

Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

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

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

Auftragsnummer: **045-2023**

Datum: 16.07.2024

GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

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

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen
Geschäftsbuchnummer: **7 K 18/23**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Mehrfamilienhaus und einem Garagenhof bebautes **lastenfreies** Grundstück
Adresse: 29588 Oetzen, Im Großen Dorf 5
Grundbuch: Oetzen Blatt: 361 Lfd.-Nr.: 2
Gemarkung: Oetzen Flur: 4 Flurstück(e): 64/11, 33/7, 30/12
Wertermittlungsstichtag: 30.01.2024
Verkehrswert: Kein Verkehrswert, nur **Unwert** (nach dem äußeren Anschein)



Grundstücksgröße: 1.004 m² (Gesamtfläche)
Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
Gebäudetyp: Vermutlich nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr: 1907
Bauweise: Vermutlich tlw. massiv, tlw. Holzfachwerk
Wohnfläche: ca. 320 m²
Zustand: Abgängig
Nebengebäude: Sechs Reihengaragen und ein Abstellraum

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

Ausfertigung Nr. 7 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 11 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in siebenfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

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

Fragen des Gerichts

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

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt ist nicht vermietet und nach dem äußeren Anschein am Wertermittlungstichtag auch nicht bewohnbar.

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

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

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

Nach dem äußeren Anschein wird unterstellt, dass keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen. Es wurden zwar keine Anzeichen für Hausschwamm festgestellt, aber auch auf Grund des Zustandes des Gebäudes ist es möglich, dass Hausschwamm entstehen könnte.

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Die Bauakte konnte für die Gutachtenerstellung nicht eingesehen werden. Dem Sachverständigen lag lediglich eine Übersicht von Vorgängen in der Bauakte vor. Danach gab es 1993 ein Bauordnungswidrigkeitsverfahren wegen eines Flüssiggasbehälters. Da dieser Behälter augenscheinlich zurückgebaut wurde, wird davon ausgegangen, dass sich das Verfahren vermutlich auch erledigt hat.

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

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

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind Baulasten eingetragen, deren Werteeinfluss im Verkehrswert berücksichtigt wurde (siehe Abschnitt 2.5.1).

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Mehrfamilienhaus.....	12
3.3	Garagenhof	14
3.4	Außenanlagen	15
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2	Bodenwertermittlung	17
4.3	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4	Verkehrswert	20
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6.	Verzeichnis der Anlagen	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen
Fritz-Röver-Straße 5
29525 Uelzen

Auftragseingang: 27.09.2023

Geschäfts-Nr.: **7 K 18/23**

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

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

Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Mehrfamilienhaus und einem Garagenhof bebautes, **lastenfreies** Grundstück

Adresse: 29588 Oetzen, Im Großen Dorf 5

Grundbuch:	Oetzen	Blatt: 361	Lfd.-Nr. 2		
Gemarkung:	Oetzen	Flur: 4	Flurstück: 64/11	Fläche:	276 m ²
Gemarkung:	Oetzen	Flur: 4	Flurstück: 33/7	Fläche:	552 m ²
Gemarkung:	Oetzen	Flur: 4	Flurstück: 30/12	Fläche:	176 m ²
				Summe:	1.004 m ²

Wertermittlungsstichtag: 30.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

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

Ortsbesichtigung: 30.01.2024

Anmerkung: Im Ortstermin war das Objekt nicht zugänglich, obwohl der Termin mit Schreiben vom 28.09.2023 angekündigt wurde. Folglich musste eine Begutachtung **nach dem äußeren Anschein** vorgenommen werden. Dabei wurde das Grundstück nur soweit betreten, wie es öffentlich zugänglich war. In der Beschreibung werden Vermutungen und Annahmen getroffen, die in der Bewertung so berücksichtigt werden, als wären sie zutreffend. Es obliegt dem Bieter, Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand und der tatsächlichen

Ausstattung in seinem Gebot zu berücksichtigen. Auf Grund der Gutachtenerstellung nach dem äußeren Anschein wird kein Abschlag vorgenommen.

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.09.2023
- Einsichtnahme ins Grundbuch (Grundbuchauszug vom 21.08.2023; bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Bereitstellung von folgenden Kopien aus der Grundakte durch das Grundbuchamt im Amtsgericht Uelzen (Schreiben vom 15.01.2024):
 - Bewilligung vom 12.04.1976 (Leitungsrecht)
 - Bewilligung vom 16.04.1983 (Wegerecht)
- Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen (über Internetzugang am 04.10.2023)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 04.10.2023)
- Auskunft des Landkreises Uelzen zum Bauplanungsrecht (E-Mails vom 25.10.2023)
- Auskunft der Samtgemeinde Rosche zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 08.11.2023)
- Auskunft der Celle-Uelzen-Netz zu Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Bewertungsgrundstück (Netzauskunft im Internet am 02.02.2024)
- Bereitstellung einer Übersicht von Vorgängen in der Bauakte durch den Landkreis Uelzen (E-Mail vom 25.10.2023; Bauakte für die Gutachtenerstellung nicht verfügbar)
- Bereitstellung von Scans durch die Gläubigerin (E-Mail vom 09.02.2024). Für die Wertermittlung wurden davon folgenden Unterlagen verwendet:
 - Exposé des Objektes (ohne Datum)
 - Ansichten, Grundrisse und Schnitte (ohne Datum)
 - Berechnung des Bruttoflächeninhalten und eine Zusammenstellung der Wohnflächen aus einem Verkehrswertgutachten von 1999
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2023 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2023) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Ort und Einwohnerzahl:	Samtgemeinde Rosche (ca. 6.700 Einwohner); Gemeinde Oetzen (ca. 1.200 Einwohner); Ortsteil Oetzen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Uelzen (ca. 10 km südwestlich), Rosche (ca. 6 km südöstlich), Bad Bevensen (ca. 9 km nordwestlich) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 95 km südwestlich) <u>Bundesstraßen:</u> B191 von Uelzen nach Dannenberg/Elbe (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A39; Anschlussstelle Lüneburg-Nord (ca. 40 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Bevensen; Bahnlinie Hannover – Hamburg; Regionalzughalt (ca. 9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg-Fuhlsbüttel (ca. 80 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortslage; Entfernungen: <ul style="list-style-type: none">• Ortsmitte ca. 450 m• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km (Rosche)• Schulen ca. 6 km (Rosche)• Kindertagesstätte ca. 200 m• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 500 m (Bus)• Verwaltung ca. 6 km (Rathaus Rosche)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Dörfliche Nutzung (Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen); offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise; Einzel- und Doppelhäuser; Hofstellen (aktive und ehemalige); Handwerksbetriebe
Beeinträchtigungen:	Keine (lageüblich)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Oetzen als Dorf mit stark eingeschränkter Versorgungsfunktion im nordöstlichen Landkreis Uelzen wird noch als "mittlere Wohnlage" beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes in einem alten Ortskern mit älterer Bebauung und älterer Erschließung wird jedoch als "einfache Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 25,5 m
Tiefe:	ca. 27 – 36 m
Grundstücksgröße:	1.004 m ²
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Unförmiges, fast noch trapezförmiges Grundstück (siehe Anlage 3)• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindeverbindungsstraße mit Stichstraße
Straßenausbau:	Ortsüblich ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; keine Gehwege; eingeschränkte Parkmöglichkeiten auf der Straße)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalananschluss; Telefonanschluss

Anmerkung: Ein für die Lage üblicher Anschluss an das Glasfasernetz des Landkreises Uelzen ist nicht vorhanden, was als wesentlicher Mangel beurteilt wird. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird in Anlehnung an die Kosten für einen nachträglichen Anschluss zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 auf rd.

2.000,00 €

(in Worten: zweitausend Euro)

geschätzt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none">• Die Garagen auf dem Flurstück 64/11 sind zusammen mit den Garagen auf dem Flurstück 64/11 aneinander aufgestellt.• Das hinter dem Bewertungsgrundstück liegende Flurstück 33/6 wird über das Bewertungsgrundstück verkehrlich erschlossen (siehe Baulast).• Über das Bewertungsgrundstück verlaufen auch Leitungen, über die das Hinterliegergrundstück Flurstück 33/6 mit Strom versorgt und Schmutzwasser entsorgt wird.• Auf dem Bewertungsgrundstück verläuft auch eine Wasserleitung, über die die Grundstücke in der Nachbarschaft mit Trinkwasser versorgt werden.
--	--

Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
---	--

Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.
------------	--

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Gemäß Grundbuchauszug vom 21.08.2023 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Oetzen, Blatt 361 folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1 (lastend auf dem Flurstück 33/5, Flur 4):

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht) für den Wasserversorgungszweckverband Landkreis Uelzen)

Beurteilung:

Gemäß der Bewilligung vom 12.04.1976 handelt es sich um eine Wasserleitung. Das Flurstück 33/5 ist historisch und aus der Bewilligung vom 12.04.1976 geht die Lage der Leitung nicht eindeutig hervor. Nach einer Netzauskunft der Celle-Uelzen-Netz verläuft die Leitung auf dem Flurstück 64/11 (siehe Anlage 3, blaue Einzeichnung). Da es sich um eine übergeordnete Leitung handelt, wird davon ausgegangen, dass die Leitung nicht ohne weiteres verlegt werden kann, sondern an dieser Stelle verbleiben muss und davon auszugehen ist, dass dieser Bereich nicht überbaut werden kann. Ausgehend von einer Länge von rd. 27 m und der Breite eines Schutzstreifens von 1 m ergibt sich eine beeinträchtigte Fläche von rd. 27 m². Bei einem relativen Bodenwert von 28,05 €/m² und einer durch die Baulast bereits bestehenden Wertminderung von 50 % des Flurstücks 64/11, ergibt sich ein Wert der beeinträchtigten Fläche von rd. 380,00 €. Die zusätzliche Beeinträchtigung wird auf 50 % geschätzt, so dass die zusätzlich zur Baulast zu erfolgende Wertminderung durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 auf rd.

200,00 €

(in Worten: zweihundert Euro)

geschätzt. **Diese Angabe erfolgt nur nachrichtlich und ist nicht im Verkehrswert berücksichtigt (lastenfrei).**

Lfd.-Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des von Oetzen Blatt 240 unter lfd.-Nr. 2 verzeichneten Grundstücks

Beurteilung:

Gemäß der Bewilligung vom 16.04.1983 soll das Wegerecht dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 64/5 dienen und verläuft auf dem Flurstück 33/6. Es betrifft damit nicht das Bewertungsgrundstück und wird daher zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Anmerkung:

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerung. In Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten bleiben unberücksichtigt, da das Grundstück bzw. grundstücksgleiche Recht lastenfrei zu bewerten ist. Ebenso werden Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, nicht berücksichtigt. In Abteilung II und III vorhandene Eintragungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren entsprechend ihres Ranges berücksichtigt. **Der Sachverständige kann keine Auskunft darüber geben, ob die Rechte bestehen bleiben oder nicht.**

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Gemäß der Netzauskunft der Celle-Uelzen-Netz verläuft aber sowohl die Stromleitung, die der Stromversorgung des Flurstücks 33/6 dient, als auch die Abwasserleitungen, die der Abwasserentsorgung des Flurstücks 33/6 dient, über das Bewertungsgrundstück (siehe Anlage 3, rosafarbene und braune Einzeichnung). Es wird unterstellt, dass für diese Leitungen Notleitungsrechte bestehen, die zum Zeitpunkt der Grundstücksteilung (vermutlich 1983) entstanden sind und diese Leitung nur mit erheblichem Aufwand verlegt werden können. Auf Grund der ebenfalls an dieser Stelle auf dem Grundstück bestehenden Baulast für die verkehrliche Erschließung (siehe nachfolgenden Abschnitt "Baulasten") des Flurstücks 33/6, wird die zusätzliche

Wertminderung, die sich durch die beiden Leitungen ergibt, zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist folgende Baulast, die aus zwei Teilen besteht (wird daher wie zwei Baulasten bewertet), eingetragen:

Baulastenblatt 2341, lfd.-Nr. 1 (1. Teil):

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Oetzen, Gebäude und Freiflächen, Flur 4, Flurstücke 33/5, 33/6, 189/8, 30/6, 30/7, 30/8 und 30/9 erklärt, dass alle baulichen Anlagen auf den vorgenannten Grundstücken das öffentliche Baurecht gemäß § 4 Abs. 1 NBauO (veraltet, jetzt § 2 Abs. 12 NBauO) so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

Beurteilung:

Die Flurstücke 189/8, 30/6, 30/7, 30/8 und 30/9 sind historisch und am Wertermittlungsstichtag in die Flurstücke 30/11 + 30/12 übergegangen. Durch diesen Teil der Baulast ergibt sich für das Bewertungsobjekt weder eine signifikante Beeinträchtigung der Nutzung noch ein signifikanter Vorteil bei der Nutzung des Grundstücks, so dass dieser Teil der Baulast zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt wird.

Baulastenblatt 2341, lfd.-Nr. 1 (2. Teil):

Es wird weiter erklärt, dass von den vorgenannte Flurstücken 33/5 und 189/8 ein im anliegenden Lageplan gelb schraffierte Teilfläche dem Nachbargrundstück Oetzen, Gebäude- und Freiflächen, Flur 4, Flurstück 33/6 als Zuwegung für die verkehrlichen Zwecke gem. § 5 Abs. 2 NBauO (veraltet, jetzt § 4 Abs. 2 NBauO) zur Verfügung gestellt wird.

Beurteilung:

Durch den Teil der Baulast wird gesichert, dass der von den baulichen Anlagen auf dem Flurstück 33/6 ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind. Bei einer Länge von rd. 37 m und einer unterstellten Breite von 3 m (keine Bemaßung in der Baulastenerklärung) ergibt sich eine durch den Teil der Baulast beeinträchtigte Fläche von rd. 111 m². Bei einem relativen Wert von 28,05 €/m² ergibt sich ein Wert der beeinträchtigten Fläche von rd. 3.100,00 €. Die Wertminderung der beeinträchtigten Fläche wird auf Grund des geringen Bodenwerts auf rd. 30 % also rd. 1.000,00 € geschätzt. Darüber hinaus wirkt sich die Baulast auch auf den Wert der Restfläche aus. Insbesondere das Flurstück 64/11, dass durch die Baulast vom übrigen Grundstück abgeschnitten wird, kann nicht mehr als baureifes Land bewertet werden, da es nach Lage, Form und Größe nicht mehr für eine separate Bebauung geeignet ist, und muss als Rohbauland gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV 21 bewertet werden. In Anlehnung an den Wertansatz für erschlossenes, aber ungeordnetes Rohbauland, wird die Fläche von 276 m² unter Berücksichtigung des geringen Bodenwertniveaus von 28,05 €/m² (siehe nachfolgende Bodenwertermittlung) mit 50 % des Wertes für Baureifes Land so bewertet, dass die Teilfläche statt mit rd. 7.742,00 € lediglich mit rd. 3.871,00 € bewertet wird. In Anlehnung an diese Berechnung wird die Wertminderung der Restfläche auf rd. 4.000,00 € geschätzt. Insgesamt wird die Wertminderung durch diesen Teil der Baulast zum Wertermittlung 30.01.2024 auf rd.

5.000,00 €

(in Worten: fünftausend Euro)

geschätzt.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD), Geschossflächenzahl GFZ = 0,2 dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenbereichssatzung: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Die Erschließungsanlagen sind zwar nicht endgültig erstmalig hergestellt, aber nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit keine ausstehenden Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge vorhanden. Allerdings befindet sich Oetzen im Dorfentwicklungsprogramm. Hierin ist die Erneuerung der Straße im "Großen Dorfe" als mögliche beitragspflichtige Maßnahme benannt. Über die Höhe möglicher Beiträge können keine Angaben gemacht werden, da diese von den tatsächlichen Kosten abhängen und erst nach Abschluss der Maßnahmen ermittelt werden können. Ausgehend von Straßenausbaubeiträgen in Höhe 5,00 – 10,00 €/m²-Grundstücksfläche wird die sich hieraus ergebende Wertminderung zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 auf rd.

5.000,00 €

(in Worten: fünftausend Euro)

geschätzt.

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einem Garagenhof bebaut.
- Auf dem Grundstück befinden sich sechs Garagenplätze für Pkw.
- Das Objekt ist am Wertermittlungstichtag 30.01.2024 nicht vermietet und nicht bewohnbar.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Da der Sachverständigen die Begutachtung nur nach dem äußeren Anschein vornimmt, hat er vielfach Vermutungen und Annahmen zu treffen. Es wurde versucht, diese Annahmen und Vermutungen weitestgehend kenntlich zu machen, jedoch ist das nicht in jedem Fall möglich. Abweichungen zwischen beschriebener und tatsächlicher Ausstattung wie auch Abweichungen zwischen tatsächlichem und beschriebenem Zustand sind daher möglich.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden (nur Wertminderung nicht Kosten der Beseitigung). Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standsicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Es wurde **NICHT** geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen. Es wird unterstellt, dass die Anforderungen, sofern sie nicht bei den Mängeln und Schäden aufgeführt worden sind, eingehalten werden.

3.2 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart:	Freistehendes Mehrfamilienhaus (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss)
Baujahr:	1907 Neubau (gemäß Bauakte) 1965 Umbau zu Wohnzwecken (gemäß Unterlagen Gläubigerin)
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde nach dem äußeren Anschein in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert. Gemäß telefonischer Auskunft des Eigentümers steht das Gebäude auch seit 20 Jahren leer.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Auf Grund des Baujahres und des Zustandes wird die Energieeffizienzklasse „H“ mit einem Endenergiebedarf > 250 kWh/(m ² a) unterstellt.
Nutzung:	Das Gebäude hat gemäß der vorliegenden Zusammenstellung der Wohnflächen, die örtlich nicht überprüft wurde, 6 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 320 m ² .
Grundrissgestaltung:	Gemäß den vorliegenden Grundrissen, die örtlich nicht überprüft wurden, sind die Grundrisse der Wohnungen zweckmäßig.
Konstruktionsart:	Vermutlich: Hybrid (teilweise Holzfachwerk, teilweise massiv)
Fundamente:	Beton

Außenwände:	Massiv, Verblendmauerwerk mit Anstrich, vermutlich baujahrstypische Wärmedämmung
Innenwände:	Vermutlich: Massiv, Holzfachwerk, Leichtbauweise
Geschossdecken:	Vermutlich: Holzbalkendecke
Treppen:	Vermutlich: Zwei Geschosstreppen als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz und Holzgeländer; Dachboden über Einschubtreppen aus Holz erreichbar
Dach:	Krüppelwalmdach; Dachsteine vermutlich aus Unterspannbahn; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vermutlich ungedämmt; oberste Geschossdecke vermutlich entsprechend dem Standard von 1989 (Dacherneuerung gemäß Exposé)
Eingänge:	<u>Eingang 1:</u> Eingangstür aus Holz mit Oberlicht <u>Eingang 2:</u> Keine Tür (verschlossen mit Holzplatte)
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung, einfache Beschläge; Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und mittleren Beschlägen; Dachflächenfenster
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung mit Zählerschrank, Fehlerschutzschalter, Kippsicherungen, zusätzliche Absicherungen in den Wohnungen, ein bis zwei Lichtauslässe je Raum, ausreichend Steckdosen je Raum, Telefonanschlüsse
Heizung:	Vermutlich: Zentralheizung mit Flüssiggas als Brennstoff; Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	Herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	Vermutlich: Dezentral über elektrische Durchlauferhitzer
Bodenbelag:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung (Fliesen, Laminat, Teppichboden)
Wandbekleidung:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung (Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesenspiegel in den Küchen, Fliesen in den Bädern raumhoch)
Deckenbekleidung:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung (Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidung)
Innentüren:	Vermutlich: Einfache Füllungstüren; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation:	Übliche Wasser- und Abwasserinstallation; vermutlich je Wohnung: Bad mit Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken (mittlere Armaturen; mittlere Ausstattung), Küchenanschlüsse
Besondere Bauteile:	Drei Gauben (Schleppdachgauben), Schornstein (Mauerwerk, über Dach verlinkert, für Heizung)
Besondere Einrichtungen:	Vermutlich: Keine

Mängel und Schäden: Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinaus gehen, wurden im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt:

- Beschädigungen an den Fundamenten und an der Fassade durch dicht am Gebäude gewachsene Bäume
- Offene Fenster und Außentüren (Objekt ist der Witterung, dem Vandalismus und dem Einfluss von Wildtieren wie Marder und Waschbären seit Jahren ungeschützt ausgesetzt)
- Kein Zugang zum Dachgeschoss (Treppen eingestürzt nach Auskunft eines Nachbarn)
- Heizung ohne Funktion (Flüssiggastank abgebaut, Wärmeerzeuger älter als 30 Jahre; Frostschäden höchstwahrscheinlich)
- Sanitäre Installation schadhaft (Frostschäden, Vandalismus)
- Schimmelbildung oder gar Hausschwamm wahrscheinlich
- Bodenbeläge schadhaft
- Wand- und Deckenbekleidung schadhaft
- Innentüren schadhaft (Vandalismus)
- ...

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein ungenügend und das Objekt macht einen vernachlässigten Eindruck. Da dieser Zustand am Wertermittlungsstichtag seit über 20 Jahren besteht, bestehen erhebliche Zweifel an der Standsicherheit des Gebäudes, so dass für das Gebäude der Abriss mit Entsorgung unterstellt wird. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines Ansatzes der Abrisskosten von 25,00 €/m³-Bruttorauminhalt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 auf rd.

35.000,00 €

(in Worten: fünfunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

3.3 Garagenhof

Gebäudeart: Sieben rückseitig angebaute Einzelgaragen (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)

Baujahr: Vermutlich um 1965 (gemäß Bauakte)

Nutzung: 6 Stellplätze für Pkw, ein Abstellraum

Konstruktionsart: Massive Fertiggaragen

Fundamente: Beton

Eingänge: Holztür (Abstellraum)

Tore: Schwingtore aus Metall

Fenster: Glasbausteine (Abstellraum)

Ausstattungsmerkmale: Keine

Bodenbelag: Beton

Besondere Bauteile: Keine

Besondere Einrichtungen: Keine

Mängel und Schäden: Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinaus gehen, wurden im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt:

- Abdichtung Flachdach schadhaft
- Tore defekt
- Tragfähigkeit der Fundamente fraglich (Garagen teilweise abgesackt)
- Baum dicht am Gebäude (zwei Garagen lassen sich nicht öffnen, Fundamente bereits angehoben etc.)

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist mangelhaft und das Gebäude macht einen vernachlässigten Eindruck. Auf Grund der vorgefundenen und zu unterstellenden Mängel und Schäden wird für das Gebäude ohne nähere Untersuchung der Abriss mit Entsorgung unterstellt. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines Ansatzes der Abrisskosten von 20,00 €/m³-Bruttorauminhalt zum Wertermittlungstichtag 30.01.2024 auf rd.

5.000,00 €

(in Worten: fünftausend Euro)

geschätzt.

3.4 Außenanlagen

Umfang:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wege- und Hofbefestigungen
- Gartenanlage und Bepflanzungen

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck und auf dem Grundstück befinden sich größere Bäume, die in Vorbereitung für einen Abriss beseitigt werden müssen. Ferner ist für eine zukünftige bauliche Nutzung des Grundstücks auch die Wege- und Hofbefestigung zu beseitigen. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird zum Wertermittlungstichtag 30.01.2024 pauschal auf rd.

3.000,00 €

(in Worten: dreitausend Euro)

geschätzt.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einem Garagenhof bebaut. Da es sich um ein Liquidationsobjekt handelt (Begründung siehe Gebäudebeschreibung), wird das Objekt wie ein unbebautes Grundstück, das für eine bauliche Nutzung geeignet ist (Baugrundstück), bewertet.

Schlussfolgerung

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	33,00 €/m²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	30.01.2024	× 1,00	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,85	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	E4
Fläche (m ²)	1000	1.004	× 1,00	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I	I	× 1,00	
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			=	28,05 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			=	28,05 €/m²
Fläche			× 1.004 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert			=	28.162,20 €
			rd.	28.200,00 €

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **33,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

E2

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

E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Auf Grund der umgebenden gemischten Nutzung wird die Lage als „einfache Lage“ beurteilt und ein Abschlag von 15 % (= Korrekturfaktor von 0,85) am Bodenrichtwert vorgenommen.

E4

Der Unterschied zwischen einer gemischten und einer wohnbaulichen Nutzung auf Dörfern ist schon in der Lage berücksichtigt, so dass für die abweichende Art der baulichen Nutzung keine Anpassung vorgenommen wird.

E5

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer bestimmten Grundstücksfläche. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses haben ergeben, dass für größere Grundstücke geringere Preise pro Quadratmeter gezahlt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind als Umrechnungskoeffizienten mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht (siehe Anlage 6), die als Grundlage für die hier vorgenommene Anpassung dienen. Demnach ergibt sich im vorliegenden Fall keine Anpassung.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		28.200,00 €
Wert der Außenanlagen	+	2.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	30.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	53.000,00 €
Vergleichswert	=	- 22.800,00 €

4.3.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vorbemerkungen

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

Außenanlagen

Im vorliegenden Fall werden die Hausanschlüsse, die beim Bewertungsobjekt hingegen zum übrigen Baugrundstück vorhanden sind, so als wertbeeinflussend beurteilt, dass für Wasser und Strom jeweils ein pauschaler Wert von 1.000,00 € angesetzt wird. Die übrigen Außenanlagen werden als „nicht wertsteigernd“ beurteilt, da sie stark vernachlässigt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Grundstück wurde so bewertet, als wenn es unmittelbar bebaubar wäre. Die in der Beschreibung aufgeführten

Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung der vorhandenen Bebauung werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. **Sie sind daher eine Wertminderung und keine Kostenschätzung.** Ferner bleiben ggf. in Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten, die den Wert des Objektes beeinflussen und an dieser Stelle in die Wertermittlung eingebracht werden müssten, in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Werteinfluss	Begründung
Sonstige Besonderheiten – Grundstück		- 10.000,00 €	
• Wertminderung wegen eines Rechts	0,00 €		B1
• Wertminderung wegen einer Baulast	- 5.000,00 €		B2
• Wertminderung wegen Straßenausbaubeiträgen	- 5.000,00 €		B2
• Wertminderung wegen fehlendem Glasfaseranschluss	0,00 €		B3
Mängel und Schäden – Einfamilienhaus		- 35.000,00 €	
• Abriss mit Entsorgung	- 35.000,00 €		B2
Mängel und Schäden – Garagenhof		- 5.000,00 €	
• Abriss mit Entsorgung	- 5.000,00 €		B2
Mängel und Schäden – Außenanlagen		- 3000,00 €	
• Vernachlässigte Außenanlagen	- 3.000,00 €		B2
Summe		- 53.000,00 €	

Begründung für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale

B1

Der Verkehrswert ist bezüglich der Eintragungen im Grundbuch lastenfrei zu bewerten, weshalb die Wertminderung durch das Recht unberücksichtigt bleibt und die Ausweisung in der Beschreibung nur nachrichtlich war.

B2

Die Begründung befindet sich in der Grund- und Bodenbeschreibung bzw. in der Gebäudebeschreibung, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

B3

Da das Grundstück wie ein unbebautes Grundstück bewertet wird, wird der fehlende Glasfaseranschluss zum Stichtag 30.01.2024 als nicht wertbeeinflussend beurteilt, da die unbebauten Vergleichsgrundstücke auch über keinen Anschluss verfügen.

4.4 Verkehrswert

Der Vergleichswert, aus dem der Verkehrswert abzuleiten wäre, hat einen negativen Wert. Da der Verkehrswert (Marktwert) *durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (siehe § 194 BauGB)*, kann für das Objekt kein Wert ausgewiesen werden, da der Verkehrswert nach dieser Definition immer größer als 0,00 € ist.

Für das Bewertungsobjekt

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Mehrfamilienhaus und einem Garagenhof bebautes lastenfreies Grundstück				
Adresse:	29588 Oetzen, Im Großen Dorf 5				
Grundbuch:	Oetzen	Blatt:	361	Lfd.-Nr.	2
Gemarkung:	Oetzen	Flur:	4	Flurstücke:	64/11, 33/7, 30/12

gibt es zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 **nach dem äußeren Anschein** keinen Verkehrswert, sondern nur einen

U N W E R T .

Wieren, den 16.07.2024

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

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022
SW-RL:	Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
VW-RL:	Vergleichswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
GEG:	Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
NBauO:	Niedersächsische Bauordnung
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Schmitz/Krings u.a.: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2018
- [5] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland
- Anlage 6: Umrechnungstabelle – Bodenrichtwert mit Flächenbezug

Auszug aus einer Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)



Quelle: TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 02.02.2024

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240202-28856-062400

Auszug aus einem Stadtplan (Maßstab ca. 1 : 20.000)



Quelle: TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 02.02.2024

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240202-28856-062400



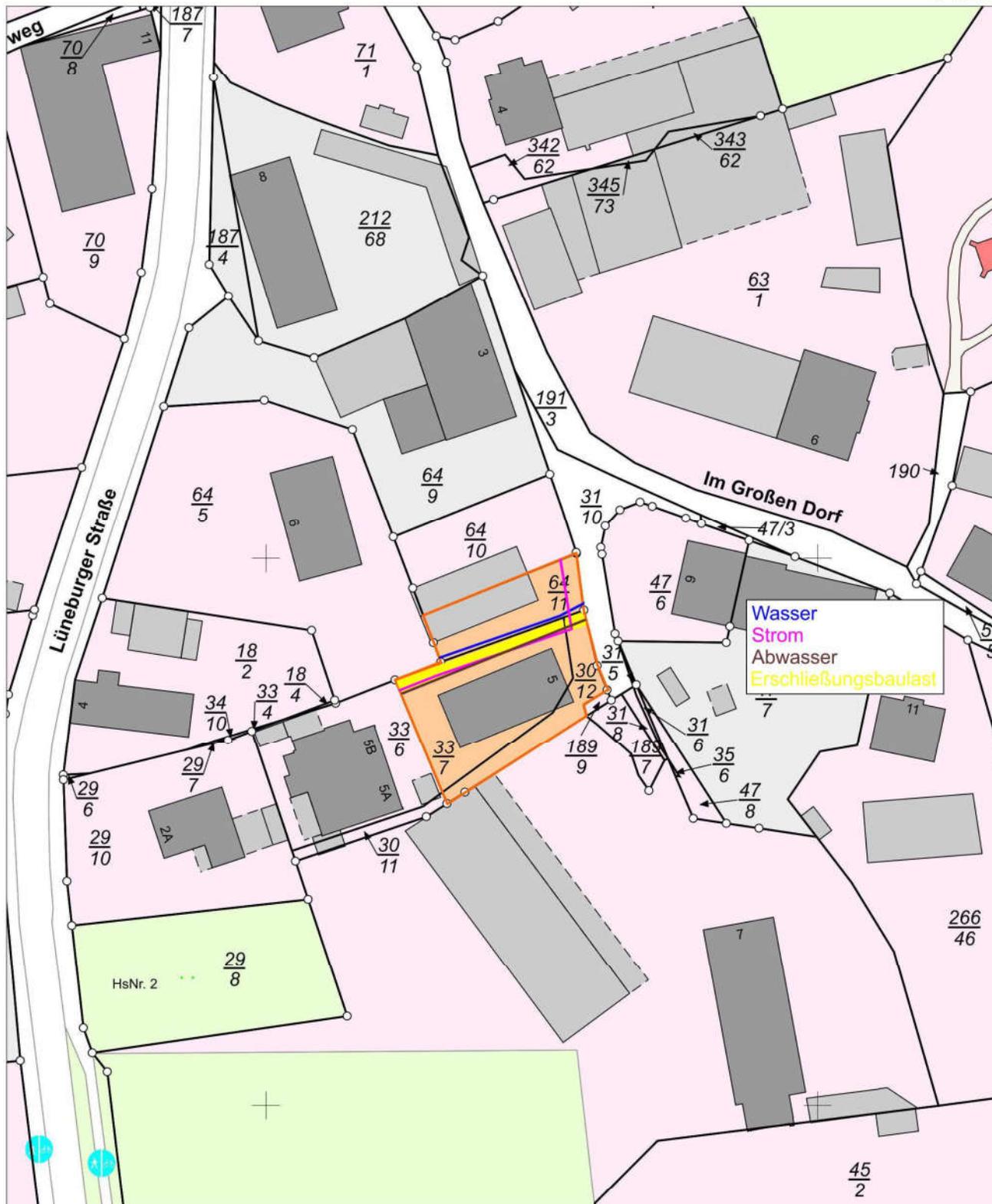
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Oetzen
Gemarkung: Oetzen
Flur: 4 Flurstück: 64/11

Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation (ohne Maßstab)

Erstellt am 28.09.2023
Aktualität der Daten 23.09.2023

N = 5875701



N = 5875481

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Uelzen -
Schillerstraße 30a
29525 Uelzen

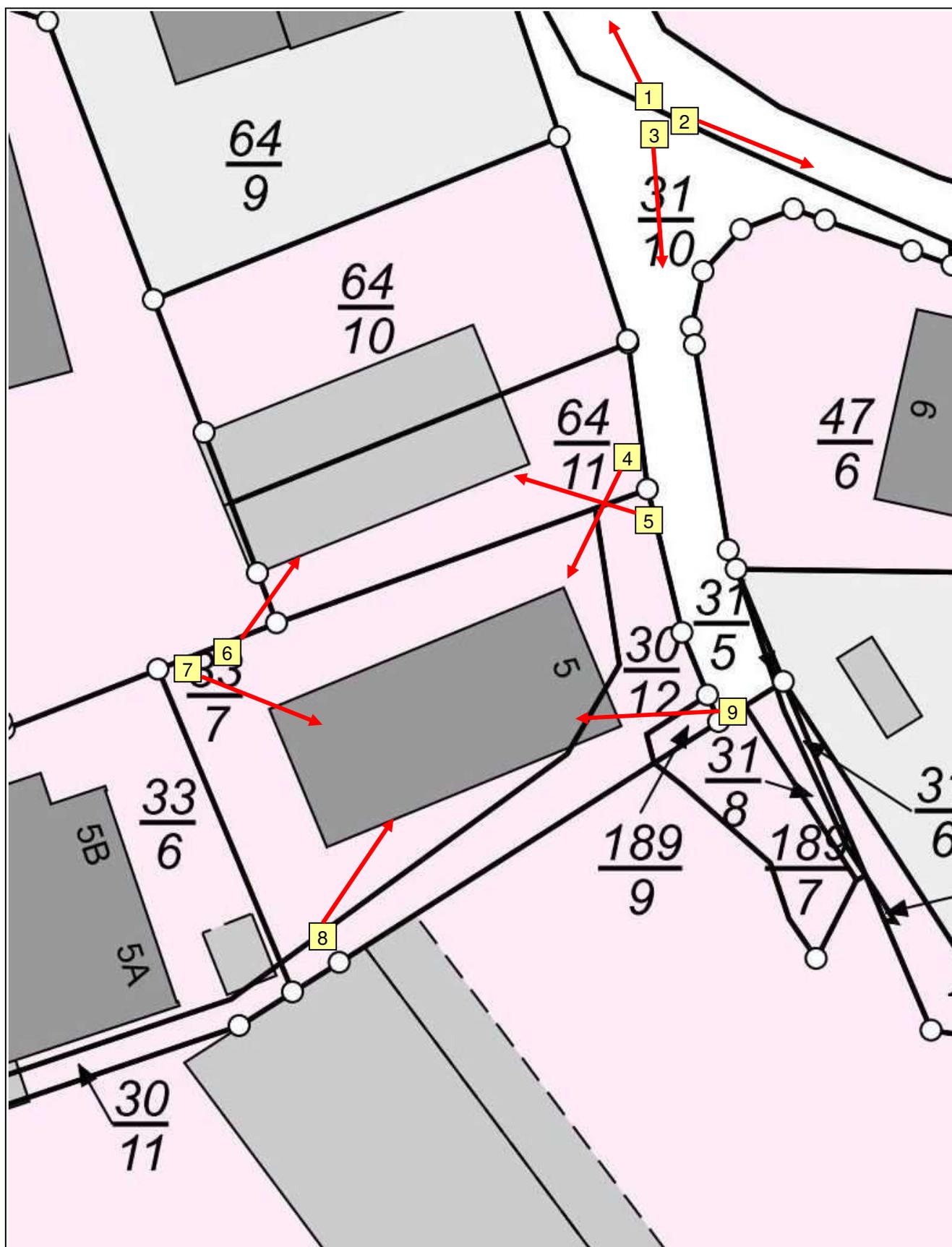
Bereitgestellt durch:

ÖbVI Carsten Bruns
Rathausstraße 3
27711 Osterholz-Scharmbeck

Zeichen: 230290

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Fotoübersichtsplan und Fotos



Quelle: Siehe Anlage 3

Anmerkung: Die Bildnummer und der Pfeil zeigen nur die ungefähre Position, von der aus das Foto gemacht wurde.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 28.09.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Im Großen Dorf 5, 29588 Oetzen
Gemarkung: 2650 (Oetzen), Flur: 4, Flurstück: 33/7

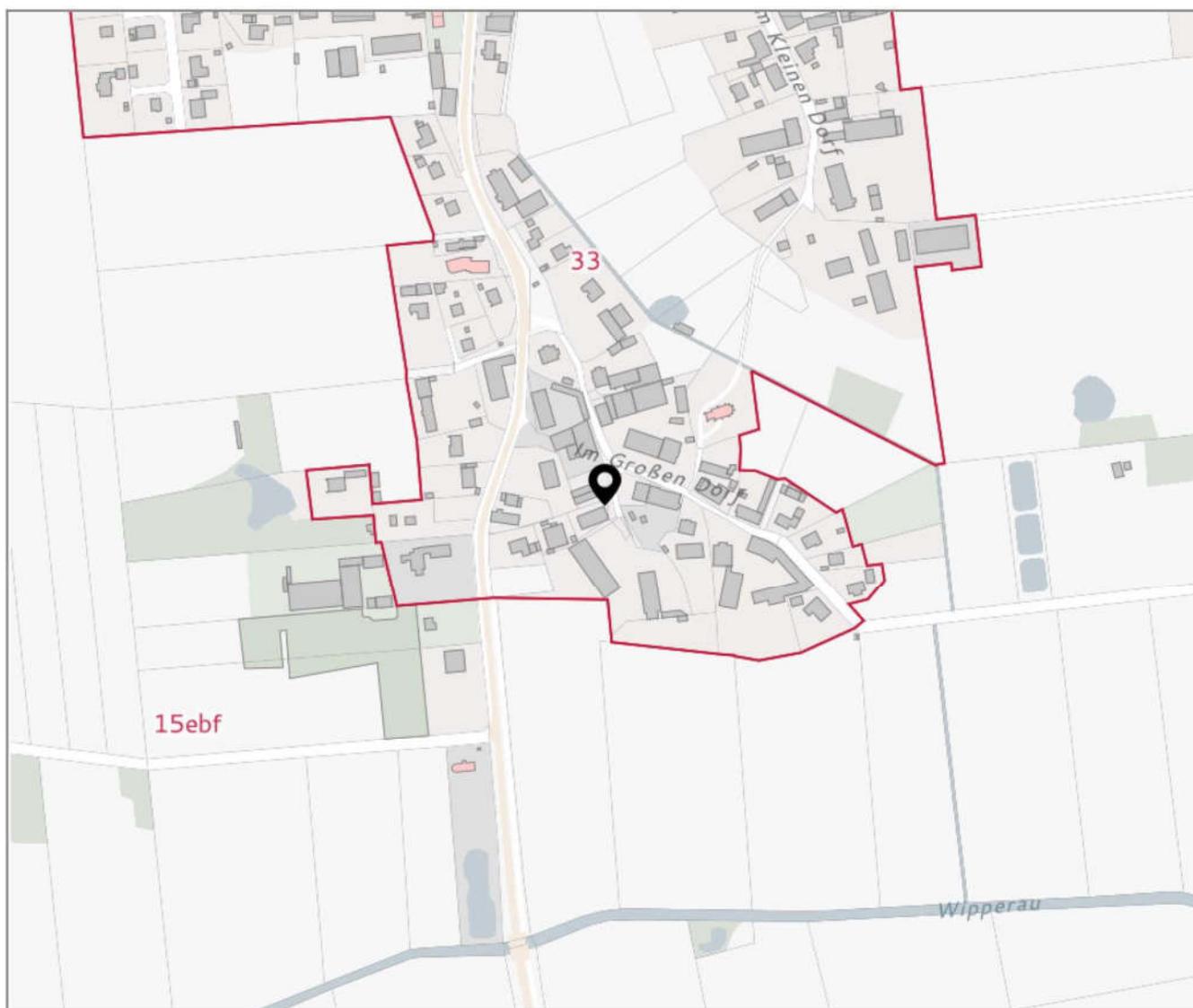


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08900506

Bodenrichtwert: 33 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Geschosszahl: I

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0876002_grundstucksflache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.01792&lng=10.67639&zoom=15.22&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.01792&lng=10.67639&zoom=15.22&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

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

Verwendung der Daten

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

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Landkreis Uelzen

Umrechnungstabelle: 0890002

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f1000,00)

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen:

Fläche in m² Umrechnungskoeffizient

200,00	1,17
300,00	1,13
400,00	1,10
500,00	1,08
600,00	1,06
700,00	1,04
800,00	1,03
900,00	1,01
1000,00	1,00
1100,00	0,99
1200,00	0,98
1300,00	0,97
1400,00	0,96
1500,00	0,95
1600,00	0,94
1700,00	0,94
1800,00	0,93
1900,00	0,92
2000,00	0,92
2100,00	0,91
2200,00	0,91
2300,00	0,90
2400,00	0,90
2500,00	0,89

Beispiel:

Bodenrichtwert	120

	W f1000,00
Fläche des Richtwertgrundstücks	1000,00 m ²
individuelle Grundstücksfläche	1200,00 m ²
	120 €/m ² * 0,98
Bodenrichtwert (1200,00 m ²)	-----
	--
	1,00
	= rd. 118 €/m²