

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Lüneburg

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung

für das Grundstück

Gemeinde, Gemarkung

Straße, Hausnummer

Soltendieck, Kattien u. Thielitz

Ringstraße 4 u. a.

Flur	Flurstücke	Fläche in m ²	Grundbuch von	Blatt	Lfd. Nr.
2	180/1	1.804	Kattien	96	10
1	75/15	5.185	Kattien	96	10
2	299/173	10.395	Kattien	96	10
1	301/122	36.688	Kattien	96	10

Eigentümer in
Erbengemeinschaft: **ggf. beim Amtsgericht Uelzen unter dem
Aktenzeichen NZS 7 K 10/22 zu erfragen**

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 28.02.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

für den **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.02.2023**

den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke sowie der bebauten Resthofstelle „Ringstraße 4“ in Kattien insgesamt mit

153.000 €

ermittelt.

Gliederung des Gutachtens

1. VORBEMERKUNGEN	4
1.1 Antrag	4
1.2 Besichtigung und Berichterstattung	4
1.3 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5
1.4 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	7
2.1 Grundstücksbeschreibung	7
2.1.1 Tatsächliche Merkmale	7
2.1.1.1 Das Flurstück 180/1 der Flur 2 in der Gemarkung Kattien	16
2.1.1.2 Das Flurstück 75/15 der Flur 1 in der Gemarkung Kattien	21
2.1.1.3 Das Flurstück 299/173 der Flur 2 in der Gemarkung Kattien	25
2.1.1.4 Das Flurstück 301/122 der Flur 1 in der Gemarkung Thielitz	29
2.1.2 Rechtliche Merkmale	33
2.1.3 Zusammenfassung, Entwicklungsqualität	36
2.2 Ermittlungen zum Gebäude	37
2.2.1 Gebäudebeschreibung	37
2.2.1.1 Wohn- und Wirtschaftsgebäude (A)	37
2.2.1.2 Scheunengebäude (B)	39
2.2.1.3 Stallanbau (C)	39
2.2.1.4 Stallgebäude (D)	40
2.2.1.5 Bilddokumente	41
2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	44
2.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (DIN 277)	46
2.4 Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)	46
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	47
3.1 Grundlagen	47
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	47
3.1.2 Kaufpreissammlung	47
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften und Literatur	47
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	48
3.2.1 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	49
3.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	50
3.3 Sachwertverfahren	51
3.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen	51
3.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	55
3.3.3 Bodenwert	55
3.3.4 Ermittlung der Bodenwerte	60
3.3.4.1 Flurstück 180/1 der Flur 1	60
3.3.4.2 Flurstück 75/15 der Flur 1	61
3.3.4.3 Flurstück 299/173 der Flur 2	62
3.3.4.4 Flurstück 301/122 der Flur 1 in der Gemarkung Thielitz	62
3.3.5 Zusammenstellung der Bodenwerte	63
3.3.6 Vorläufiger Sachwert	64
3.3.7 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	65
3.3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	68
3.3.9 Sachwert	71
3.4 Verkehrswert	72

1. Vorbemerkungen

1.1 Antrag

Dieses Gutachten über den Verkehrswert ist vom Amtsgericht Uelzen unter der Geschäfts-Nr. NZS 7 K 10/22 beantragt worden. Es wird in einer Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft benötigt. Lt. Beschluss des Amtsgerichtes Uelzen vom 19.08.2022 ist das im Grundbuch von Kattien Blatt 96 unter der laufende Nr. 10 eingetragene Grundstück des Bestandsverzeichnisses zu bewerten. Dabei handelt es um vier Flurstücke, die gemeinsam unter der laufenden Nr. 10 gebucht sind und somit ein Grundstück im Rechtssinn darstellen. Neben der bebauten Resthofstelle „Ringstraße 4“ in der Gemeinde Soltendieck OT Kattien, sind zusätzlich drei land- und forstwirtschaftliche Flurstücke zu bewerten. Da für jedes Grundstück ein eigener Verkehrswert zu ermitteln ist, werden die Flurstücke hier zusammen bewertet, auch wenn sie örtlich und wirtschaftlich keine Einheit bilden. Sie liegen räumlich getrennt und sind im Sinne der Wertermittlung selbstständige Bewertungseinheiten, die getrennt vermarktungsfähig sind.

Bei dem Grundbuchbestand handelt es sich nicht um einen Hof gemäß der Höfeordnung, einen entsprechenden Hofvermerk gibt es nicht.

Das Gutachten enthält antragsgemäß keine Beteiligennamen. Diese sind bei Bedarf beim Auftraggeber unter dem oben genannten Aktenzeichen zu erfragen. Inhalt und Umfang der Auskunft obliegen dabei dem Amtsgericht Uelzen.

Die Antragsberechtigung ergibt sich aus § 193 Baugesetzbuch (**BauGB**).

1.2 Besichtigung und Berichterstattung

Die Bewertungsobjekte wurde am 28.02.2023 durch den Gutachterausschuss örtlich besichtigt. Die bebaute Immobilie „Ringstraße 4“ ist derzeit weitgehend ungenutzt und steht leer, ist aber nicht geräumt. Dem Gutachterausschuss wurde das Betreten sämtlicher Räumlichkeiten ermöglicht. An der Besichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat kein Beteiligter teilgenommen. Da die Flächen frei zugänglich sind, war eine Besichtigung ohne Einschränkungen möglich. Für die sachgerechte Bewertung hat der Gutachterausschuss sich zusätzlich auf die Angaben im Liegenschaftskataster und die Luftbilder aus dem Jahre 2021 gestützt.

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 der technischen Anlagen wurde 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.

1.3 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Besichtigung und Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss am **28.02.2023**.

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

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.

Maßgebend für die Wertermittlungsansätze ist der Zustand und Umfang des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung.

1.4 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

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Tatsächliche Merkmale

Die bebaute Resthofstelle „Ringstraße 4“ liegt in der Ortslage von Kattien, einer kleinen Ortschaft der Gemeinde Soltendieck, die dem südöstlichen Bereich des Landkreises Uelzen zuzuordnen ist und zur Region Nordostniedersachsen gehört. Der Landkreis hat einen kreisförmigen Zuschnitt und grenzt im Norden an den Landkreis Lüneburg, im Osten an das Kreisgebiet von Lüchow-Dannenberg und im Südosten an die Landesgrenze nach Sachsen-Anhalt. Im Uhrzeigersinn folgen die Landkreise Gifhorn sowie der Heidekreis. Die land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke gruppieren sich im Wesentlichen um die Ortslage Kattien herum.

Das bebaute Hofgrundstück liegt am südwestlichen Rand der Ortslage von Kattien, nur rund 250 m von der Landesstraße 265 entfernt, die von Bad Bodenteich nach Soltendieck führt. Die Lage kann als ruhig und abgelegen bezeichnet werden, es gibt vorherrschend Ziel- und Quellverkehr, aber nur wenig Durchgangsverkehr.

Die Ortschaft Kattien gehört zur Gemeinde Soltendieck in der Samtgemeinde Aue. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in Soldendieck, dass sich rund 2 km nordöstlich befindet. Die Samtgemeindeverwaltung ist in Wrestedt ansässig und liegt ca.13 km nordwestlich entfernt, die Kreisstadt Uelzen befindet sich ca. 20 km nordwestlich und der Kurort Bad Bodenteich liegt rund 6 km südwestlich.

In Kattien sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. In Bad Bodenteich bestehen tlw. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus. Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Freizeit- und Sportstätten sind dort ebenfalls vorhanden. Zusätzlich hat Bad Bodenteich einen Bahnhof an der Eisenbahnstrecke von Uelzen nach Braunschweig.

Die gesamte Region ist land- und forstwirtschaftlich geprägt. Der Bereich, in dem die unbebauten Wertermittlungsobjekte liegen, dient ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Bewertungsobjekte liegen tlw. eingebettet in größere Flächeneinheiten und werden mit

den angrenzenden Flurstücken gemeinsam bewirtschaftet, so dass die Grenzverläufe örtlich kaum erkennbar sind.

Die Flurstücke sind weitgehend über öffentliche Verkehrswege erschlossen, die zum Teil als Feld- oder Waldwege von den befestigten Straßen abzweigen. Sie sind größtenteils nicht ausgebaut und unbefestigt. Das Wegenetz hat einen eher durchschnittlichen Ausbauzustand. Die Erschließung kann als bedarfsgerecht und geregelt bezeichnet werden. Lediglich das nördlich der Ortslage von Kattien gelegene kleine Waldflurstück hat keine Anbindung an das öffentliche Wegenetz. Der nicht ausgebaute Gemeindeweg endet rund 200 m vor dem Flurstück, so dass die Fläche nur über private Nachbarflächen zu erreichen ist.

Die Form der zu bewertenden Flächen und deren nähere Umgebung sind aus den nachfolgenden Kartenausschnitten der Übersichtskarten zu erkennen. Alle Kartendarstellungen sind nach Norden orientiert. Die Objekte sind farbig gekennzeichnet.

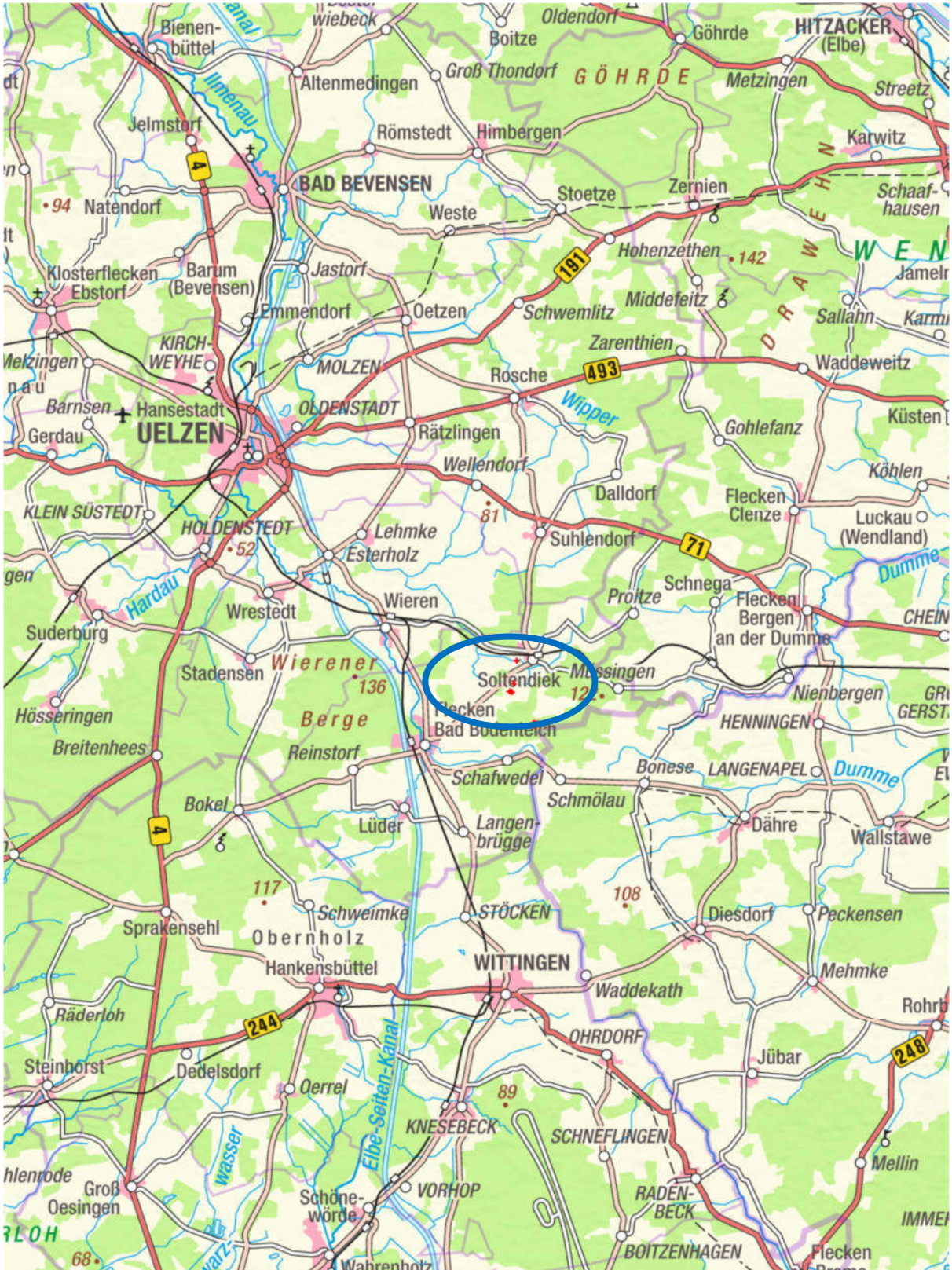


Abbildung 1: Übersichtskarte Niedersachsen 1 : 250 000 (nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN

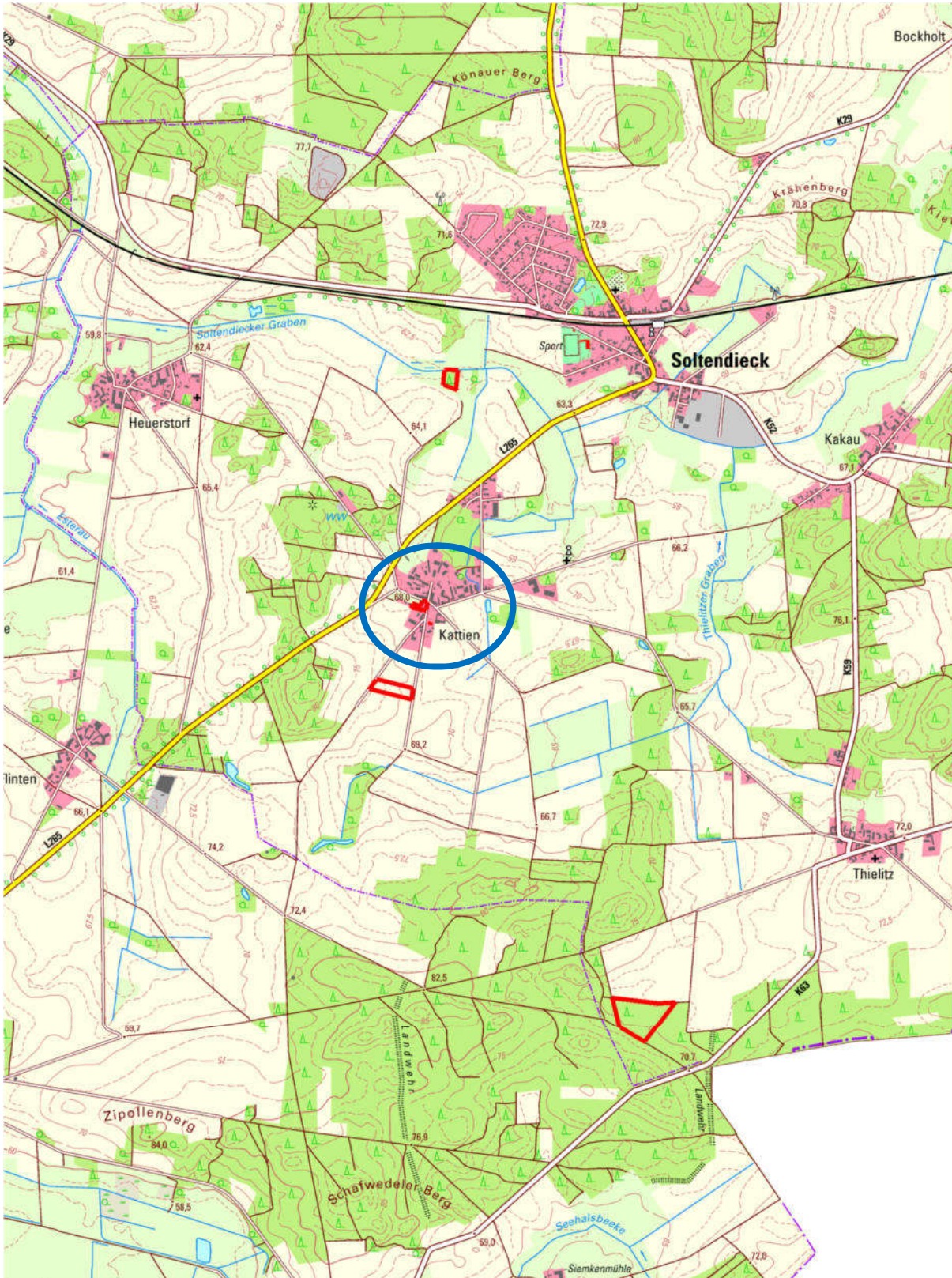


Abbildung 2: Topographische Karte 1 : 25 000

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN

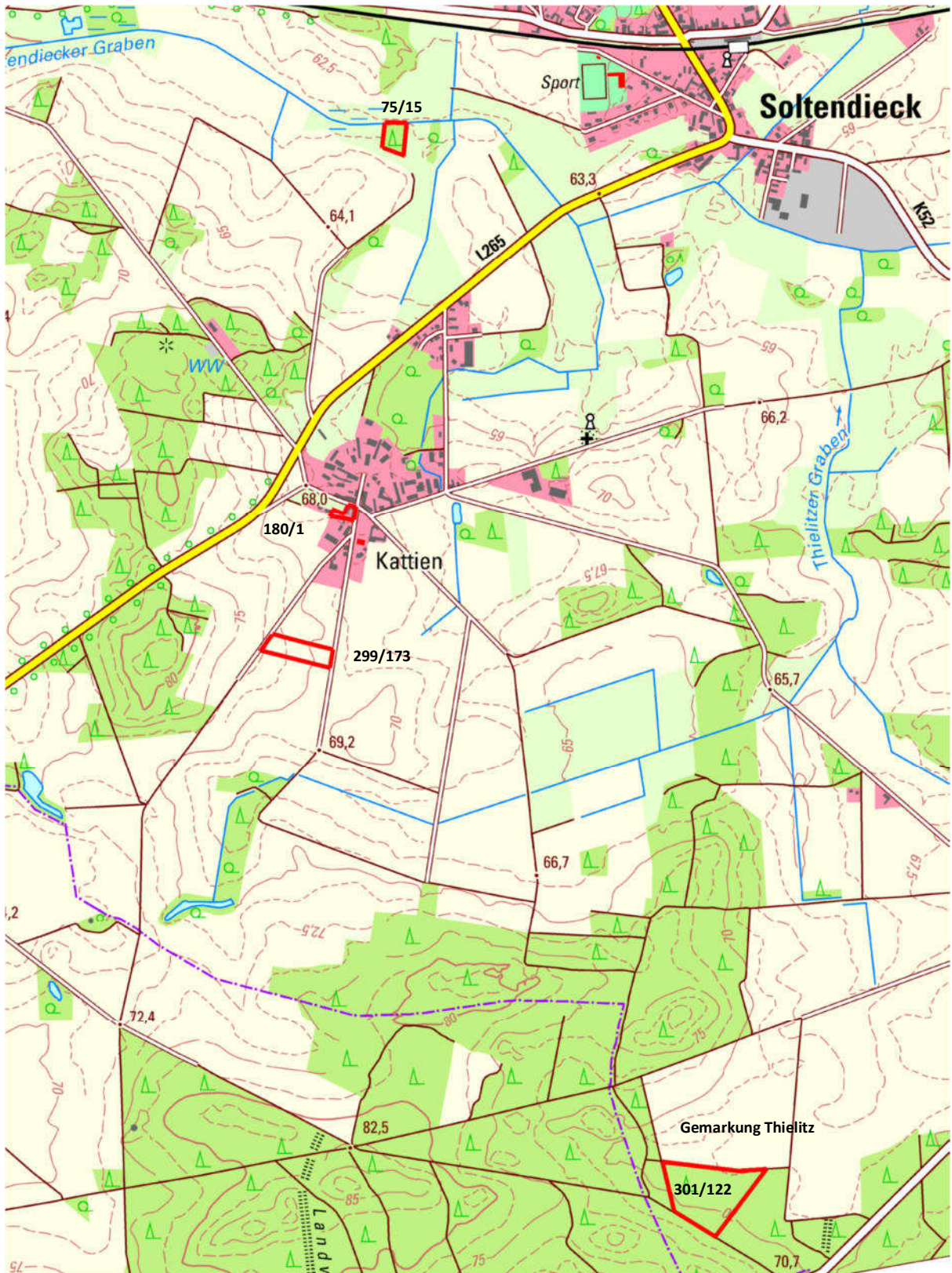


Abbildung 3: Übersicht der Bewertungsobjekte 1 : 15 000 (nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN

Das Flurstück 180/1 der Gemarkung Kattien Flur 2 ist mit der Resthofstelle „Ringstraße 4“ bebaut, die anderen Flurstücke sind unbebaut, werden land- und forstwirtschaftlich genutzt und wurden durch das Finanzamt geschätzt, wie in der folgenden Übersicht dargestellt. Die Angaben sind der Liegenschaftsbeschreibung entnommen. Bei den Zahlen in der Spalte „Bodenschätzung (Bodenpunkte)“ handelt es sich um Acker- und Grünlandzahlen.

Flur	Flurstücks-Nr.	Fläche (m²)	tatsächliche Nutzung	Bodenschätzung (Bodenpunkte) Gesamtertragsmesszahl
Kattien 2	180/1	1.804	Wohnbaufläche	ohne -
1	75/15	5.185	Nadelholz	Holzung -
2	199/173	10.395	Ackerland	Ackerland (28) 2.911
Thielitz 1	301/122	36.688	Nadelholz	Holzung -

Stand 20.02.2023

Die Resthofstelle in Kattien ist mit den typischen Gebäuden aus den früheren landwirtschaftlichen Nutzungen bebaut (Abbildung 5). Neben dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude (A), das nur im östlichen Bereich zu Wohnzwecken ausgebaut ist, gibt es einen Stallanbau (C), der baulich mit dem Wirtschaftstrakt des Wohngebäudes (A) verbunden ist, ein Scheunengebäude (B) und ein Stallgebäude (D), das sich an der östlichen Straßengrenze entlang erstreckt.

Das ursprüngliche Wohnhaus (A) wurde vermutlich um 1872 in massiver Bauweise errichtet und nach Aktenlage um 1911 mit einem Anbau in gleicher Bauweise westlich erweitert. Es besitzt einen kleinen Kellerraum und ist im Dachgeschoss nicht ausgebaut. Das Dachgeschoss wurde auf Grund der ungünstigen Erschließung über eine anzustellende Leiter durch den Gutachterausschuss nicht besichtigt. Der Wirtschaftstrakt im westlichen Bereich ist nur von außen

zugänglich, einen Zugang vom ausgebauten Wohntrakt gibt es nicht. Nach Angaben der anwesenden Miteigentümer haben um 1995 Umbau- und Sanierungsarbeiten im Wohnbereich stattgefunden, bei denen auch die Gas-Zentralheizung eingebaut wurde, die mit Flüssiggas betrieben wird. Der Gastank befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich. Das Wohnhaus war ca. bis Ende 2020 eigengenutzt und steht jetzt weitgehend leer, ist aber nicht geräumt.

Der Stallanbau (C) am Wohnhaus wurde nach Aktenlage um 1913 in massiver Bauweise errichtet und 1933 baulich ergänzt bzw. verändert. Das Gebäude ist ungenutzt, steht leer und ist nach Osten hin offen. Es hat ein Satteldach, das mit einer roten Ziegeleindeckung versehen und deutlich schadhaft ist. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und wird vom Gutachterausschuss als abgängig eingestuft. Es hat seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer erreicht und bleibt bei der Wertermittlung ohne Wertansatz.

Südwestlich des Wohnhauses befindet sich das Scheunengebäude (B), das um 1930 in massiver Bauweise errichtet wurde und hofseitig eine große Überdachung hat. Die Zufahrt erfolgt von der „Ringstraße“ aus Norden, westlich der Gebäude. Dort befindet sich ein Einfahrtstor an der Grundstückszufahrt, die allerdings derzeit zum Teil zugewachsen ist. Das Scheunendach wurde ca. 1999 mit einer neuen Trapezblecheindeckung versehen.

Das Grundstück hat eine Ecklage und grenzt nördlich an die ausgebaute „Ringstraße“ sowie östlich an die ausgebaute „Turmstraße“. Das Stallgebäude (D) befindet sich an der Turmstraße und erstreckt sich in Nord-Südrichtung entlang der Straßengrenze. Das Gebäude ist ebenfalls weitgehend ungenutzt und diente nur noch Abstell- sowie Lagerzwecken. Das Gebäude ist auf Grund der Größe, Beschaffenheit und des baulichen Zustandes kaum mehr wirtschaftlich nutzbar, schirmt das Grundstück zur Straße hin aber ab und bildet einen guten Sichtschutz. Auf Grund des ungünstigen baulichen Zustandes wurde das Dachgeschoss durch den Gutachterausschuss nicht eingehend besichtigt.

Das Gesamtflurstück hat eine unregelmäßige Form und einen L-förmigen Zuschnitt. Es erstreckt sich im südwestlichen Bereich weit nach Westen. Das Grundstück ist weitgehend eben,

eingefriedet und naturbelassen. Die Einfriedung entlang der Südgrenze steht nicht unmittelbar auf der Grenze und ist derart eingerückt, dass dort eine Zuwegung zum westlichen Grundstücksbereich bestanden hat, die noch erkennbar, aber zugewachsen ist.

Das Grundstück hat einen Telefon-, Strom- und Frischwasseranschluss. Das Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück und die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über das Kanalsystem des lokalen Entsorgers. Zudem ist bereits ein Glasfaseranschluss vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten für die vorhandenen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu leisten waren.

Nach den folgenden Erläuterungen zu den Ergebnissen der Bodenschätzung folgen Auszüge aus den Liegenschaftskarten mit den Ergebnissen der Bodenschätzung und Luftbildkarten aus dem Jahr 2021. Abgerundet wird die Darstellung durch örtliche Bilddokumente.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke sind den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen. Erläuterungen zu den Angaben der Bodenschätzung können der folgenden Übersicht entnommen werden.

3 Bodenschätzung:

3.1 Ackerschätzung:

3.1.1 Bodenarten

S	Sand
S1	anlehmiger Sand
1S	lehmiger Sand
SL	stark lehmiger Sand
8L	sandiger Lehm
L	Lehm
LT	schwerer Lehm
T	Ton
MO	Moor

3.1.2 Zustandsstufen

Unterteilung nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden (1 bis 7). Stufe 1=günstigster Zustand

3.1.3 Entstehungsarten

A	Alluvial-(Schwemmland-)böden
D	Diluvial-(Eiszeit-)böden
L	Löss-(wind-)böden
V	Verwitterungsböden
VG	Trümmer- oder Gesteinsböden
G	zusätzlich für Grobkörnigkeit bei A- und D-Böden
DV	
AD	Wechsel der Entstehungsarten
LV	

3.1.4 Wertzahlen (WZ)

Bodenzahl / Ackerzahl

Die Bodenzahl (7 bis 100) ist eine Reinertragsverhältniszahl im Vergleich zur Bodenzahl 100 für den besten Boden unter einheitlichen Ertragsbedingungen.

Die Ackerzahl (1 bis 120) berücksichtigt Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländeform und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

3.1.5 Beispiel: 1S 4 D 38/40

1S	Bodenart
4	Zustandsstufe
D	Entstehungsart
38	Bodenzahl
40	Ackerzahl

3.3 Bemerkungen (hinter Wertzahlen)

N80	Neukultur, Jahr (1980)
T78	Tiefkultur, Jahr (1978)
M	Musterstück
L	Landesmusterstück

3.4 Grünlandschätzung:

3.4.1 Bodenarten

S	Sand
1S	lehmiger Sand
L	Lehm
T	Ton
MO	Moor

3.4.2 Bodenstufen

Unterteilung nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden (1 bis 3). Stufe 1=günstigster Zustand

3.4.3 Klimastufen (Durchschnittliche Jahreswärme)

A	8 °C und mehr
B	7,9 °C bis 7,0 °C
C	6,9 °C bis 5,7 °C
D	5,6 °C und weniger

3.4.4 Wasserstufen

Unterteilung auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens (1 bis 5,4—, 5—). Stufe 1=günstigste Wasserverhältnisse. Besonders trockenere Lagen werden in den Stufen 4 und 5 durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.

3.4.5 Wertzahlen (WZ)

Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl

Die Grünlandgrundzahl (7 bis 88) ist eine Verhältniszahl für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen.

Die Grünlandzahl (1 bis 100) berücksichtigt Abweichungen von den unterstellten Verhältnissen.

3.4.6 Beispiel: L 2 B 3 43/36

L	Bodenart
2	Bodenstufe
B	Klimastufe
3	Wasserstufe
43	Grünlandgrundzahl
36	Grünlandzahl

Abbildung 4: Erläuterungen zu den Angaben der Bodenschätzung

2.1.1.1 Das Flurstück 180/1 der Flur 2 in der Gemarkung Kattien

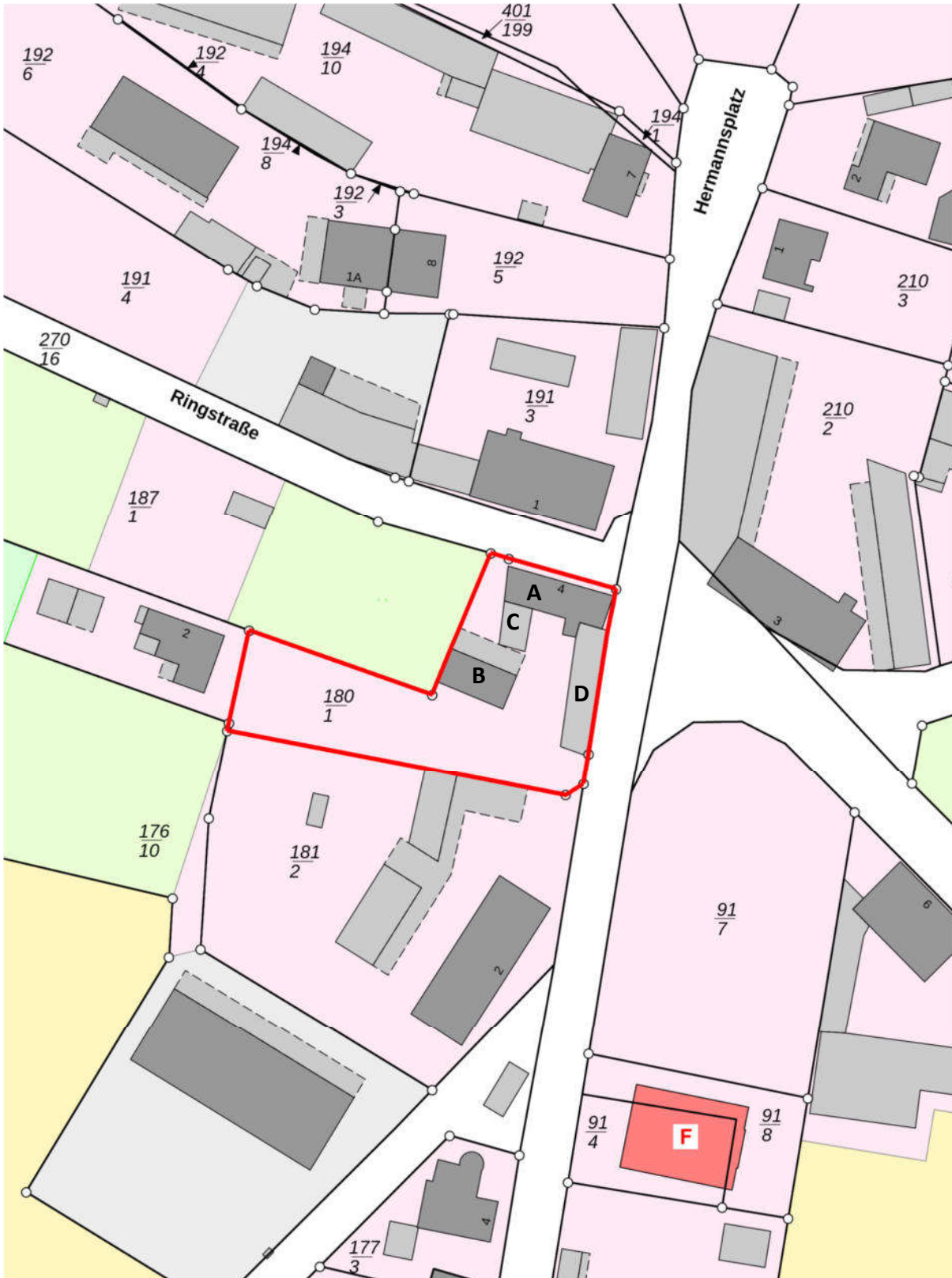


Abbildung 5: Liegenschaftskarte

nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN



Abbildung 6: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 7: Wohnhaus der Hofstelle, Ansicht von der Straße aus Nordosten



Abbildung 8: Wohnhaus (A) und Stallgebäude (D), Blickrichtung Süden



Abbildung 9: Stalltrakt des Wohnhauses mit Anbau, Ansicht aus Nordwesten



Abbildung 10: Scheunengebäude (B), hofseitige Ansicht aus Nordosten



Abbildung 11: Stallgebäude (D), hofseitige Ansicht aus Norden



Abbildung 12: Stallanbau (C), hofseitige Ansicht aus Osten

2.1.1.2 Das Flurstück 75/15 der Flur 1 in der Gemarkung Kattien

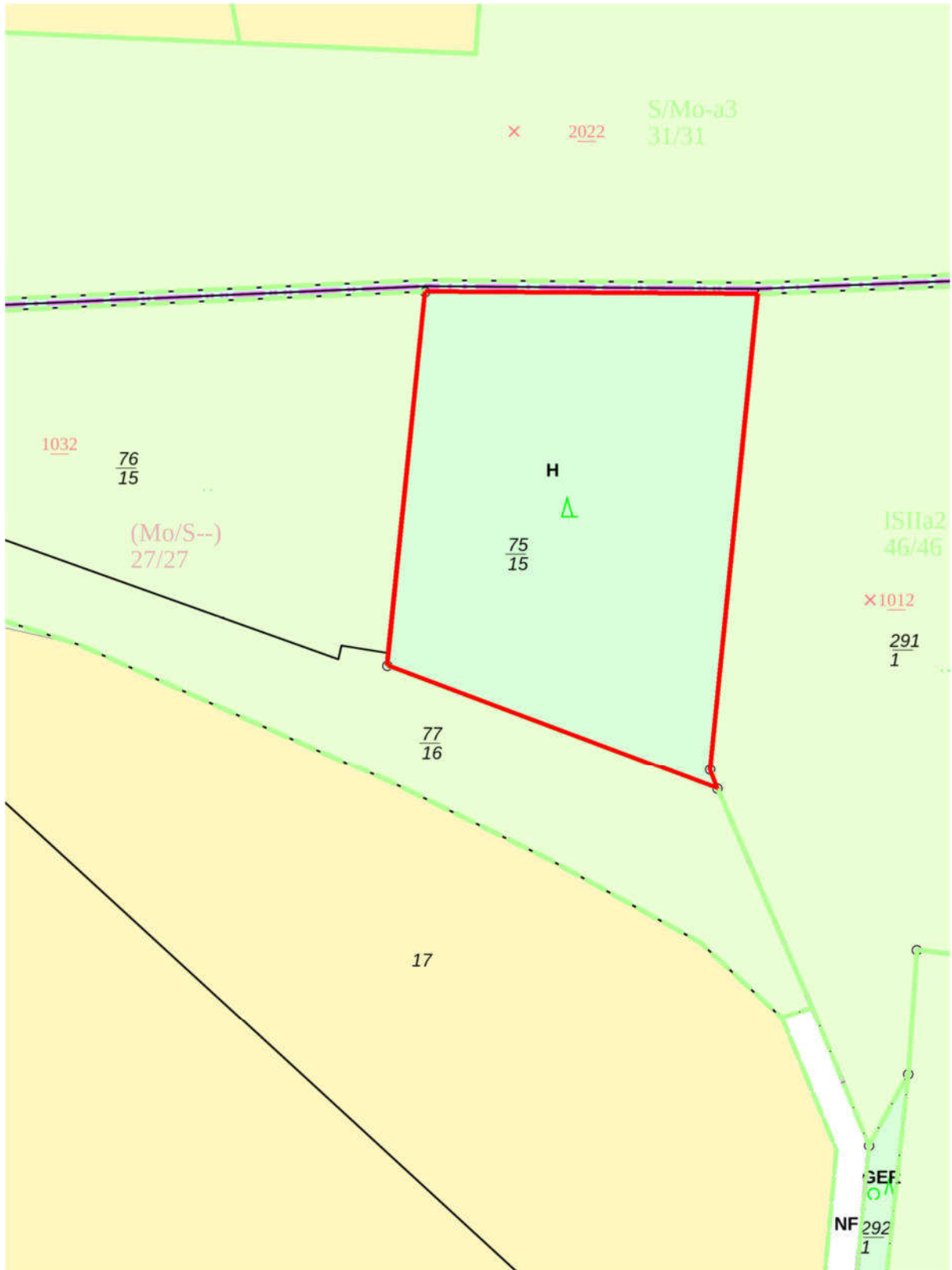


Abbildung 13: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN

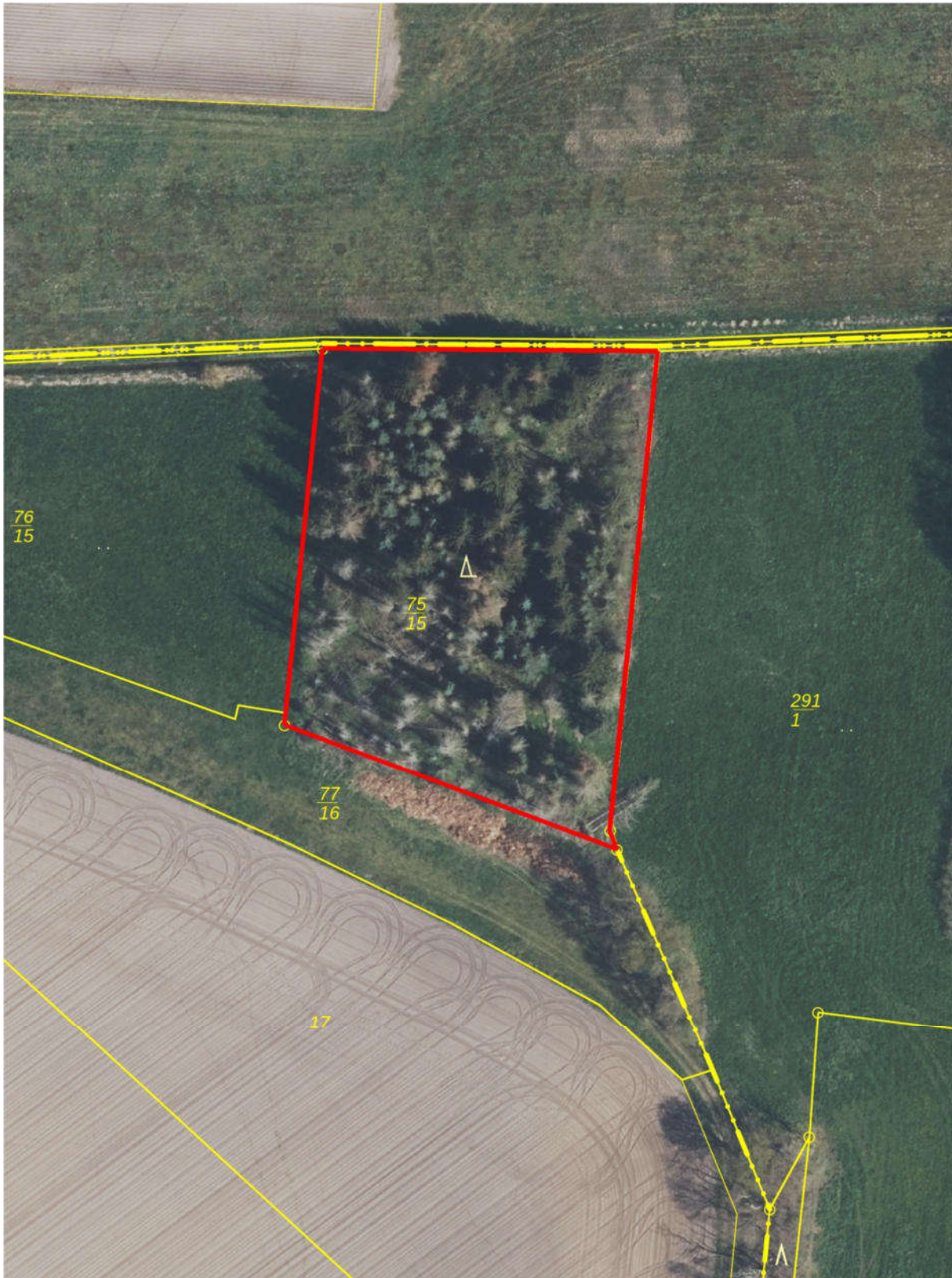


Abbildung 14: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 15: Flurstück 75/15, Bruchwald, Ansicht aus Südosten



Abbildung 16: Südgrenze des Flurstücks 75/15, Ansicht aus Südwesten



Abbildung 17: Nordgrenze des Flurstücks, Blickrichtung Westen



Abbildung 18: Zufahrt der letzten 200 m über privates Grünland

2.1.1.3 Das Flurstück 299/173 der Flur 2 in der Gemarkung Kattien

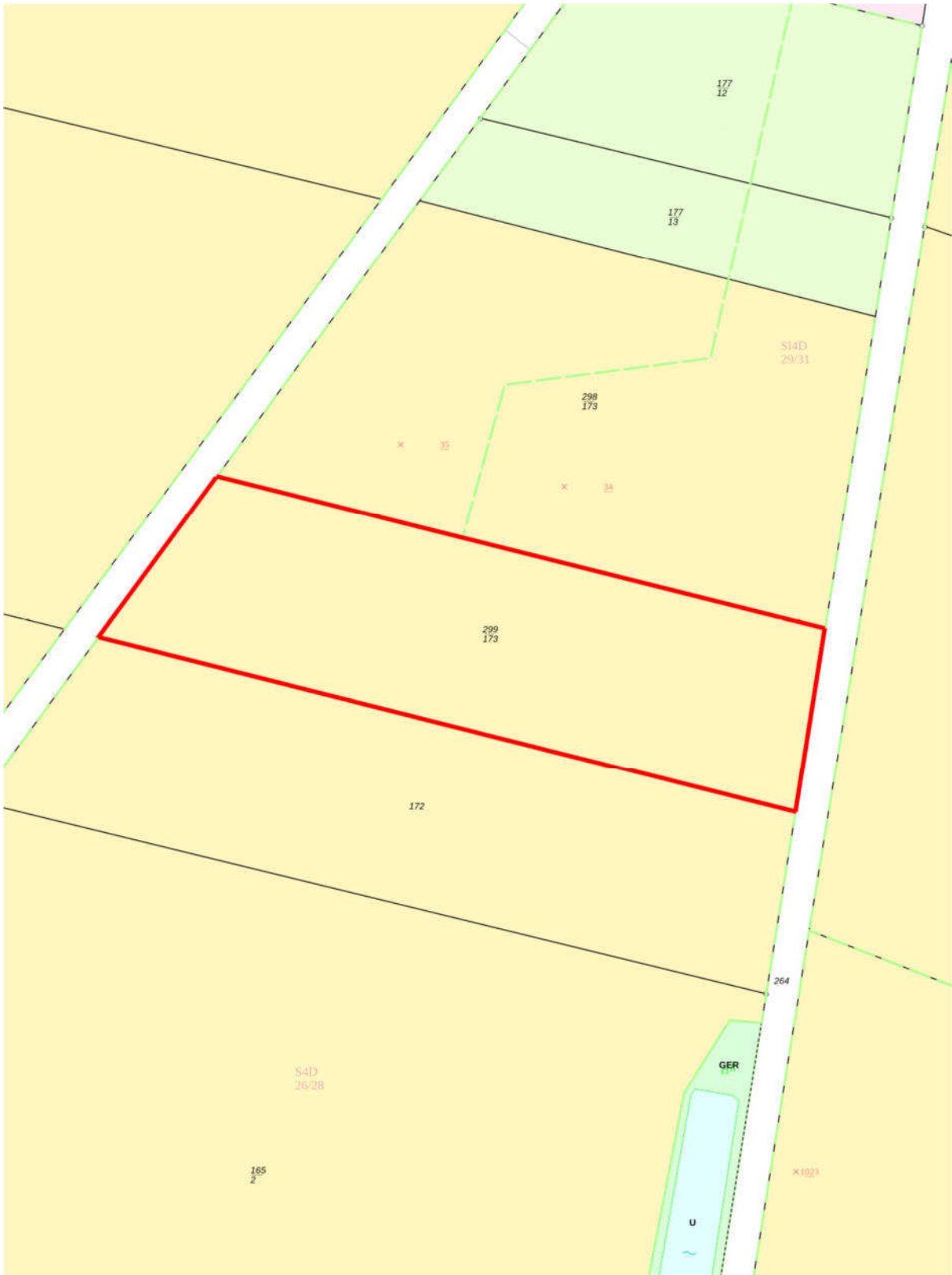


Abbildung 19: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN



Abbildung 20: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 21: Ackerland, Ansicht von der Straße aus Osten



Abbildung 22: Blickrichtung Westen



Abbildung 23: ausgebaute Zufahrtsstraße im Osten, Blickrichtung Norden



Abbildung 24: Blickrichtung Süden

2.1.1.4 Das Flurstück 301/122 der Flur 1 in der Gemarkung Thielitz

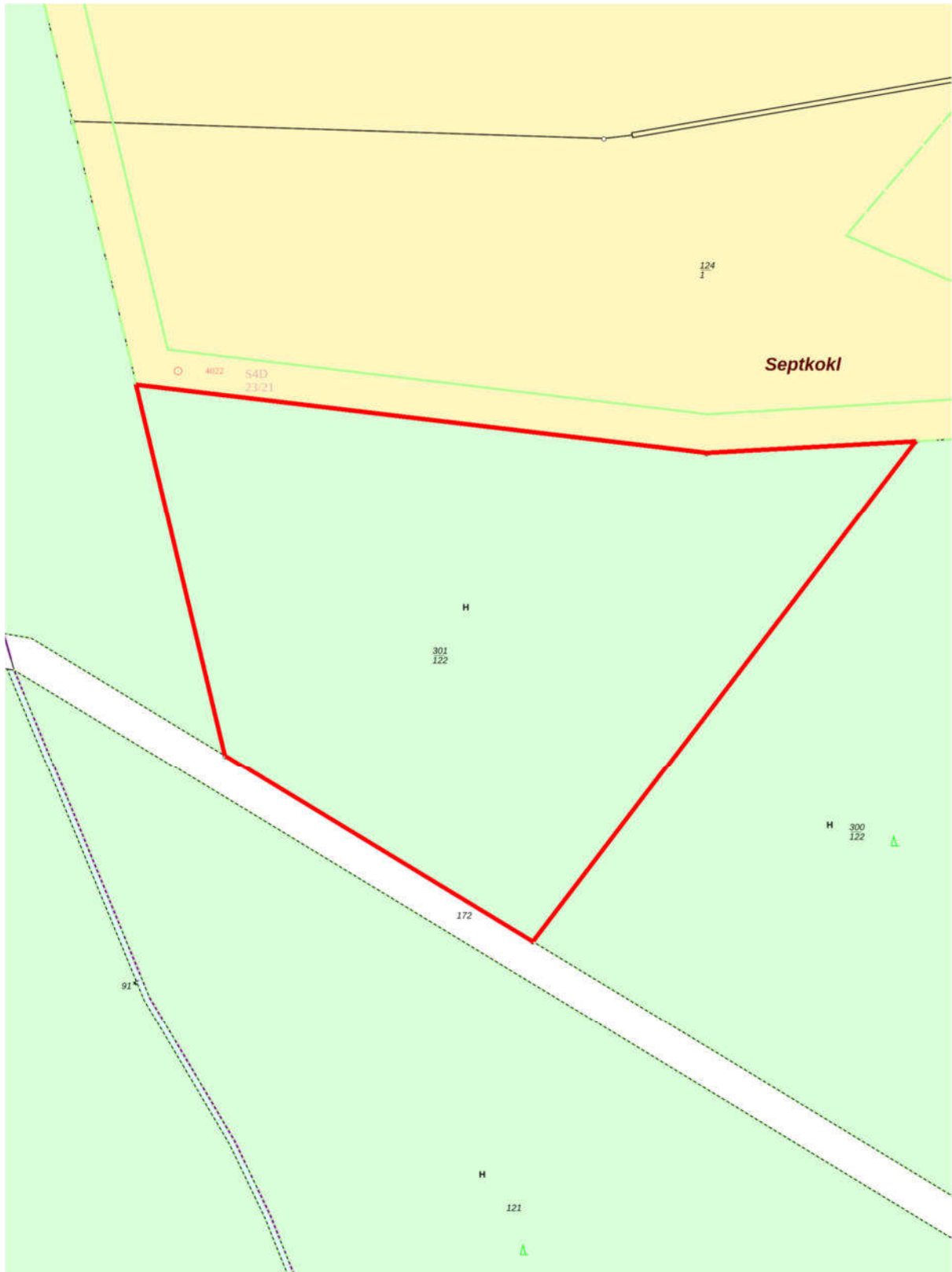


Abbildung 25: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung

nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN



Abbildung 26: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 27: Blick in den Waldbestand aus Süden



Abbildung 28: Sturmschaden nicht aufgeforstet, Blickrichtung Norden



Abbildung 29 Blickrichtung Norden



Abbildung 30: Zufahrt über Waldweg

2.1.2 Rechtliche Merkmale

Die Bewertungsobjekte liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die bebaute Resthofstelle ist im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Bodenteich für den Ortsteil Kattien in der Gemeinde Soltendieck, in der Fassung der 31. Änderung aus dem Jahr 2003, als Dorfgebiet (MD) mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 überplant. Der beigefügte Ausschnitt des Flächennutzungsplans ist der Homepage der Samtgemeinde Aue aus dem Internet entnommen worden. Für die Aktualität und Richtigkeit steht die Samtgemeinde Aue und nicht der Gutachterausschuss ein.

Alle anderen Flurstücke sind als Fläche für die Landwirtschaft einzustufen.

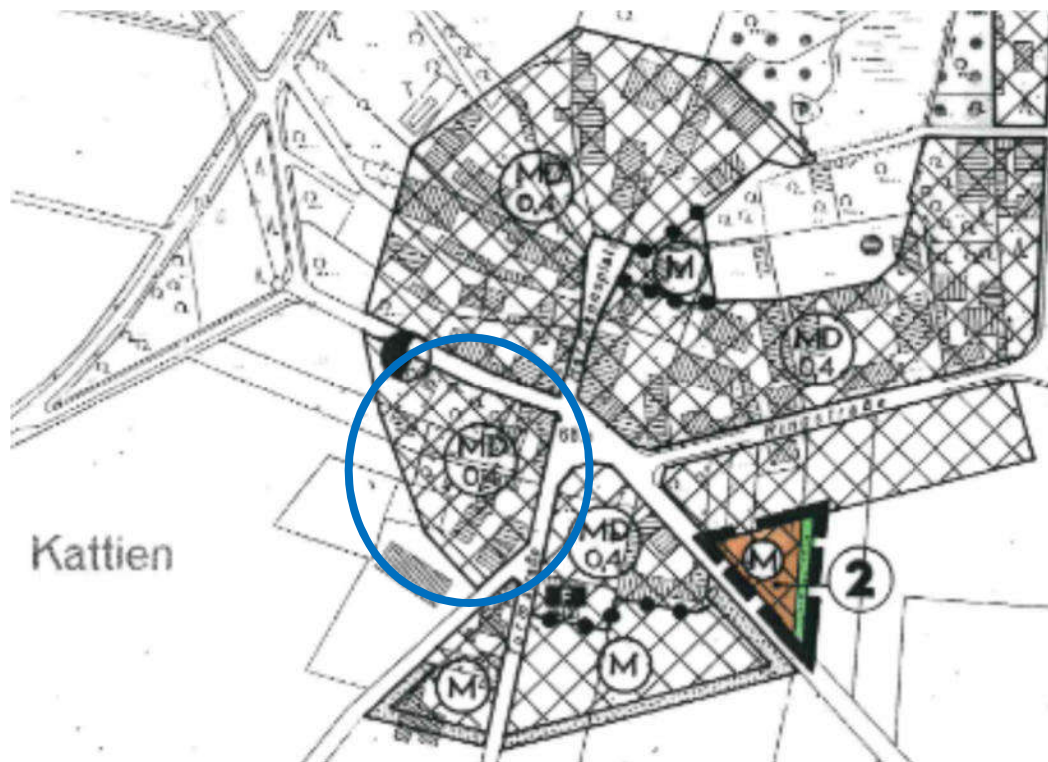


Abbildung 31: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die bau- und planungsrechtlichen Beurteilungen der Resthofstelle richten sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Die anderen land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke sind als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft einzustufen und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Bezüglich der bebauten Resthofstelle auf dem Flurstück 180/1 beinhaltet dieses Gutachten keine abschließende Prüfung auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sowie auf die Vollständigkeit der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen, dies gilt insbesondere im Hinblick auf die unvollständigen und fehlenden Bauakten. Von einer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden materiellen Legalität der vorhandenen Baulichkeiten und Nutzungen wird ausgegangen.

Die Veranlagung der Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen werden zum Wertermittlungsstichtag als vollständig erhoben vorausgesetzt.

Die vier Flurstücke sind unter einer lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes gebucht und bilden ein Grundstück im Rechtssinn. In Abteilung II ist mit Stand vom 14.02.2023 die folgenden Rechte und Belastungen eingetragen:

Uelzen		Kattien	96	Abteilung II
1	2	Lasten und Beschränkungen		
1	Gelöscht.	8		
2	10	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (7 K 10/22). Eingetragen am 15.07.2022.		

Abbildung 32: Auszug aus Abteilung II des Grundbuchblattes

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist nicht wertrelevant und braucht nicht weiter berücksichtigt zu werden.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher nicht betrachtet.

In allen vier Liegenschaftsbeschreibungen ist kein Hinweis auf die Existenz von Baulasten vermerkt. Dennoch hat der Gutachterausschuss auf Antrag des Gerichtes eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis beim Landkreis Uelzen eingeholt. Diese bestätigt, dass für alle Flurstücke keine Baulasten eingetragen sind.

Es gibt im Liegenschaftskataster zudem in allen vier Liegenschaftsbeschreibungen einen Hinweis auf die Zugehörigkeit zum Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere und Obere Ilmenau, wodurch in der Regel Beitragspflicht besteht.

Für die bebaute Resthofstelle liegt dem Gutachterausschuss kein Energieausweis vor.

Hinweise auf bestehenden Denkmalschutz gibt es nicht.

Die Resthofstelle ist derzeit ungenutzt und steht leer. Miet- und Pachtverhältnisse gibt es nicht. Die Wertermittlung bezieht sich auf einen mietfreien Zustand. Die Waldflächen sind ebenfalls eigengenutzt und pachtfrei. Das Ackerflurstück 299/173 ist an einen örtlichen Landwirt verpachtet, der die Nachbarflächen gemeinsam mitbewirtschaftet. Näheres zu dem Pachtverhältnis ist nicht bekannt geworden. Der Name des Pächters wird dem Gericht bekannt gegeben. Die Bewertung bezieht sich auf einen fiktiv pachtfreien Zustand.

Ob und in welcher Form hier EU-Zahlungsansprüche bestehen könnten, wurde nicht abschließend geprüft, da diese nicht an die Flurstücke gebunden, sondern entkoppelt sind und sich nicht Wert beeinflussend auswirken. Auch Lieferrechte oder Anteilsrechte an Firmen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Die letzten rund 200 m der Zufahrt zur Waldfläche nördlich von Kattien, auf dem Flurstück 75/15, erfolgt derzeit über das angrenzende Nachbarflurstück. Ob die Zufahrt dinglich oder durch Baulast abgesichert ist, konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht abschließend geklärt werden. Da es sich hier um uralte Gegebenheiten und Strukturen handelt, unterstellt der Gutachterausschuss, dass es eine bedarfsgerechte Regelung für die Zufahrt zur Waldfläche gibt.

Anhaltspunkte für weitere, den Wert des Grundstückes beeinflussende Rechte oder sonstige Vereinbarungen sind nicht bekannt geworden.

2.1.3 Zusammenfassung, Entwicklungsqualität

Wert bestimmend ist die Nutzung oder die Nutzungsfähigkeit des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag. Die Entwicklungsqualität ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zu beurteilen.

Anhand der rechtlichen und tatsächlichen Merkmale ergeben sich für die Wertermittlung die folgenden Bewertungseinheiten:

- Eine Resthofstelle in zentraler Dorflage von Kattien, die mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude, einem Scheunen- und einem Stallgebäude bebaut ist. Die Fläche des Flurstücks wird im Liegenschaftskataster mit 1.804 m² angegeben.
- Eine kleine Waldfläche von 5.185 m² Größe sowie
- eine größere Waldfläche von 36.688 m² Größe und
- eine Ackerfläche von 10.395 m² Größe.

2.2 Ermittlungen zum Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden im Rahmen der örtlichen Besichtigungen ermittelt und durch die wenigen Bauakten sowie den Informationen der anwesenden Miteigentümer ergänzt und plausibilisiert. 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. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.2.1 Gebäudebeschreibung

2.2.1.1 Wohn- und Wirtschaftsgebäude (A)

GEBÄUDEKONSTRUKTION	Wohnhaus als massiver Mauerwerksbau, kleiner Keller- raum, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Stalltrakt
Baujahr:	ca. 1872, Anbau ca. 1911, Umbau ca. 1995
Außenwände:	massives rotes Ziegelmauerwerk, einfacher Wandaufbau ohne ausreichende Dämmung, Westgiebel in weißen Kalksandsteinen
Innenwände:	überwiegend massiv, tlw. Fachwerk und Lehmwände
Decken:	Holzbalkendecken zum Kellerraum und Dachgeschoss
Dach:	das Gebäude hat ein Satteldach und ist einseitig im Osten abgewalmt, der Dachstuhl ist mit Wellfaserzementplatten eingedeckt, die baultersbedingt als asbesthaltig einzustu- fen sind, auf Grund der ungünstigen Erschließung konnte der Dach- stuhl durch den Gutachterausschuss nicht näher besichtigt werden

AUSSTATTUNG

einfacher Standard

Fußböden:	überwiegend massive Ausführung, tlw. Holzdielen auf Lagerhölzern, Beläge: tlw. Fliesen und Textilauslegeware, in der Küche Terrazzobelag
Türen:	überwiegend Holzfüllungstüren mit geringen lichten Türhöhen, ansonsten gibt es Holztüren unterschiedlicher Art mit Futter und Bekleidung, Haustür als Holztür mit Glaselementen
Fenster:	weitgehend isolierverglaste Holzfenster im Wohntrakt, ansonsten einfach verglaste Holzfenster im Stalltrakt
Treppen:	Holzstiege als Kellertreppe, anzulehnenden Leiter zum Dachgeschoss außerhalb des Gebäudes
Heizung:	Gas-Zentralheizung (ca. 1995) mit Warmwasseraufbereitung, der Gastank (Flüssiggas) befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich
Besondere Bauteile:	keine anrechenbaren Bauteile vorhanden

SANITÄRE EINRICHTUNGEN

vorherrschend einfacher Standard

Erdgeschoss:	Gäste-WC mit Waschbecken (ca. 1995), Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC (ca. 1995)
--------------	--

VER- UND ENTSORGUNG

Versorgungsanschlüsse:	Strom-, Telefon- und Trinkwasseranschluss, Glasfaseranschluss bis ins Haus vorhanden
Entsorgungsanschlüsse:	Abwasseranschluss, Regenwasser verbleibt augenscheinlich auf dem Grundstück

BAULICHER ZUSTAND

Sanierungs-, Instandsetzungs-, und Renovierungsstau

Baumängel / Bauschäden: Zuschnitt und Raumaufteilung sind nicht mehr zeitgemäß, so gibt es gefangene Räume;
 der energetische Standard der Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen unzureichend nicht mehr zeitgemäß,
 die noch nicht vollständig erneuerte Elektrik ist einfacher Art und nicht mehr zeitgemäß,
 einige Bauteile, wie die Fenster sind überaltert und sanierungsbedürftig,
 viele Holzbauteile weisen Anstrichschäden auf, die behandelt werden müssen,
 es gibt einen Instandhaltungs- und Sanierungsstau,

Die Aufzählung dient Übersichtszwecken und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

2.2.1.2 Scheunengebäude (B)

Südwestlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes befindet sich das Scheunengebäude (B), dass nach Aktenlage um 1930 in massiver Bauweise mit weißen Kalksandsteinen errichtet wurde. Es hat eine Überdachung an der Nordseite und wurde um 1999 mit einer neuen Trapezblecheindeckung versehen. Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Der Fußboden ist massiv und es gibt abgemauerte Räumlichkeiten im Innenraum des Gebäudes. Das Gebäude ist leer und ungenutzt.

2.2.1.3 Stallanbau (C)

Der Stallanbau (C) am Wohnhaus wurde nach Aktenlage um 1913 in massiver Bauweise errichtet und 1933 baulich nochmals ergänzt. Das Gebäude ist ungenutzt, steht leer und ist nach Osten hin offen. Es hat ein Satteldach, das mit einer roten Ziegeleindeckung versehen und deutlich schadhaft ist. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und wird vom Gutachterausschuss als abgängig eingestuft. Es hat seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer erreicht und bleibt bei der Wertermittlung ohne Wertansatz.

2.2.1.4 Stallgebäude (D)

Das Stallgebäude (D) befindet sich im östlichen Grundstücksbereich an der Turmstraße und erstreckt sich in Nord-Südrichtung entlang der Straßengrenze. Es ist weitgehend ungenutzt und dient nur noch geringfügig Abstell- sowie Lagerzwecken. Das Stallgebäude ist auf Grund der Größe, Beschaffenheit und des baulichen Zustandes kaum mehr wirtschaftlich nutzbar, schirmt das Grundstück zur Straße hin aber hervorragend ab und bildet einen guten Sichtschutz. Das Gebäude wurde mit weißen Kalksandsteinen in massiver Bauweise erbaut und besitzt ein Satteldach, das mit Betondachsteinen eingedeckt ist. Auf Grund des baulichen Zustandes wurde das Dachgeschoss durch den Gutachterausschuss nicht eingehend besichtigt.

2.2.1.5 Bilddokumente



Abbildung 33: Wohnhaus, Ansicht von der „Ringstraße“ aus Nordosten



Abbildung 34: Westgiebel des ausgebauten Wohntraktes



Abbildung 35: Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Ansicht aus Nordwesten



Abbildung 36: Stallanbau und Scheunengebäude, Ansicht aus Norden



Abbildung 37: Stallgebäude (D) an der „Turmstraße“, Ansicht aus Süden



Abbildung 38: hofseitige Ansicht auf das Gebäudeensemble aus Südwesten

2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen

- Bodenbefestigungen: keine wertrelevanten
- Gartenanlagen: das Grundstück wird nicht mehr bewirtschaftet und ist naturbelassen, es sind keine wertrelevanten Garten- oder Außenanlagen vorhanden
- Einfriedung: Jägerzaun und Drahtzäune, Einfahrtstore im Nordwesten und Südosten des Grundstücks mit tlw. Mauerresten und gemauerte Zaunpfeilern
- Sonstiges: Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück

Die Aufzählung beschränkt sich auf die wesentlichen Sachverhalte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



Abbildung 39: Grundstückszufahrt mit Tor und Zaun im Nordwesten



Abbildung 40: südöstlicher Grundstücksbereich mit Einfahrtstor



Abbildung 41: „Wegefläche“ zwischen den Zäunen gehört zum Grundstück

2.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (DIN 277)

Gebäude, Stockwerk	Brutto-Grundfläche m ²
Wohn- und Wirtschaftsgebäude (A)	
Kellergeschoss	13*)
Erdgeschoss	164
Dachgeschoss	164
Summe	328
Scheunengebäude (B)	121
Überdachung an der Scheune	58
Stallanbau (C)	45
Stallgebäude (D)	115

2.4 Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

Gebäude	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²
Wohn- und Wirtschaftsgebäude (A)		
Kellergeschoss*)	-	-
Erdgeschoss	79	19
Dachgeschoss	-	-
Summe	79	19

*) Der Kellerraum ist wirtschaftlich kaum mehr nutzbar und nach Ansicht des Gutachterausschusses nicht mehr der anrechenbaren Bruttogrundfläche gemäß der Sachwertrichtlinie sowie der Nutzfläche des Gebäudes zuzurechnen.

Die vorstehenden Angaben zur Brutto-Grundfläche wurden dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters entnommen. Die für die Wertermittlung relevante Wohnfläche wurde im Rahmen der Besichtigung ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Die tlw. pauschalieren Berechnungen wurden örtlich nochmals stichprobenartig geprüft.

Die Zusammenstellung erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (**WoFIV**) vom 25.11.2003.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind seit dem 1. Januar 1990 die im Ersten Teil des Dritten Kapitels des BauGB enthaltenen Vorschriften (§§ 192 bis 199 BauGB).

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 BauGB zu ermitteln:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird die Kaufpreissammlung geführt. Nach § 195 BauGB haben dazu die Notare die von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Sie ist wegen ihrer automatisierten Führung besondere Grundlage für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften und Literatur

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Rahmen und unter Berücksichtigung der geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften und der allgemein gängigen Bewertungsliteratur.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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 Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren 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 gewöhnlichen 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.

3.2.1 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 Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren 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 aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.2.2 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.

Für die Wertermittlung der bebauten Resthofstelle scheidet das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren aus, da zum einen keine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Fällen vorliegt und zum anderen Grundstücke wie das Wertermittlungsobjekt von seiner Bauart her üblicherweise eigengenutzt werden und deshalb ein Ertrag weder aus diesem noch aus vergleichbaren Grundstücken zuverlässig abgeleitet werden kann.

Daher ist hier das **Sachwertverfahren** anzuwenden.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für die unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen wendet der Gutachterausschuss zur Ermittlung des Bodenwertes das **Vergleichswertverfahren** an.

3.3 Sachwertverfahren

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

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil)

ermittelt.

Der kostenorientierte vorläufige Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (**NHK 2010**) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Sachwertrichtlinie (**SW-RL**) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (**BGF**) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter BGF. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK 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.

Hinweise zur Ermittlung der BGF können dem Kap. 2.3 entnommen werden.

Bei den Herstellungskosten sind die **baulichen Besonderheiten** des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Sofern vorhanden werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK innerhalb der Kostenkennwerte berücksichtigt.

Falls vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung,) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempeelhöhe. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen. Sofern die Wohnfläche einen Einfluss innerhalb des Sachwertfaktors darstellt, erfolgt eine Berücksichtigung innerhalb der Marktanpassung.

Der objektbezogene Kostenkennwert gemäß SW-RL auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 wurde für den

- **Wohntrakt des Wohngebäudes mit 606 €/m² BGF in der Standardstufe 1,3 und für den**
- **Stalltrakt des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes mit 230 €/m² BGF ermittelt.**

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2015 = 100)

für das Jahr 2010 beträgt 90,05

und am Wertermittlungstichtag 28.02.2023 154,7.

Der umbasierte Baupreisindex auf das Basisjahr 2010 = 100 ergibt sich gemäß der SW-RL am Wertermittlungstichtag zu: $154,7 / 90,05 * 100$ 171,8.

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.

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** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren mit 70 Jahren zu wählen.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen sachverständig bestimmt. In diesem Fall ergibt sie sich für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude, unter Berücksichtigung des sanierungs- und renovierungsbedürftigen baulichen Zustandes und der örtlichen Gegebenheiten zu **5 Jahren**.

3.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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.

Soweit wertrelevant, sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Für die vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß Abschnitt 2.2.2 wird nach Ansicht des Gutachterausschusses kein Zeitwert mehr angesetzt, da sie wirtschaftlich nicht mehr nutzbar, naturbelassen oder abgängig sind.

Für die vorhandenen Anschlusskosten setzt der Gutachterausschuss einen Zeitwert von insgesamt rund **3.000 €** an.

3.3.3 Bodenwert

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§40 (1) ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen oder von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§40 (2) ImmoWertV), wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind.

Der modellkonforme Bodenwert ist aus dem Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag abzuleiten.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 01.01.2022

Gemeinde: Soltendieck

Straße: Ringstraße

Hausnummer: 4

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (€/m²)

25 B (08903635)

M I f1000

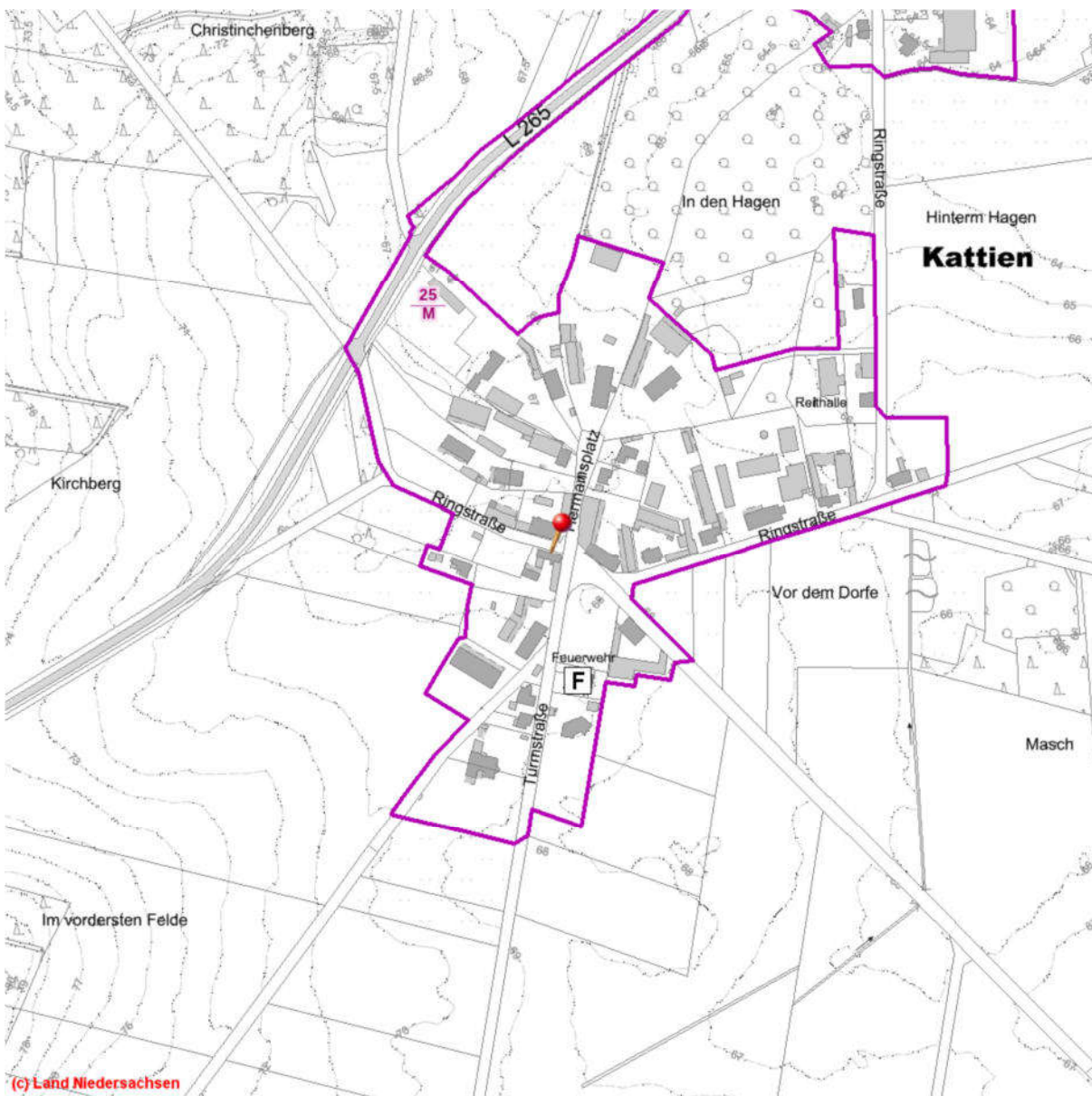


Abbildung 42: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland zum Stichtag 01.01.2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Bodenrichtwertkarte Landwirtschaft auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 01.01.2022

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (€/m²)

2,95 LF (08908011)
A 30 f40000

0,95 LF (08909011)
GR 40 f20000

0,40 LF (08909911)
F

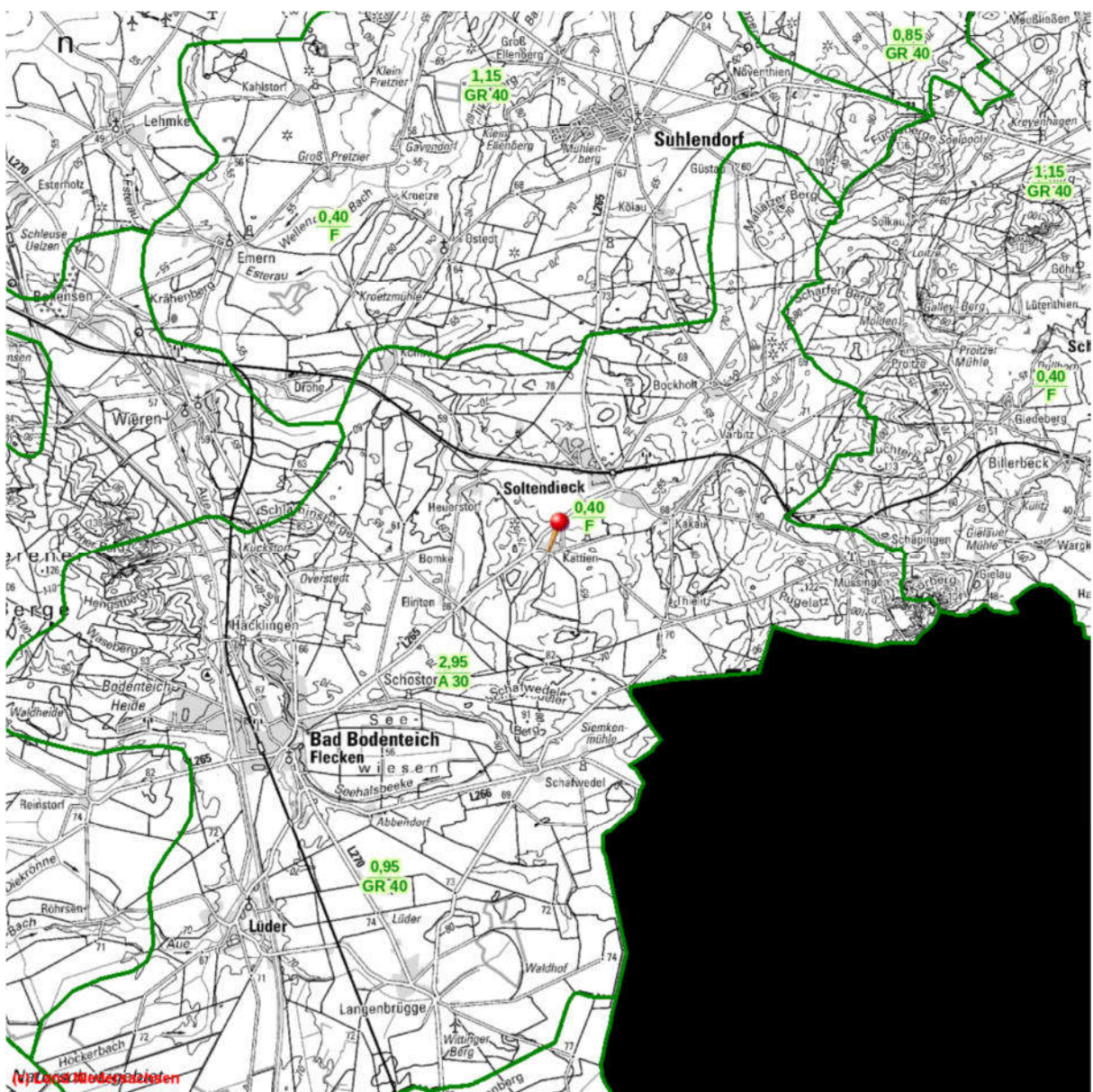


Abbildung 43: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland zum Stichtag 01.01.2022

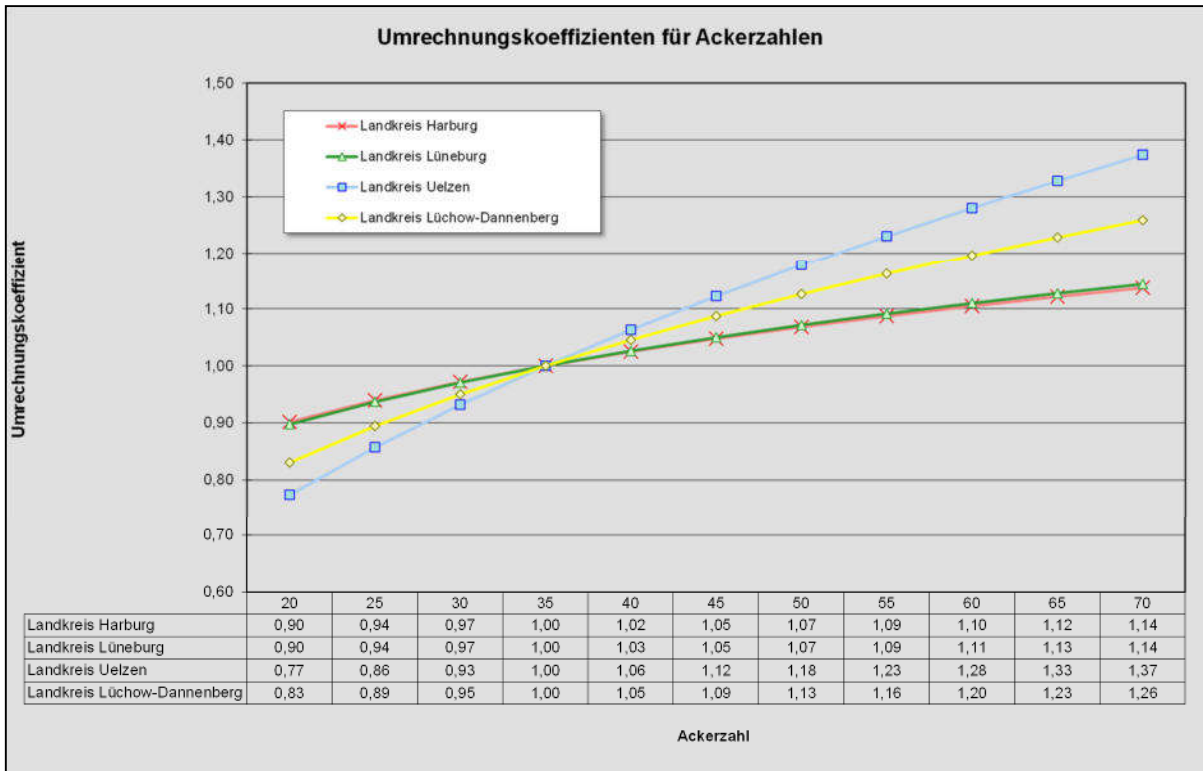


Abbildung 44: Umrechnungskoeffizienten für Ackerzahlen

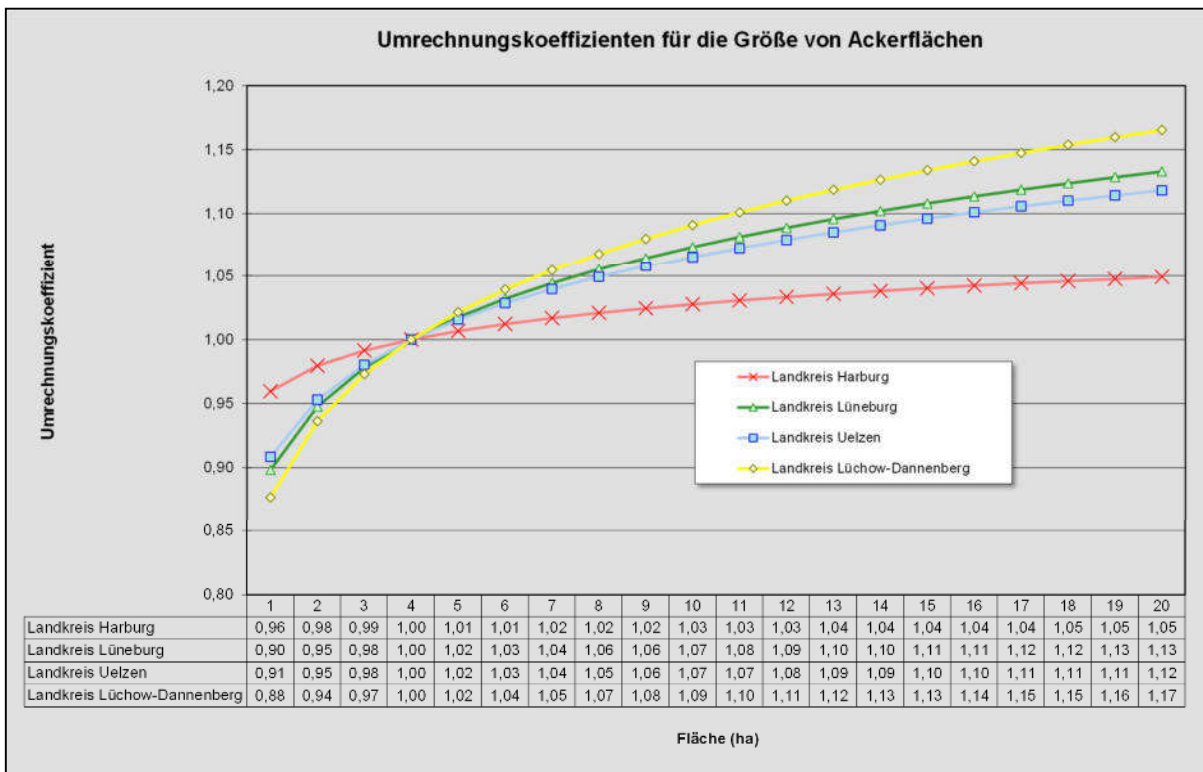


Abbildung 45: Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden eines Bereichs, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück.

Für den Bereich der Ortslage Kattien hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2022 aus der Kaufpreissammlung einen Bodenrichtwert von 25 €/m² für erschließungsbeitragsfreie (inklusive der lagetypischen kommunalen Erschließung nach § 127 Abs. 2 u. 4 BauGB) gemischte Bauflächen (M), bei eingeschossiger Bauweise und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m², abgeleitet. Zwischenzeitlich wurden die Bodenrichtwerte 2023 bereits beschlossen, aber noch nicht veröffentlicht. Da die Kartengrundlagen noch nicht fortgeführt wurden, stehen die neuen Bodenrichtwertkarten nicht zur Verfügung. Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 auf 27 €/m² erhöht. Das gleiche gilt für die folgenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte.

Für den Bereich der Gemarkung Kattien hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 aus der Kaufpreissammlung einen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert von 3,00 €/m² für Ackerland bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 30 und einer mittleren Größe von 4 ha sowie 0,95 €/m² für Grünland bei einer Grünlandzahl von 40 und einer mittleren Größe von 2 ha, abgeleitet. Der Bodenrichtwert für Forstflächen ohne Bestand wurde mit 0,45 €/m² ermittelt. Da im normalen Geschäftsverkehr aber kaum Waldflächen ohne Bestand, also Aufwuchs verkauft werden, ist dieser Wert eher für steuerliche Zwecke nutzbar. Ansonsten gibt es für forstwirtschaftliche Flächen keinen Bodenrichtwert. Auch für andere Bodenqualitäten konnten bisher keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss hat in seinen Grundstücksmarktdaten 2023 für den Bereich des Landkreises Uelzen einen durchschnittlichen Preis für Waldflächen mit Bestand - wobei Art und Alter des Bestandes nicht näher untersucht worden sind - von 1,00 €/m² ermittelt. Die 52 Kaufpreise der letzten drei Berichtsjahre lagen dabei in einer Spanne von 0,18 €/m² bis 7,84 €/m².

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.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat zusätzlich für Acker- und Grünlandflächen Koeffizienten ermittelt, die die Abhängigkeit der Acker- und Grünlandpreise von der Bodenqualität wiedergeben. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen ermittelt und sind anwendbar für die aus den Abbildungen 44 und 45 erkennbaren Wertebereiche. Da hier nur eine Acker- und keine Grünlandfläche zu bewerten ist, wird auf die Wiedergabe der Grünlandkoeffizienten verzichtet.

3.3.4 Ermittlung der Bodenwerte

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten hält der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte grundsätzlich für anwendbar und zutreffend. Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten werden die „modifizierten“ Bodenrichtwerte, entsprechend der Zugehörigkeit der Bodenrichtwertzone, der vorhandenen Bonität und Flächengröße, ermittelt und den individuellen Eigenschaften und Gegebenheiten angepasst. Der Gutachterausschuss unterstellt eine ortstypische Ausstattung.

3.3.4.1 Flurstück 180/1 der Flur 1

Hierbei handelt es sich um die bebaute Resthofstelle, die lt. Bauleitplanung im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als gemischte Baufläche im Dorfgebiet dargestellt und überplant ist. Nach Ansicht des Gutachterausschusses kann der Bodenrichtwert für die gemischten Bauflächen grundsätzlich als zutreffend und anwendbar betrachtet werden. Allerdings bezieht sich der Bodenrichtwert in der Regel auf einen typischen Bauplatz von rund 1 000 m² Größe und trifft auf die deutlich größere Fläche des Bewertungsobjektes so nicht zu. Hier gibt es jedoch die Besonderheit, dass der südwestlich gelegene Freiflächenanteil des Flurstücks eine Größe von rund 750 m² hat und als separater Bauplatz betrachtet werden kann. Die mögliche Bebaubarkeit wird durch das schon vorhandene Gebäude auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück gestützt, das bereits auf gleicher Höhe errichtet wurde. Hinzu kommt,

dass die Zuwegung im südlichen Grundstücksbereich bereits vorhanden, allerdings zugewachsen und derzeit nicht nutzbar ist. Der Gutachterausschuss stuft die potenzielle Baufläche als Bauerwartungsland ein und hält hier einen Abschlag vom Bodenrichtwert für erforderlich. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der abweichenden Erschließungssituation, stuft der Gutachterausschuss den Bodenwert des Baulandes mit 20 €/m² ein.

Für die bebaute Resthofstelle hält der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert von 27 €/m² für angemessen und zutreffend.

3.3.4.2 Flurstück 75/15 der Flur 1

Bei dem Flurstück 75/15 handelt es sich um eine Forstfläche, die alleine, nahezu isoliert und eingebettet von Grünlandflächen, nördlich der Ortslage von Kattien liegt. Das Flurstück hat keine eigene Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche, so dass die Erschließung als nicht gesichert anzusehen ist. Die letzten 200 m vom öffentlichen Feldweg zum Flurstück führen über das private Nachbargrundstück, das derzeit als Grünland genutzt wird. Hinweise über bestehende Wegerechte auf den Nachbarflurstücken sind nicht bekannt geworden und können im Rahmen der Gutachtenerstattung auch nicht abschließend recherchiert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die Erschließung bedarfsgerecht geregelt ist. Anderslautende Hinweise sind nicht bekannt geworden.

Bei dem Bestand handelt es sich überwiegend um Nadelholz, das nahezu flächendeckend geschädigt ist und als Bruchholz bezeichnet werden kann. Es sind viele abgebrochene und umgefallene Bäume vorhanden, die vermutlich durch die letzten Stürme geschädigt wurden. Der Bestand weist neben dem Windbruch, der bisher nicht aufgeforstet wurde, auch geschädigte Bäume auf, die vermutlich durch den Borkenkäfer befallen und abgestorben sind. Nach Ansicht des Gutachterausschusses ist der Bestand derart geschädigt, dass er keine Wertrelevanz mehr hat. Hier kann nur eine durchgreifende Aufforstung helfen um den Wald wiederzubeleben. Nach Ansicht des Gutachterausschusses könnte die Beräumung kostenneutral erfolgen, wenn das Holz einbehalten werden kann. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss das Flurstück als Forstfläche ohne Bestand ein und hält den Bodenrichtwert von 0,45 €/m² für angemessen und zutreffend.

3.3.4.3 Flurstück 299/173 der Flur 2

Das Flurstück ist zweiseitig, über eine ausgebaute Straße im Osten und einen Feldweg im Westen, erschlossen. Die Fläche wird als Ackerland gemeinsam mit den angrenzenden Flurstücken bewirtschaftet, so dass der Grenzverlauf örtlich nicht erkennbar ist. Der Boden ist eben und hat mit einer Ackerzahl von 28 eine eher unterdurchschnittliche Bonität. Der Zuschnitt der Fläche ist schmal und lang. Die Größe ist gering, so dass eine eigenständige Bearbeitung mit heutigen Maschinen kaum wirtschaftlich ist. Der modifizierte Bodenrichtwert für das Ackerland ergibt sich hier rechnerisch zu 2,70 €/m². Auf Grund der Beschaffenheit und örtlichen Gegebenheiten, hält der Gutachterausschuss hier den modifizierten Bodenwert ohne Zu- oder Abschläge für angebracht und erzielbar.

3.3.4.4 Flurstück 301/122 der Flur 1 in der Gemarkung Thielitz

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Forstfläche, die überwiegend mit Nadelholz bestanden ist. Dabei handelt es sich augenscheinlich um einen 40-50-jährigen Bestand, der gut nutzbar ist. Er ist vereinzelt mit Birken durchsetzt, die aber eine untergeordnete Rolle spielen. Die Fläche grenzt südlich an einen nicht ausgebauten Waldweg, kann aber als bedarfsgerecht erschlossen bezeichnet werden. Im Rahmen der Besichtigung ist aufgefallen, dass dort noch umgefallene Bäume liegen, die vermutlich nach den letzten Stürmen als Windbruch bisher nicht aufgeforstet wurden. Eine geregelte Bewirtschaftung der Waldfläche scheint derzeit nicht stattzufinden.

Auf Grund des gut nutzbaren Bestandes und der attraktiven Größe, hält der Gutachterausschuss hier einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Wert von Waldflächen für notwendig. Er hat zusätzlich eine Auswertung von Waldverkäufen in der Kaufpreissammlung durchgeführt und für den Bereich der Ortschaft Kattien und im Umkreis von 10 km um den Ort herum, 5 verwertbare Kauffälle von Nadelholzbeständen gefunden, die im letzten Jahr 2022 getätigt und gespeichert wurden. Danach wurde eine mittlere Waldfläche von rund 34.500 m² für durchschnittlich 1,35 €/m² verkauft. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 0,52 €/m² bis 2,08 €/m², wobei in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bewertungsobjekt Preise aus dem oberen Bereich der Spanne erzielt wurden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des leicht vernachlässigten Pflegezustandes des Waldes, hält der Gutachterausschuss hier einen Bodenwert, inklusive des Bestandes, von 1,35 €/m² für erzielbar und angemessen.

3.3.5 Zusammenstellung der Bodenwerte

Die Werte in der folgenden Tabelle sind mit einem Programm zur Tabellenkalkulation ermittelt. Da es sich um fortgesetzte Berechnungen handelt, die in den Zwischenergebnissen mit mehr Nachkommastellen rechnen als ausgewiesen werden, kann es im Einzelfall zu Rundungsungenauigkeiten kommen.

Nach Einstufung der einzelnen Bewertungsansätze für die Flurstücke durch den Gutachterausschuss ergeben sich die folgenden Bodenwerte zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2023 wie folgt:

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	Bewertungsgrundlage (mittlere Acker- bzw. Grünlandzahl)	angepasster Bodenwert (€/m ²)	Bodenwert (€)
2	180/1	1.054	Wohnbauland	27	28.458
		750	Bauland	20	15.000
1	75/15	5.185	Forstfläche	0,45	2.333
2	299/173	10.395	Ackerland (28)	2,70	28.067
1	302/122	36.688	Waldfläche	1,35	49.529

Stand 03.03.2023

Summe der Bodenwerte zum Stichtag 28.02.2023:

123.387 €

Für die weitere Sachwertberechnung der Resthofstelle werden die Bodenwerte für die unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen und die des fiktiven Bauplatzes nicht berücksichtigt und bleiben vorerst außen vor. Nur der Bodenwert der bebauten Flurstücksteilfläche der Resthofstelle nimmt an den folgenden Betrachtungen teil. Die anderen Bodenwerte werden anschließend ohne Zu- oder Abschläge dem Sachwert hinzuaddiert.

3.3.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts, ergibt sich als Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert der bebauten Teilfläche der Resthofstelle. Die nicht mehr sanierungsfähige und abgängige Stallanbau (C) hat keinen wirtschaftlichen Wert mehr und bleibt ohne Wertansatz.

		Wohnhaus (A)	Stalltrakt Whs (A)	Scheune (B)
Baujahr		vermutl. 1872/1995	vermutl. 1872/1911/95	um 1930
Kostenkennwert NHK 2010	€/m ²	606	230	230
Baupreisindex 2010=100 (umbasiert)		171,8	171,8	171,8
Kostenkennwert zum Stichtag	€/m ²	1041,11	395,14	395,14
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	210	118	121
Herstellungskosten am Stichtag	€	218.633	46.627	47.812
Regionalfaktor		1,00	1,00	1,00
Gesamt-Nutzungsdauer	Jahre	70	70	70
wirtschaftliche Rest-Nutzungsdauer	Jahre	5	5	10
Alterswertminderungsfaktor		0,071	0,071	0,143
Sachwert am Stichtag	€	15.523	3.310	6.837
Abschläge *	€			
Zuschläge **	€			1.000
= Gebäudewert	€	15.523	3.310	7.837
pauschal	€			
Summe des Gebäudewertes		26.670 €		

		Stallanbau (C)	Stall (D)
Baujahr		ca.1913/33	unbek.
Kostenkennwert NHK 2010	€/m ²	230	230
Baupreisindex 2010=100 (umbasiert)		171,8	171,8
Kostenkennwert zum Stichtag	€/m ²	395,14	395,14
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	45	115
Herstellungskosten am Stichtag	€	17.781	45.441
Regionalfaktor		1,00	1,00
Gesamt-Nutzungsdauer	Jahre	70	70
wirtschaftliche Rest-Nutzungsdauer	Jahre	0	5
Alterswertminderungsfaktor		0,000	0,071
Sachwert am Stichtag	€	0	3.226
Abschläge *	€		
Zuschläge **	€		
= Gebäudewert	€	0	3.227
pauschal	€		
Summe des Gebäudewertes		3.227 €	

Die Berechnungen erfolgen automatisiert, also mit mehr Stellen als hier ausgedruckt werden, es kann daher zu Rundungsungenauigkeiten kommen.

* pauschal für die unter „Baulicher Zustand“ beschriebenen Bauschäden und Baumängel, die nicht im Ansatz des Kostenkennwertes der Normalherstellungskosten 2010 berücksichtigt wurden

** pauschal für die beschriebenen besonderen Bauteile und etwaige An- und Ausbauten sowie der Kellerräume u. ä.

Sachwert der baulichen Anlagen:	29.897 €
Außenanlagen:	0 €
Anschlusskosten:	3.000 €
Bodenwert, nur die bebaute Resthoffläche:	28.458 €
vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes:	61.355 €

3.3.7 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21Abs. 3 ImmoWertV), auf Wert beeinflussende Merkmale analysiert und veröffentlicht.

In diesem Bewertungsfall handelt es sich um einen Resthof. Auf Grund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte der Gutachterausschuss für diese Grundstücksart im Landkreis Uelzen keine eigenen Sachwertfaktoren ermitteln. Die nächstgelegene Auswertung für Resthöfe konnte der Gutachterausschuss Sulingen-Verden für den angrenzenden Heidekreis anfertigen. Der Gutachterausschuss hält die Ergebnisse dieser Auswertung auf den Landkreis Uelzen grundsätzlich für übertragbar und anwendbar, da die ländliche Struktur des Heidekreises sowie das Preisniveau und die Preisbildungsmechanismen ähnlich verlaufen. Baumängel und Bauschäden im baujahrstypischen Umfang sind in den Sachwertfaktoren enthalten, da bei der Ermittlung von einem fiktiv mangelfreien Zustand ausgegangen wurde.

Der Gutachterausschuss hat neben der Höhe des Sachwertes und die Lage des Bewertungsobjektes über das Bodenrichtwertniveau, zusätzliche Korrekturfaktoren ermittelt, mit denen der abweichende Ausstattungsstandard der Wohngebäude und die Größe der Hofraumfläche angemessen berücksichtigt werden können.

Die Untersuchung ist als interaktive Tabelle auf der Internetseite der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen (BORIS.NI) veröffentlicht und kostenfrei einsehbar.

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2022/sachwertfaktor/hoefe/>

Da die Auswertungen derzeit nur jährlich aktualisiert werden können und aktualisierbar sind und die aktuellen Ergebnisse noch nicht zur Verfügung stehen, wird die Berechnung des Sachwertfaktors zur Marktanpassung hier zum 01.01.2022 durchgeführt. Nach Ansicht des Gutachterausschusses wird die Marktanpassung zum Wertermittlungstichtag 28.02.2023, auf Grund der Besonderheit des Bewertungsobjektes als Resthof, damit hinreichend genau abgebildet und wiedergegeben. Eine zusätzliche Anpassung ist für diese Gebäudeart nicht erforderlich. Das Ergebnis ist auf das Bewertungsobjekt im Landkreis Uelzen zutreffend und anwendbar.

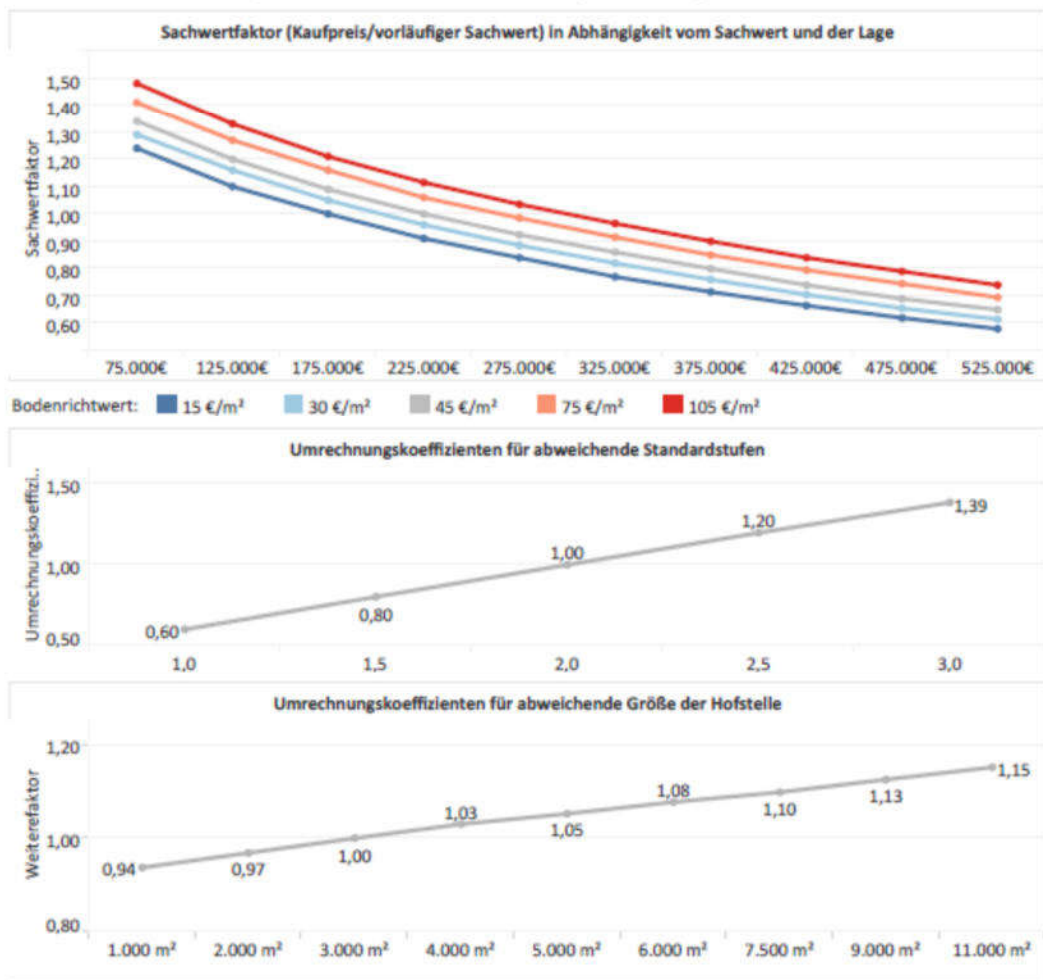
Die Untersuchung zeigt, dass sich der Sachwertfaktor für Resthofstellen und Bauernhäuser im Heidekreis, unter Berücksichtigung der folgenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes:

- Vorläufiger Sachwert rund 62.000 €
- Bodenrichtwert: 27 €/m²
- Größe des Hofraumes: 1.054 €
- Ausstattungsstandard Stufe 1,3

zu 0,95 ergibt, was 95 % des ermittelten vorläufigen Sachwertes entspricht. Es wird Modellkonformität unterstellt. Der Gutachterausschuss hält den **Sachwertfaktor von 0,95** grundsätzlich für zutreffend und marktkonform. Er spiegelt die Marktgängigkeit angemessen wider.

Berechnung des Sachwertfaktors		Stichprobenübersicht			
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2022	Stichprobe: 317 Kauffälle			
Bodenrichtwert [€/m²]:	27	Merkmal	Min.	Max.	Median
Vorläufiger Sachwert [€]:	61.000	Kaufzeitpunkt	02.01.2017	06.12.2021	22.07.2019
Größe der Hofstelle [m²]:	1.054	Vorl. Sachwert [€]	64.000	569.000	210.000
Standardstufe:	1,3	Standardstufe	1,2	3,1	2
Sachwertfaktor:	0,95	Bodenrichtwert [€/m²]	8	100	16
		Grundstücksfläche [m²]	917	11.475	4.146
		Modi. Baujahr	1957	1999	1970
		Wohnfläche [m²]	60	390	189

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 01.01.2022 / Tag der Veröffentlichung: 28.02.2022

Abbildung 46: Berechnung des Sachwertfaktors für Resthofstellen

3.3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV), wenn

- ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und
- sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – soweit möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere Ertragsverhältnisse

Erhebliche Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen sind wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Bei dauerhaftem, strukturellem Leerstand sind auch die weiterhin anfallenden, sonst üblicherweise vom Mieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können

- nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden.

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Wertermittlungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse oder eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken.

Freilegungsmaßnahmen

Wertminderungen bei Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind, sind gegebenenfalls unter Berücksichtigung

- der anfallenden Kosten,
- der Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- der ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile

zu ermitteln.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann unter Berücksichtigung der Kosten ermittelt werden, die für Bodenuntersuchungen, Sicherungs-, Sanierungs- oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der hierfür erforderliche Aufwand hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (§ 4 Absatz 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes).

Nach Ansicht des Gutachterausschusses sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale und insbesondere der tlw. renovierungs- und sanierungsbedürftige Gebäudezustand zum Wertermittlungstichtag angemessen und hinreichend berücksichtigt worden, so dass hier keine weiteren Ansätze zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung aller Umstände hält der Gutachterausschuss die ermittelten Bodenwerte der land- und forstwirtschaftlichen sowie unbebauten Flächen gemäß Kap. 3.3.4 des Gutachtens für marktgerecht. Sie sind abschließend dem Sachwert der Resthofstelle ohne weitere Anpassungen hinzuzufügen.

3.3.9 Sachwert

Der Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen). Der Sachwert entspricht im Regelfall dem Verkehrswert sofern aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren keine abweichenden Ergebnisse vorliegen.

Unter Berücksichtigung aller Umstände ergibt sich somit der Sachwert des Bewertungsobjektes gerundet, wie im normalen Grundstücksgeschäft üblich, zum Wertermittlungstichtag 28.02.2023 zu:

vorläufiger Sachwert:	61.355 €
Marktanpassung über den Sachwertfaktor	0,95
	<hr/>
	58.287 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Bodenwerte der übrigen Flächen gem. Kap. 3.3.4:	94.929
	<hr/>
marktangepasster Sachwert:	153.216 €
Sachwert:	rd. 153.000 €

Damit ergibt sich der Sach- und Bodenwert der Flurstücke, die auf dem Grundbuchblatt 96 von Kattien lfd. Nr. 10 des Bestandsverzeichnisses als ein Grundstück im Rechtssinn gebucht sind, zum **Wertermittlungstichtag 28.02.2023** zu **153.000 €**.

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Marktlage abzuleiten. Der Gutachterausschuss hat in diesem Bewertungsfall, unter Berücksichtigung der objekttypischen Besonderheiten, die bebaute Hofstelle „Ringstraße 4“ in Kattien im Sachwertverfahren bewertet und das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen herangezogen.

Der Gutachterausschuss hält die ermittelten Sach- und Bodenwerte für angemessen und beschließt den Verkehrswert, der land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke des Grundbuchbestandes von Kattien Blatt 96 lfd. Nr. 10 des Bestandsverzeichnisses **zum Wertermittlungstichtag 28.02.2023** mit:

153.000 €

Uelzen, den 28.02.2023

gez.

gez.

gez.

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

Ausgefertigt: Uelzen, den 07.03.2023

DS

Kruskop

4. Ergänzende Angaben

Die zusätzlichen Fragen des Amtsgerichtes Uelzen werden, gemäß dem Auftragschreiben, wie folgt beantwortet:

a) **Mieter und Pächter bzw. Verwalter**

Nach Auskunft der anwesenden Miteigentümer bestehen keine Mietverhältnisse an der bebauten Resthofstelle „Ringstraße 4“ in Kattien und keine Pachtverhältnisse an den Waldflurstücken 75/15 sowie 301/122. Das Ackerland des Flurstücks 299/173 in Kattien ist jedoch verpachtet. Der Name des Pächters wird dem Amtsgericht in einem separaten Schreiben mitgeteilt. Nähere Einzelheiten über den Inhalt des Pachtvertrages oder anderweitiger Verwaltungstätigkeiten sind nicht bekannt geworden.

b) **Gewerbebetrieb**

Das Ackerflurstück 299/173 in Kattien wird durch einen Pächter landwirtschaftlich genutzt. Die Resthofstelle ist im Wesentlichen ungenutzt und steht leer. Die Waldflurstücke sind nicht verpachtet und werden nach Auskunft der anwesenden Miteigentümer nicht bewirtschaftet.

Maschinen/Betriebseinrichtungen

Der Gutachterausschuss konnte die Gebäude der Hofstelle besichtigen. Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

d) **Hausschwamm**

Der bauliche Zustand der Gebäude weist zwar einen eher unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf, aber einen Hinweis auf Hausschwammbefall hat es nicht gegeben. Allerdings konnte der Dachstuhl des Wohnhauses auf Grund der unzureichenden Erschließung nicht näher besichtigt werden.

e) **Beschränkungen/Beanstandungen**

Nach Aktenlage liegen bezüglich der Bewertungsobjekte keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

f) **Energiepass**

Ein Energiepass ist dem Gutachterausschuss nicht vorgelegt worden.

g) **Altlasten**

Hinweise auf Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel sind nicht bekannt geworden.

Ausfertigungen des Gutachtens:

1. bis 6. Ausfertigung: Amtsgericht Uelzen -Zwangsversteigerung-
Geschäftszeichen: **NZS 7 K 10/22**

Das Gutachten besteht aus 74 Seiten.