwert	**667.583 €**

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

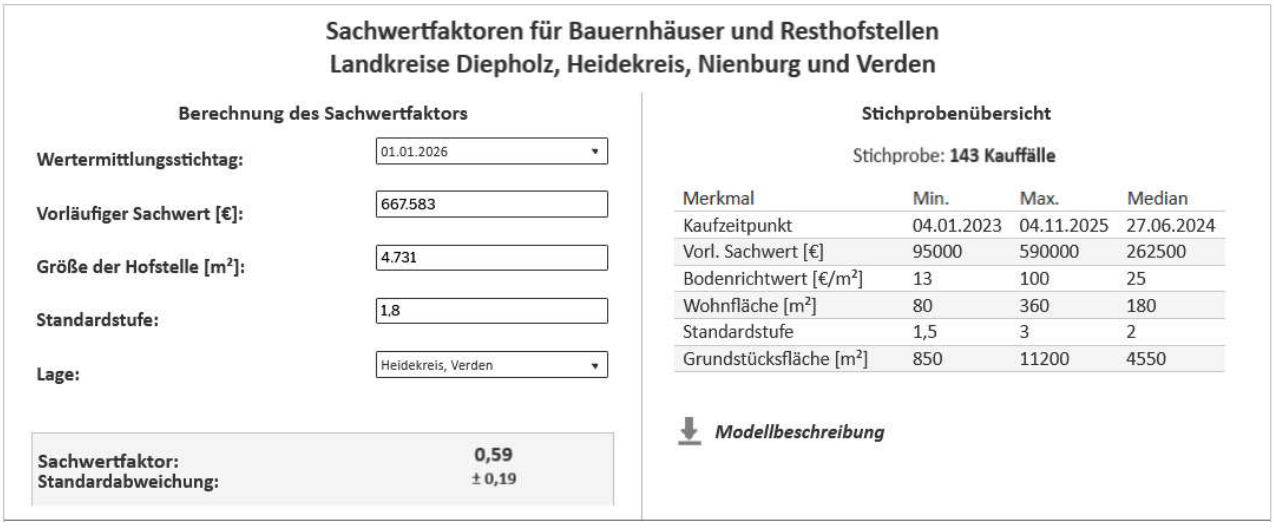
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen werten jährlich eine Vielzahl von Kauffällen aus, berechnen die vorläufigen Sachwerte der Kaufobjekte, leiten daraus Sachwertfaktoren für marktgängige Wohnobjekte ab und veröffentlichen die Ergebnisse in ihren Grundstücksmarktberichten bzw. unter www.immobilienmarkt.niedersachsen.de.

Eigene Auswertungen für den Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg liegen nicht vor, daher wirft der Ausschuss einen Blick zu dem benachbarten Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden. Hier wurden Bauernhäuser und Resthofstellen für die jeweiligen Landkreise ausgewertet. Der Landkreis Heidekreis und Verden sind vergleichbar mit dem Landkreis Uelzen. Daher hält der Gutachterausschuss diese Auswertungen für zutreffend.

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht bzw. im Internet (www.immobilienmarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Sachwertfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen im Landkreis Heidekreis und Verden.



Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2026 GAG

Unter Würdigung der individuellen Merkmale des Wertermittlungsobjektes hält der Gutachterausschuss einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,59 für marktgerecht.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert		667.583 €
Sachwertfaktor	0,59	
Marktanpassung		- 273.709 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**393.874 €**

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Für das hier zu bewertende Objekt sind folgende objektspezifische Merkmale zu würdigen:

a) Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand, insbesondere der Nebengebäude; die große Baumasse, die damit erforderliche wirtschaftliche Unterhaltungsleistung bei unklaren Verwendungs- bzw. Nutzungsmöglichkeit) mit einem Abschlag in Höhe von 20 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

b) Risikoabschlag in Höhe von 10 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und somit nicht der Zustand der Innenräumlichkeiten bewertet werden kann.

Die aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden sachverständig ermittelt.

3.4.4 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	393.874 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abschlag in Höhe von 20 % Baumängel und Bauschäden	- 78.774 €
Abschlag in Höhe von 10 % (Risiko: fehlende Innenbesichtigung)	- 39.387 €
Sachwert	275.713 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	**275.000 €**

3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Tätendorf-Eppensen, Bevenser Weg 3 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.06.2026 mit

275.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Uelzen, den 10.06.2026

gez.	gez.	gez.
Wilken	Andrzejewski	Schulze

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Lüneburg
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg

Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg
Telefon: 04131 - 8300 165 Fax: 04131 - 8300 197
E-Mail: gag-lg@lgln.niedersachsen.de

Lüneburg, den 23.06.2026
Im Auftrage

(Hintze)

Ausfertigungen:

1. Antragsteller: (5-fach, 4 x anlog, 1 x über das bBePo)

Amtsgericht Uelzen
Fritz-Röver-Straße 5
29525 Uelzen

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte" nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.