

Gutachten

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

für das Grundstück

Gemeinde, Gemarkung

Straße, Hausnummer

Bienenbüttel, Hohenbostel u. a.

Niendorfer Straße 25

Flur	Flurstücke	Fläche in m ²	Grundbuch von	Blatt	Lfd. Nr.
3	161/3	16 756	Hohenbostel	174	8
3	51/8	26 765	Hohenbostel	174	8
3	190/1	12 879	Hohenbostel	174	8
2	14/9	16 348	Hohenbostel	174	8

Eigentümer: **ggf. beim Amtsgericht Uelzen unter dem
Aktenzeichen NZS 7 K 25/22 zu erfragen**

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 26.03.2024 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter: , Immobilienmakler und Dipl.-Kaufmann

, Immobiliensachverständiger und Bauingenieur

für den **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.03.2024**

den Verkehrswert der fiktiv unbelasteten landwirtschaftlichen Flurstücke, sowie des bebau-
ten Flurstücks „Niendorfer Straße 25“ insgesamt mit

965.000 €

ermittelt.

Gliederung des Gutachtens

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Antrag	3
1.2	Besichtigung und Berichterstattung	3
1.3	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	4
1.4	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	5
2.1	Grundstücksbeschreibung	5
2.1.1	Tatsächliche Merkmale	5
2.1.1.1	Das bebaute Flurstück 161/3 der Flur 3 in der Gemarkung Hohenbostel	13
2.1.1.2	Die Flurstücke 51/8 in der Gemarkung Niendorf und 190/1 in Hohenbostel	19
2.1.1.3	Das Flurstück 14/9 der Flur 2 in der Gemarkung Bienenbüttel	24
2.1.2	Rechtliche Merkmale	27
2.1.3	Zusammenfassung, Entwicklungsqualität	34
2.2	Ermittlungen zum Gebäude	35
2.2.1	Gebäudebeschreibung	36
2.2.1.1	Wohngebäude (A)	36
2.2.1.2	Pferdestall (B)	37
2.2.1.3	Scheunengebäude (C)	38
2.2.1.4	Reithalle (D)	38
2.2.1.5	Grundrisse des Wohnhauses (A)	39
2.2.1.6	Bilddokumente	42
2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	48
2.3	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)	50
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	51
3.1	Grundlagen	51
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	51
3.1.2	Kaufpreissammlung	51
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften und Literatur	51
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	52
3.2.1	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	53
3.2.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	54
3.3	Ertragswertverfahren	55
3.3.1	Bodenwert und Erschließungskosten für die Resthofstelle	56
3.3.2	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	59
3.3.3	Vorläufiger Ertragswert	64
3.3.4	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	65
3.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	66
3.3.6	Ertragswert	69
3.4	Vergleichswertverfahren	70
3.4.1	Ermittlung der Bodenwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen	74
3.4.1.1	Flurstück 51/8 der Flur 3 in Niendorf	74
3.4.1.2	Flurstück 190/1 der Flur 3 in Hohenbostel	75
3.4.1.3	Flurstück 14/9 der Flur 2 in Bienenbüttel	76
3.4.2	Zusammenstellung der Bodenwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen	77
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	78
3.4.4	Zusammenfassung von Ertragswert und Bodenwerten	79
3.5	Verkehrswert	80
4.	ERGÄNZENDE ANGABEN	81

1. Vorbemerkungen

1.1 Antrag

Dieses Gutachten über den Verkehrswert ist vom Amtsgericht Uelzen unter der Geschäfts-Nr. NZS 7 K 25/22 beantragt worden. Es wird in einer Zwangsversteigerungssache benötigt und soll den aktuellen Verkehrswert ausweisen. Lt. Beschluss des Amtsgerichtes Uelzen vom 04.07.2023 ist das im Grundbuch von Hohenbostel Blatt 174 unter der laufenden Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück zu bewerten. Dabei handelt es sich um die bebaute Resthofstelle „Niendorfer Straße 25“ in der Gemeinde Bienenbüttel, sowie drei weitere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke welche ein Grundstück im Rechtssinn bilden.

Das Gutachten enthält antragsgemäß keine Beteiligtennamen. 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 wurden am 26.03.2024 durch den Gutachterausschuss örtlich besichtigt. Eine schriftliche Ladung der Beteiligten ist rechtzeitig vorher erfolgt. An der Besichtigung hat kein Beteiligter teilgenommen. Da die land- und forstwirtschaftlichen 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.

Der Gutachterausschuss hat das Grundstück nicht betreten und die Gebäude von der Straße nur von außen besichtigt, so dass eine Bewertung lediglich durch die äußere Inaugenscheinnahme, den örtlichen Eindrücken und der Aktenlage erfolgen konnte.

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 nicht 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 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Besichtigung und Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss am **26.03.2024**.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag.

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 „Niendorfer Straße 25“ liegt im nördlichen Bereich der Ortslage von Bienenbüttel, gehört aber schon zur angrenzenden Gemarkung Hohenbostel.

Bienenbüttel ist eine Einheitsgemeinde und Sitz der Gemeindeverwaltung. Die Kreisgrenze nach Lüneburg befindet sich rund 4 km nordwestlich, die Salz- und Hansestadt Lüneburg ist rund 12 km nördlich entfernt. Die Kreisstadt Uelzen befindet sich rund 20 km südlich.

Die Bundesstraße 4 von Braunschweig über Uelzen nach Lüneburg, die als eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen der Region durch den Straßen- und Schwerlastverkehr erheblich belastet ist, verläuft rund 3 km westlich. Die Entfernung zur ebenfalls westlich gelegenen Eisenbahnhauptstrecke Hamburg-Hannover beträgt rund 2,5 km. Der Bahnhof in Bienenbüttel wird überwiegend von Regionalzügen, aber nicht von allen Fernzügen bedient.

In Bienenbüttel bestehen tlw. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus. Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Freizeit- und Sportstätten sind dort ebenfalls vorhanden.

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.

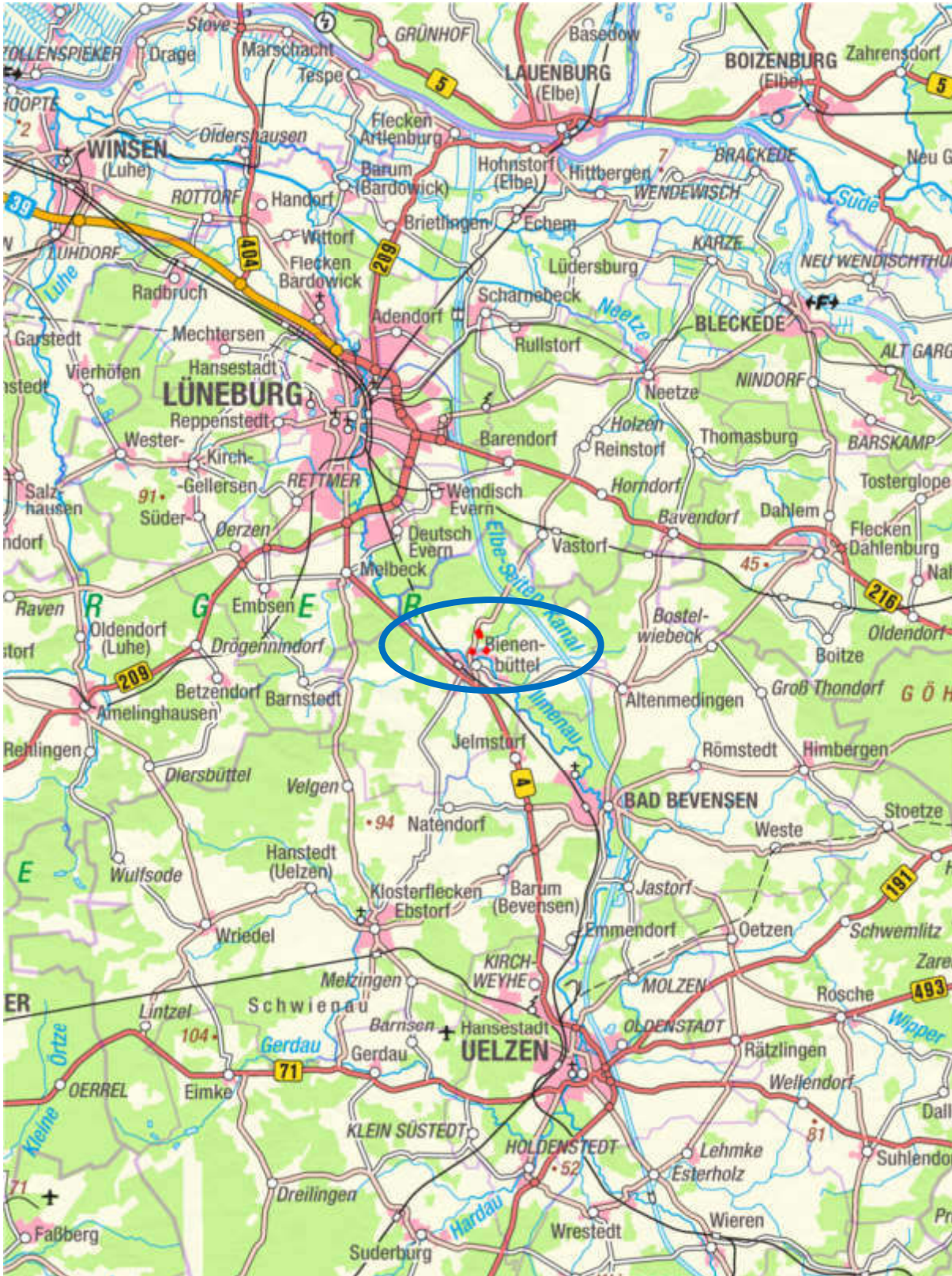


Abbildung 1: Übersichtskarte Niedersachsen 1 : 250 000 (nicht maßstabsgetreu)

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

© 2024  LGLN

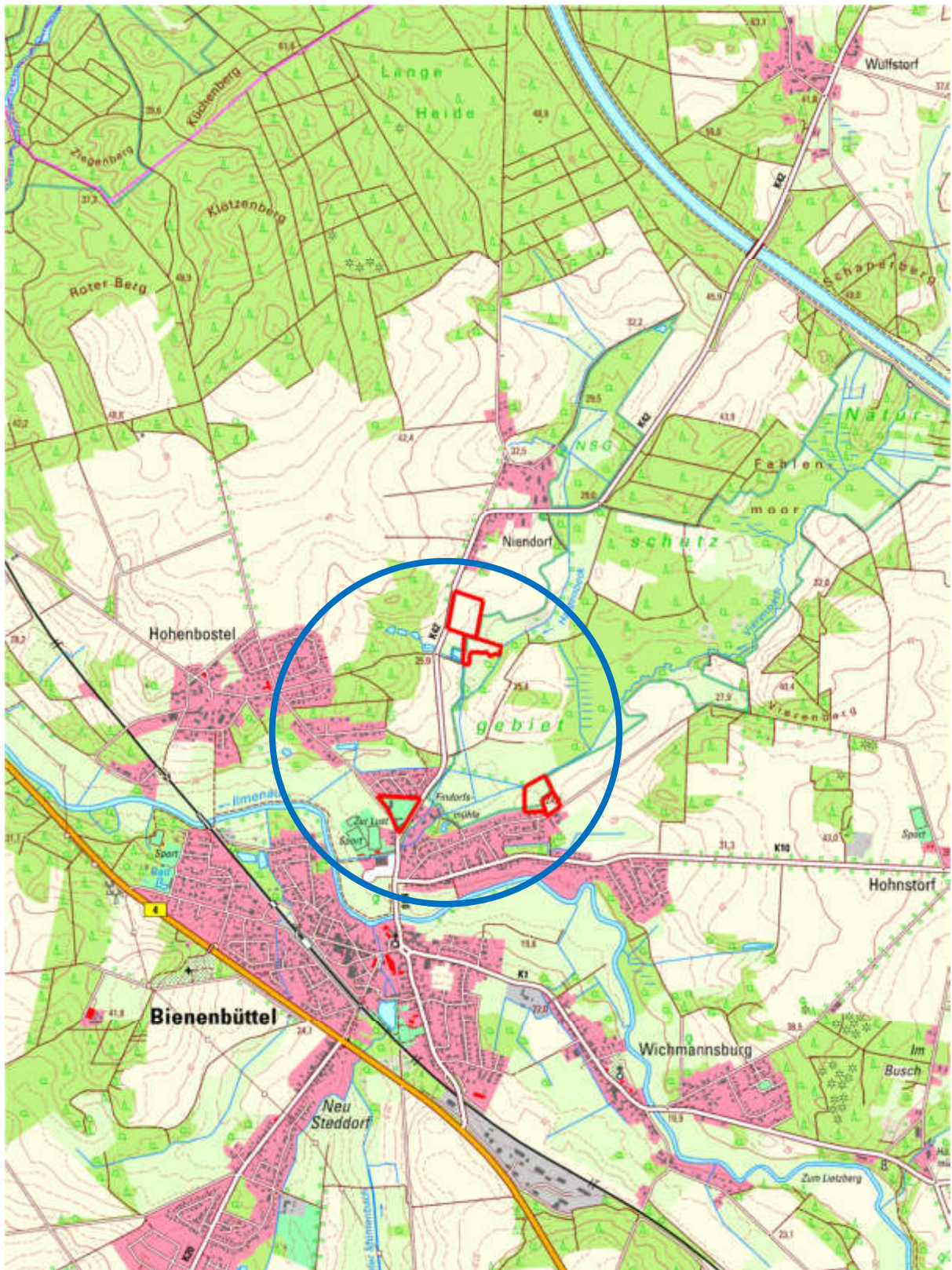


Abbildung 2: Topographische Karte 1 : 25 000

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2024  LGLN

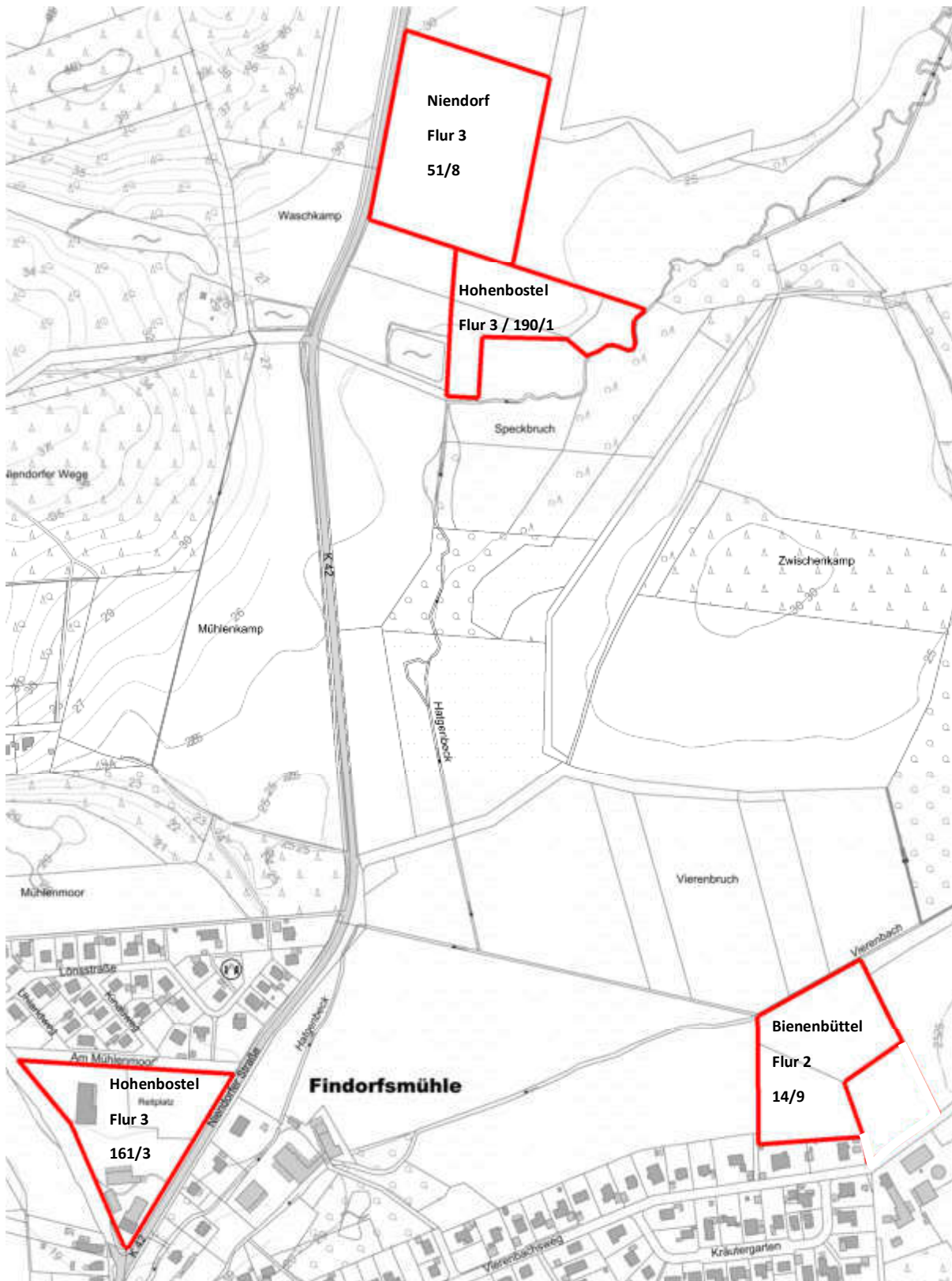


Abbildung 3: Übersicht der Bewertungsobjekte 1 : 5 000 (nicht maßstabsgetreu)

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

© 2024  LGLN

Das Flurstück 161/3 der Gemarkung Hohenbostel Flur 3 ist mit der Resthofstelle, dem ehemaligen Reiterhof „Niendorfer Straße 25“ 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
Hohenbostel 3	161/3	16 756	Gebäude- und Freifläche Sport, Freizeit und Erholung	ohne
Niendorf 3	51/8	26 765	Ackerland	Ackerland (26) 6.959
Hohenbostel 3	190/1	6 199 6 680	Grünland Ackerland	Grünland (38) Grünland (23) 3.892
Bienenbüttel 2	14/9	6 726 9 072 550	Ackerland Grünland Gewässerrandstreifen	Ackerland (33) Grünland (41) Grünland (41) 6.165

Stand 13.03.2024

Sollte es eine Rundungs-Differenz zwischen den Abschnittsteilflächen und der Gesamtfläche lt. Liegenschaftsbeschreibung geben, ist diese nicht wertrelevant.

Die Resthofstelle ist mit den typischen Gebäuden aus den früheren Nutzungen als Reiterhof bebaut (Abbildung 5). Neben dem Wohnhaus (A) gibt es einen Pferdestall (B), ein Scheunengebäude mit Garagenanbau (C) und eine Reithalle (D).

Der Gutachterausschuss konnte die Gebäude nicht betreten und nur von außen besichtigen. Die Angaben zum Gebäudebestand beschränken sich daher auf die offensichtlich erkennbaren

Gegebenheiten vor Ort sowie die baualterstypischen Ausstattungsmerkmale und sind trotz der gegebenen Sorgfalt mit einer Unsicherheit behaftet.

Das Wohnhaus (A) wurde in massiver Bauweise als Wohn- und Wirtschaftsgebäude im südlichen Grundstücksbereich errichtet und mehrfach umgebaut sowie umgenutzt. So wurden über die Jahre unter anderem aus einem Reiterhof (1991) ein Ferienbetrieb für Kinder (2001) und nach Aktenlage ab 2015 ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten. Bauakten über die ursprüngliche Entstehung des Gebäudes liegen offensichtlich nicht vor. Das Gebäude wird augenscheinlich derzeit nicht bewohnt, steht vermutlich weitgehend leer, ist aber nicht vollständig geräumt.

Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich der Pferdestall (B), der in seiner jetzigen Bauart 1959 als Brandersatzbau in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Gebäude ist derzeit augenscheinlich ungenutzt.

Das nördlich angrenzende Scheunengebäude (C) wurde nach Aktenlage ebenfalls nach einem Brandereignis 1959 wieder aufgebaut und später östlich um einen Anbau erweitert. Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage, die nicht dem Grundstückseigentümer gehört und deren Nutzung über ein Nießbrauchrecht im Grundbuch gesichert wurde. Die Photovoltaikanlage ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Die Reithalle (D) im nordwestlichen Grundstücksbereich wurde ursprünglich als Lagerhalle an anderer Stelle errichtet, abgebaut und auf dem Bewertungsobjekt nach Aktenlage 1984 wiederaufgebaut. Der Anbau eines Aufenthaltsraums im östlichen Bereich erfolgte nach Aktenlage um 1986. Auch das Dach der Reithalle ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die nicht dem Grundstückseigentümer zuzuordnen ist. Sie wurde ebenfalls über ein Nießbrauchrecht im Grundbuch gesichert und ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Das bebaute Flurstück hat eine nahezu dreieckige Form, ist weitgehend eben und eingefriedet, wobei die Draht- und Weidezäune in Teilen schadhaft sind. Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich nach den Angaben im Liegenschaftskataster ein Reitplatz, der augenscheinlich seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt wird und naturbelassen ist. Die gesamte Grundstücksfläche wird nicht mehr bewirtschaftet und ist naturbelassen.

Das Grundstück hat vermutlich einen Telefon-, Strom- und Frischwasseranschluss. Die Regenwasser- und die Abwasserentsorgung erfolgt ortstypisch zentral über das Kanalsystem des lokalen Entsorgers.

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungskosten für die vorhandenen Anlagen zu den Wertermittlungstichtagen nicht mehr zu leisten waren. Anderslautende Hinweise sind nicht bekannt geworden. Nach Angaben der Gemeinde Bienenbüttel vom 20.07.2023 bestehen für die Immobilien des gesamten Grundbuchbestandes Rückstände für Grundsteuern und Straßenreinigungsgebühren.

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
3L	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)
178	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 trockene 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 43/38

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

Abbildung 4: Erläuterungen zu den Angaben der Bodenschätzung

2.1.1.1 Das bebaute Flurstück 161/3 der Flur 3 in der Gemarkung Hohenbostel

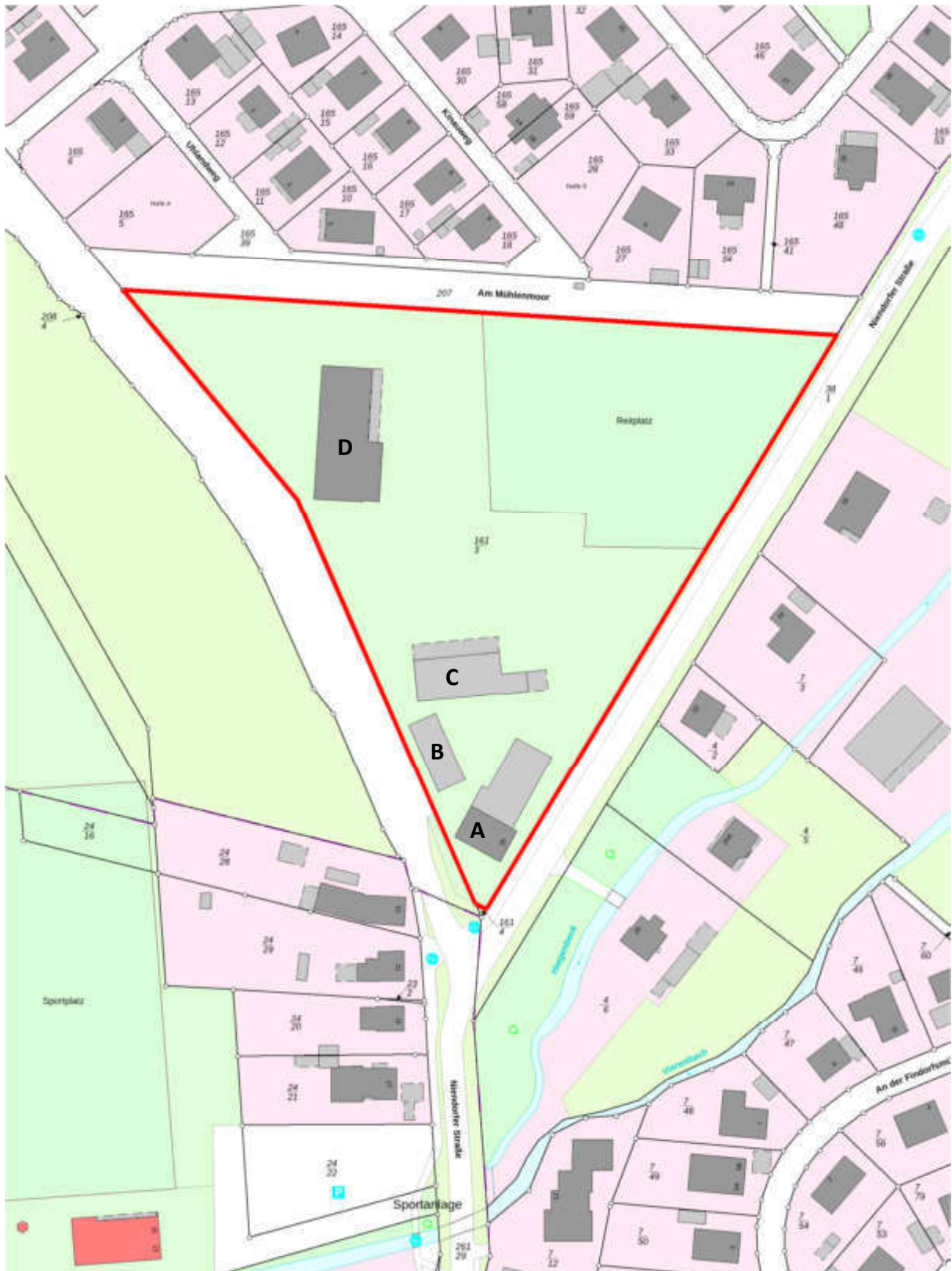


Abbildung 5: Liegenschaftskarte 1 : 1 500

nicht maßstabsgetreu

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

© 2024  LGLN

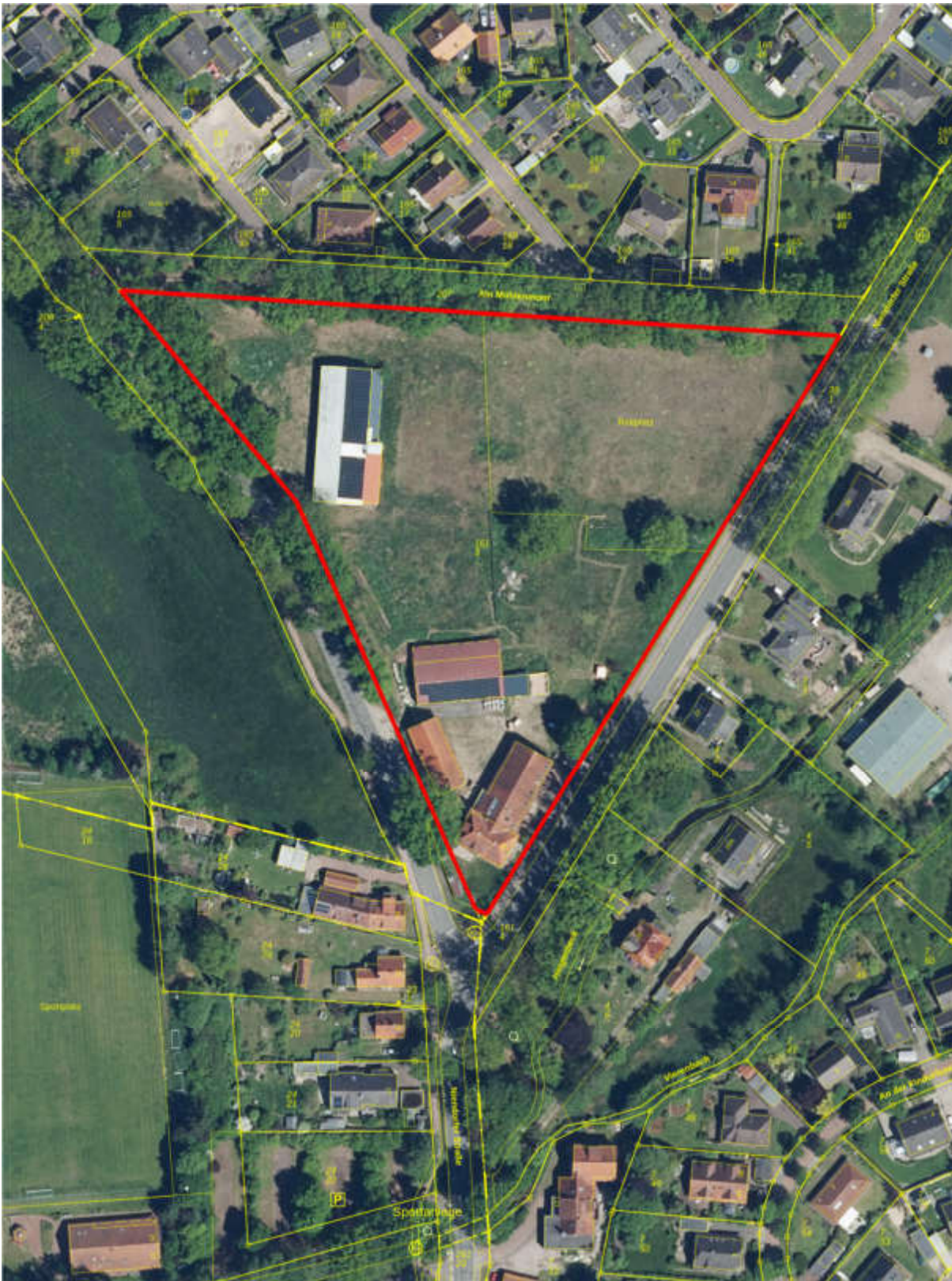


Abbildung 6: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2024  LGLN



Abbildung 7: Wohnhaus (A), Ansicht von der Kreisstraße aus Nordosten



Abbildung 8: Pferdestall (B), Ansicht von der Gemeindestraße aus Westen



Abbildung 9: Scheunengebäude (C), Ansicht von der Straße aus Westen



Abbildung 10: Reithalle (D), Ansicht von der Straße aus Süden



Abbildung 11: Gemeinestraße „Seyerberg“, Blickrichtung Süden



Abbildung 12: Feldweg „Am Mühlenmoor“, Blickrichtung Osten



Abbildung 13: Kreisstraße „Niendorfer Straße“, Blickrichtung Südwesten



Abbildung 14: Kreisstraße „Niendorfer Straße“, Blickrichtung Nordosten

2.1.1.2 Die Flurstücke 51/8 in der Gemarkung Niendorf und 190/1 in Hohenbostel

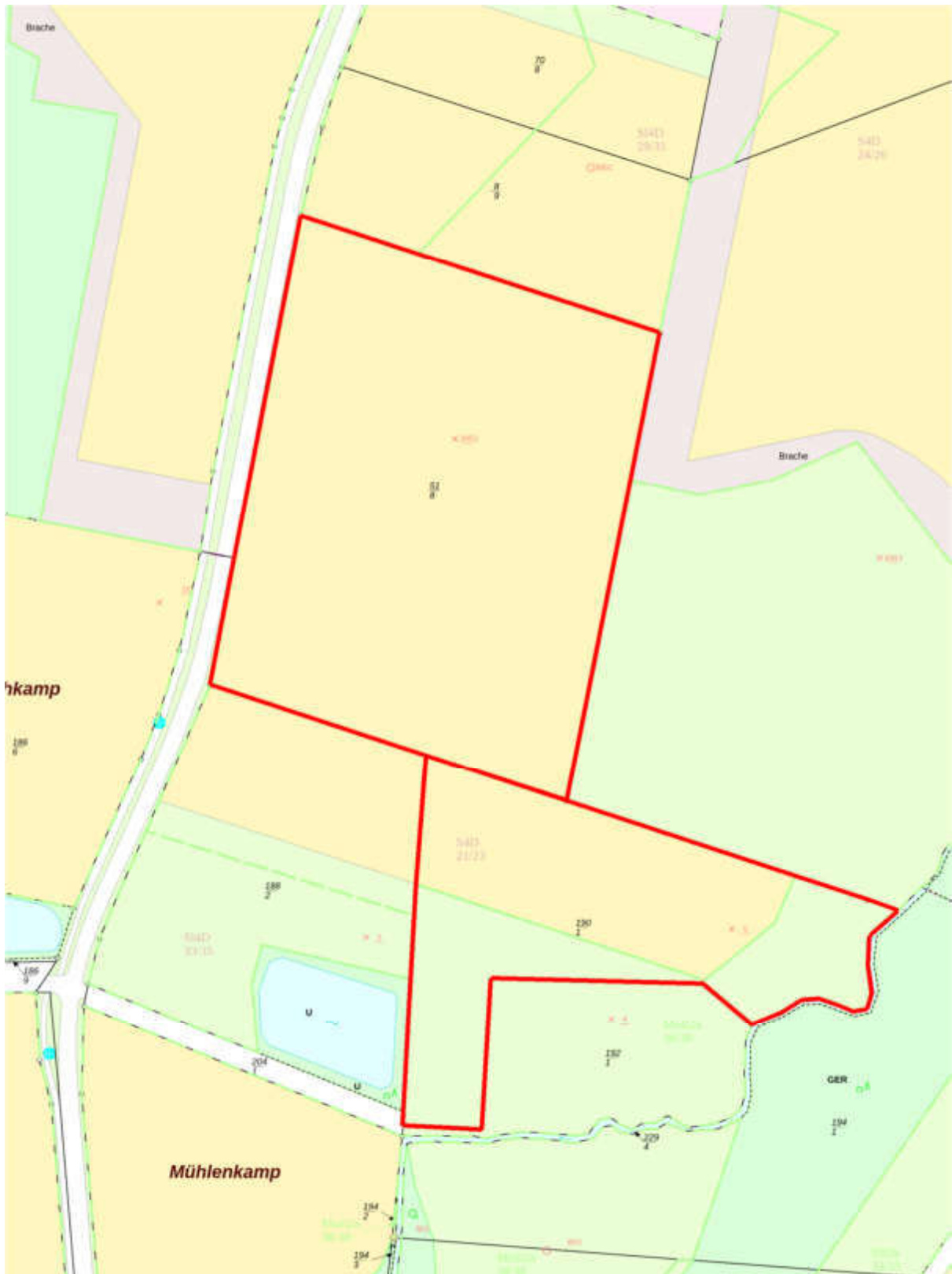


Abbildung 15: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung

nicht maßstabsgetreu

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

© 2024  LGLN



Abbildung 16: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2024  LGLN



Abbildung 17: Flurstück 51/8, Ansicht von der Kreisstraße 42 aus Südwesten



Abbildung 18: Ansicht aus Süden



Abbildung 19: derzeitige Zufahrt zur Fläche 190/1, Blickrichtung Südosten



Abbildung 20: Blickrichtung Süden



Abbildung 21: offizielle Zuwegung zum Flurstück 190/1 aus Südwesten



Abbildung 22: keine Zufahrtsmöglichkeit zum Flurstück vorhanden

2.1.1.3 Das Flurstück 14/9 der Flur 2 in der Gemarkung Bienenbüttel

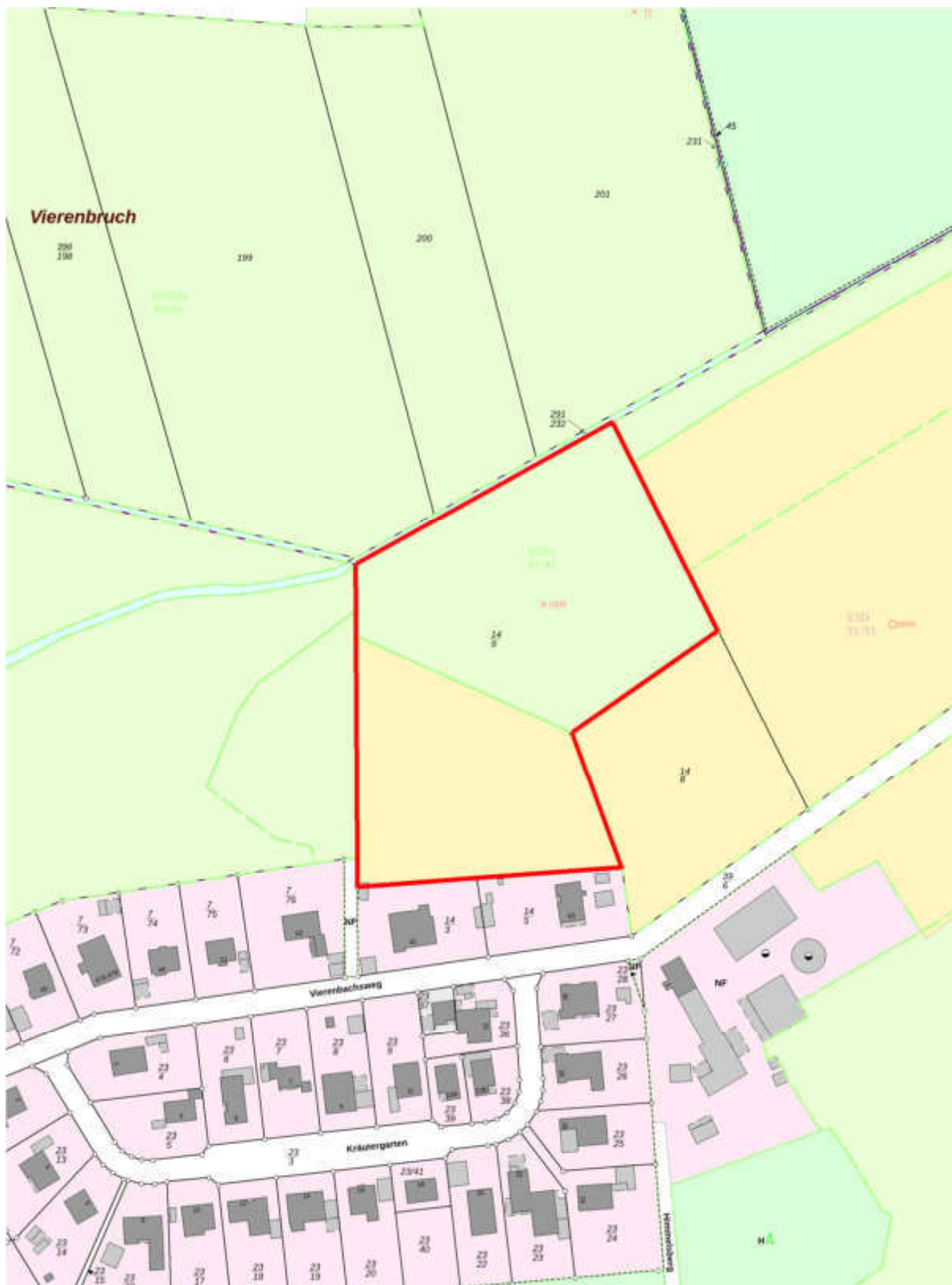


Abbildung 23: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung

nicht maßstabsgetreu

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

© 2024  LGLN



Abbildung 24: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2024«Eingangsdatum» 



Abbildung 25: Ansicht vom „Vierenbachsweg“ aus Südosten



Abbildung 26: Ansicht vom „Vierenbachsweg“ aus Osten

2.1.2 Rechtliche Merkmale

Nach den Angaben der Gemeinde Bienenbüttel vom 20.07.2023 liegen die Bewertungsobjekte derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Allerdings hat der Rat der Gemeinde Bienenbüttel in seiner Sitzung am 28.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hof Lust“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Das Ziel gemäß Aufstellungsbeschluss ist wie folgt beschrieben:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Bereich zwischen den Straßen „Seyerberg“, „Niendorfer Straße“ und „Am Mühlenmoor“ unter Einbezug des z.T. erhaltenswerten Gebäudebestandes altersgerechtes und barrierefreies Wohnen mit angeschlossenen Pflegedienstleistungen sowie den Neubau einer Kindertagesstätte mit 1-2 Wohnbaugrundstücken für die Leitung / das Personal der Einrichtungen zu ermöglichen.

Abbildung 27: Auszug aus der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 29.04.22

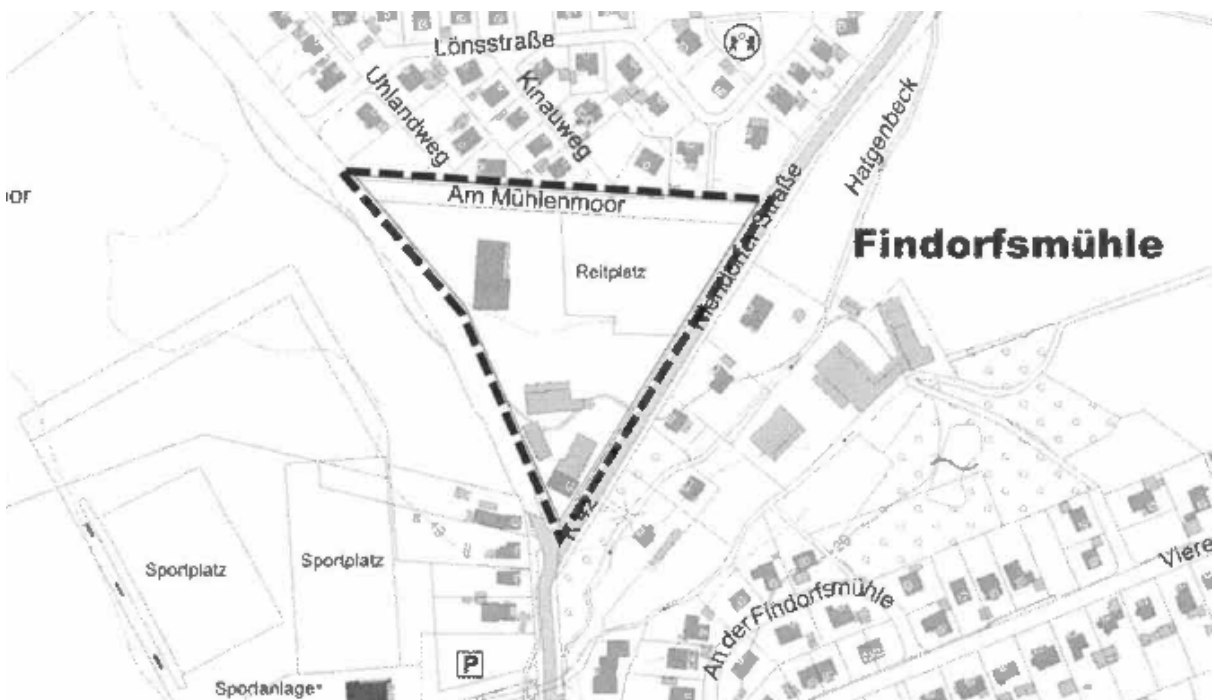


Abbildung 28: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Auszug vom 29.04.2022

Zusätzlich hat der Rat der Gemeinde Bienenbüttel in der Sitzung am 28.04.2022 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für das betroffene Flurstück 161/3 beschlossen. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der prägnanten Fläche in der

exponierten Lage gewährleistet werden. In der Bekanntmachung der Satzung vom 29.04.2022 wird in § 3 als Verwendungszweck die folgende Begründung angegeben:

§ 3 Verwendungszweck und Begründung

Nach § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) besteht für Gemeinden zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Möglichkeit, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zu erlassen.

Die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zu Gunsten der Gemeinde Bienenbüttel gemäß § 25 Abs. 1 und 2 BauGB dient folgendem Zweck:

Innerhalb der Gemeinde Bienenbüttel besteht ein erheblicher Bedarf an Flächen für barrierefreies und altengerechtes Wohnen mit Pflegedienstleistungen sowie für den Neubau einer Kindertagesstätte. Innerhalb der in § 1 genannten Fläche soll diesen Bedarfen nachgekommen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hof Lust“ sollen auf der Fläche barrierefreies Wohnen mit angeschlossenen Service- und Pflegedienstleistungen sowie der Neubau einer Kindertagesstätte ermöglicht werden. Ferner sollen in dem Geltungsbereich 1-2 Bauplätze für das Personal/Leitung der etwaigen Einrichtungen vorgesehen werden. Es liegt im Interesse der Gemeinde, im Sinne einer

nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Fläche durch Grunderwerb zu sichern. Es soll verhindert werden, dass private Grundstückskäufe der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung zuwiderlaufen und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Die Satzung ermöglicht somit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer damit zusammenhängenden gemeindlichen Bodenpolitik.

Abbildung 29: Auszug aus der Vorkaufsrechtsatzung

Am 25.10.2022 hat der Rat der Gemeinde Bienenbüttel dann eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Hof Lust“ als Satzung beschlossen. Betroffen ist dadurch das gesamte bebaute Flurstück 161/3 der Gemarkung Hohenbostel Flur 3. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt aber noch nicht vor und einen konkreten Planentwurf hat die Gemeinde bisher auch noch nicht bekannt gegeben.

Das bebaute Flurstück 161/3 ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bienenbüttel für den Ortsteil Hohenbostel -Teilplan 3- vom November 2000, im nördlichen Grundstücksbereich als allgemeines Wohnbauland (WA) mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,2 und im südlichen Grundstücksbereich als Dorfgebiet (MD) mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt.

Die Flurstücke 190/1 in Hohenbostel Flur 3 sowie 51/8 in Niendorf Flur 3 (Flächennutzungsplan für den Ortsteil Niendorf -Teilplan 2- vom November 2000) sind ohne eine Bauflächendarstellung und somit als Fläche für die Landwirtschaft anzusehen. Damit wären die Flurstücke auch nicht für eine Bebauung vorgesehen und dem Außenbereich zuzuordnen.

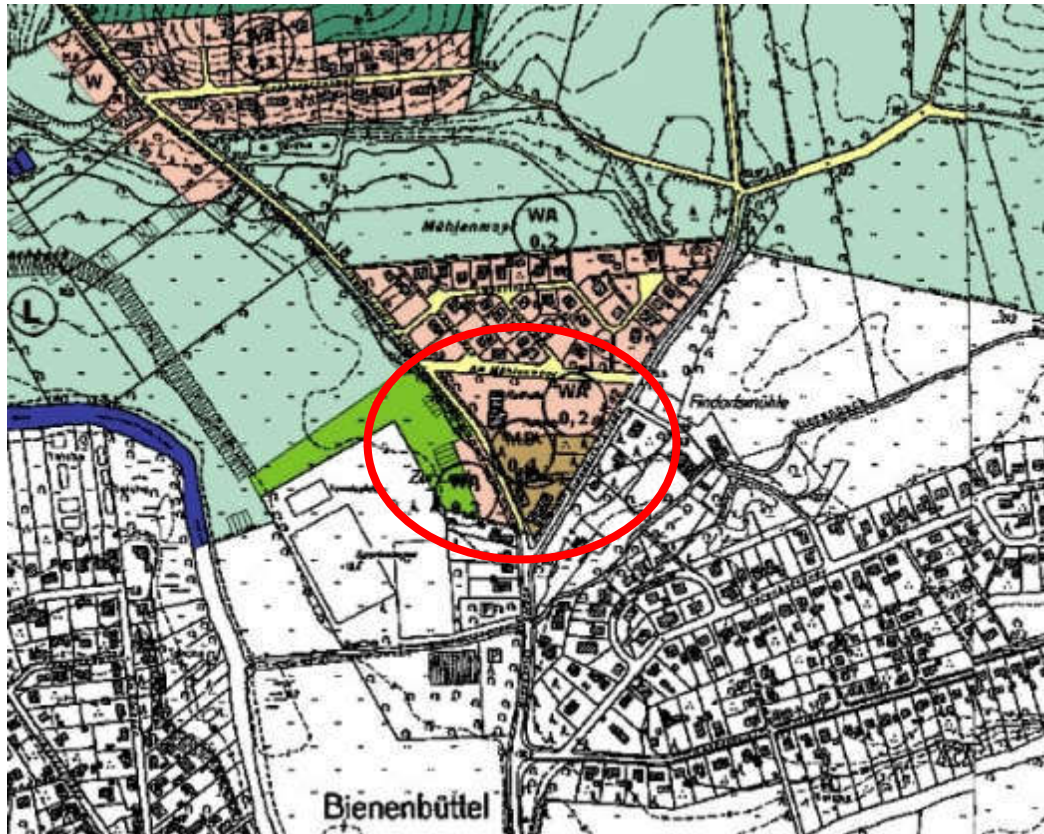


Abbildung 30: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Hohenbostel – 161/3

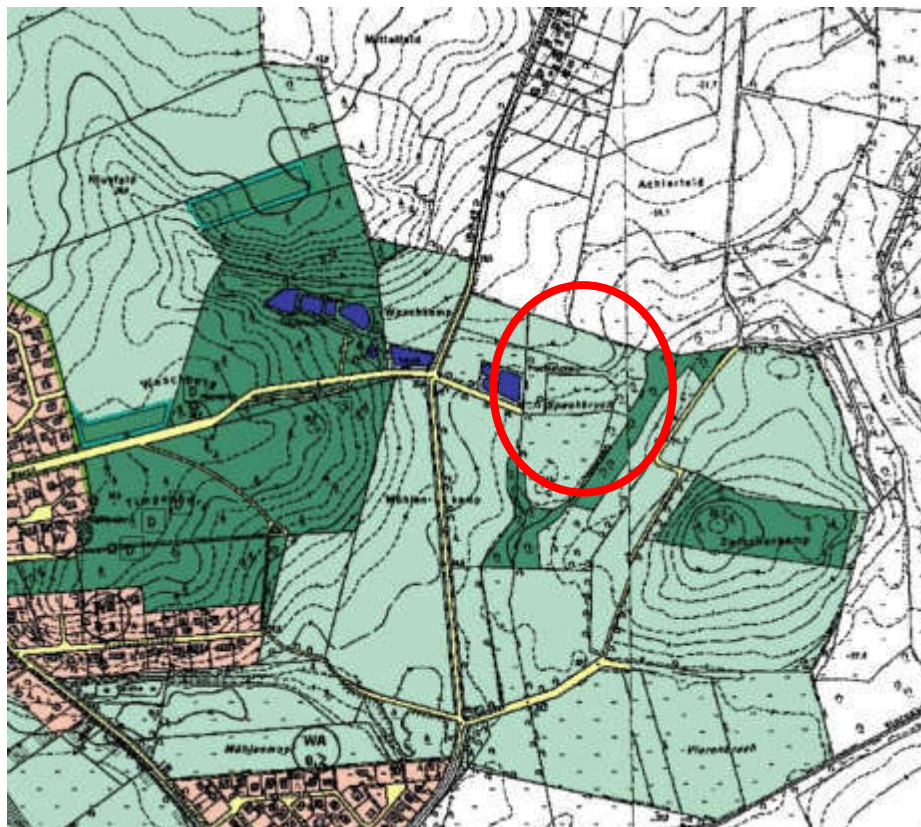


Abbildung 31: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Hohenbostel - 190/1

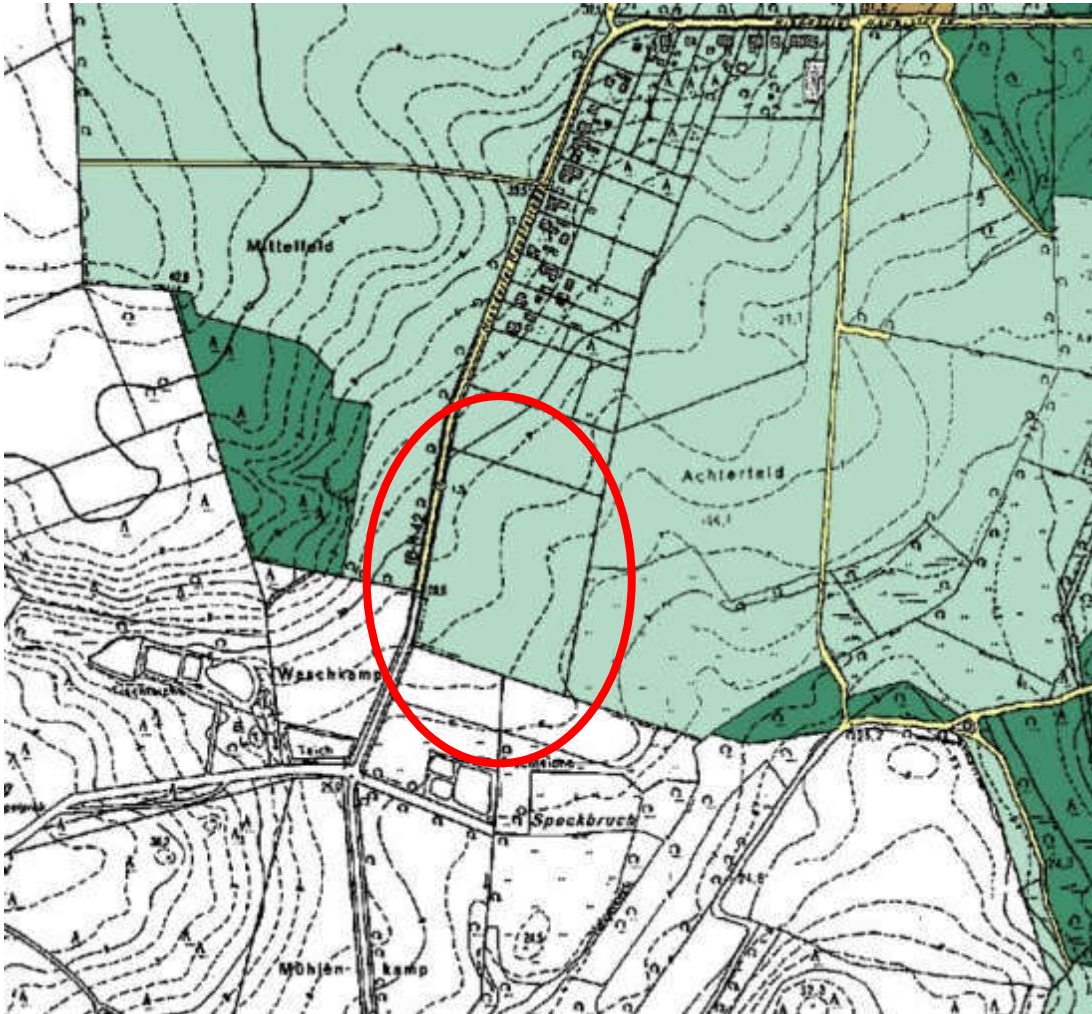


Abbildung 32: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Niendorf – 51/8

Das Flurstück 14/9 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bienenbüttel für den gleichnamigen Ortsteil - Teilplan 6 - vom November 2000, ohne eine Bauflächendarstellung und somit als Fläche für die Landwirtschaft anzusehen. Damit wäre das Flurstück auch nicht für eine Bebauung vorgesehen und dem Außenbereich zuzuordnen.

Nach den Angaben der Gemeindeverwaltung wurde allerdings für eine Teilfläche des Bewertungsobjektes und das angrenzende Nachbarflurstück 14/8 der Flur 2 von Bienenbüttel im Jahr 2015 ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung von Wohnbauflächen gefasst. Das Verfahren ruht jedoch seitdem und es sind keine weiteren Schritte zur Änderung des Flächennutzungsplans oder die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt. Ob und in welchem Umfang die Flurstücke überhaupt tatsächlich von einer Flächennutzungsplanänderung betroffen sein werden, ist sowohl heute als auch mittelfristig nicht absehbar.

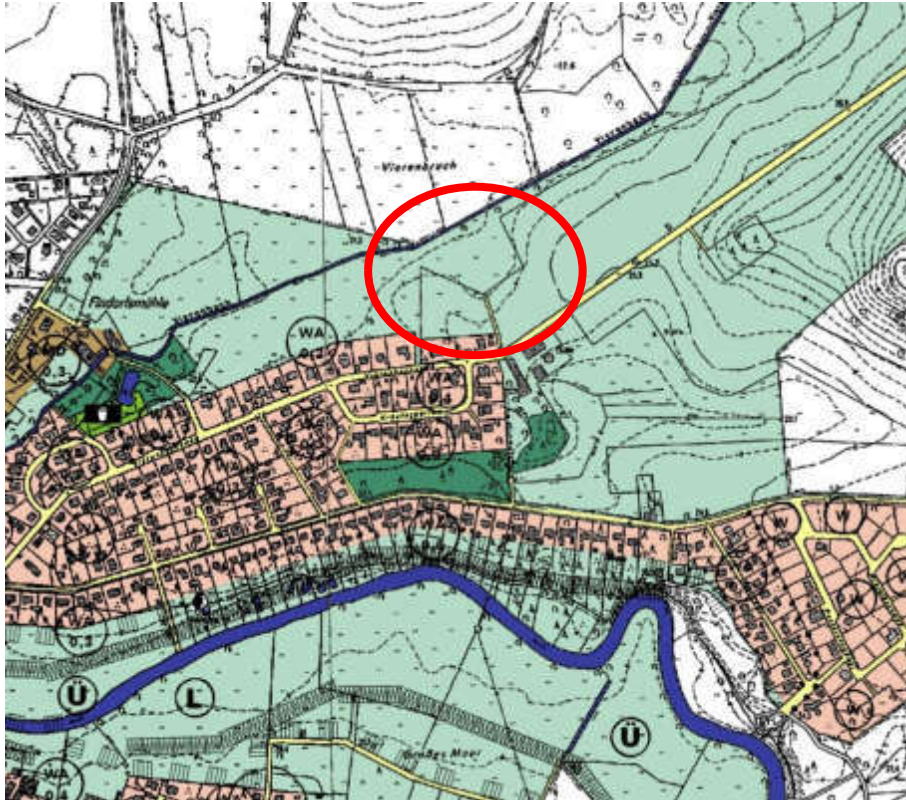


Abbildung 33: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bienenbüttel

Die bau- und planungsrechtlichen Beurteilungen der Resthofstelle auf dem Flurstück 161/3 richten sich derzeit noch weitgehend nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-, auch wenn ein potenzieller Bauantrag auf Grund der Veränderungssperre nicht genehmigungsfähig wäre. 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 beinhaltet dieses Gutachten keine abschließende Prüfung auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sowie auf die Vollständigkeit der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen. Von einer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden materiellen Legalität der vorhandenen Baulichkeiten und Nutzungen wird ausgegangen.

Die Flurstücke sind gemeinsam unter der lfd. Nr. 8 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes gebucht und bilden ein Grundstück im Rechtssinn.

In Abteilung II sind mit Stand vom 08.03.2024 die folgenden wirksamen Rechte und Belastungen für die Bewertungsobjekte eingetragen:

8	7 tlw.	- nur lastend auf Flurstück 14/4 Flur 2:- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Nutzung eines Gewässerrandstreifens) für den Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere und Obere Ilmenau mit Sitz in Uelzen. Gemäß Bewilligung vom 08.10.2004 (UR.Nr. 173/04 Notar Jürgen Dierks, Uelzen) eingetragen am 22.10.2004.
10	7 tlw.	Nur auf Flurstück 161/1 Flur 3: Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung einer Photovol- taikanlage) für Loschbar bei Nachweis des Todes. Gemäß Bewilligung vom 04.05.2007 (URNr. 214/07, Notar Gerhard, Lüneburg) eingetragen am 29.05.2007.
14	8	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 25/22). Eingetragen am 14.11.2022. Kassuhn
15	8tw	Nur lastend auf Flurstück 190/1 Flur 3 Gemarkung Hohenbostel und Flurstück 51/8 Flur 3 Gemarkung Wiendorf: Eigentümerwerbsvormerkung für Gemäß Bewil- ligung vom 10.11.2022 (UVZ-Nr. 521/2022, Notar Hans-Jürgen Franke, Bad Bevensen) eingetragen am 06.12.2022. Taege
16	9	Bedingte Eigentümerwerbsvormerkung für Gemäß Bewilligung vom 17.03.2023 (UVZ-Nr. 155/2023, Notar Jörn Hagemann, Lüneburg) eingetragen am 21.04.2023. Taege
17	8,9	Reallast (Geldrente) für In Wage der Zwangsvollstreckung, gemäß Beschluss des Amtsgerichts Uelzen vom 05.04.2022 (AZ: 19 LW 2/20) eingetragen am 09.06.2023. Taege
18	8tw	Nur lastend auf Flurstück 161/3 Flur 3 Gemarkung Hohenbostel: Eigentümerwerbsvormerkung bezüglich einer Teilfläche für Gemäß Bewilligung vom 27.07.2023 (UVZ-Nr. 367/2023, Notar Hans-Jürgen Franke, Bad Bevensen) eingetragen am 04.08.2023.
19	8tw	Nur lastend auf Flurstück 161/3 Flur 3 Gemarkung Hohenbostel: Bedingte Eigentümerwerbsvormerkung bezüglich einer Teilfläche für Gemäß Bewilligung vom 28.07.2023 (UVZ-Nr. 135/2023, Notar Thorsten Ambroselli, Lüneburg) eingetragen am 14.08.2023.

Abbildung 34: Auszug aus Abteilung II des Grundbuchblattes

Die Gutachtenerstellung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt in der Regel fiktiv unbelastet, so dass hier davon ausgegangen werden kann, dass die Eintragungen im Laufe des Verfahrens gelöscht werden und sich nicht mehr wertrelevant auswirken. Die Namen der Berechtigten werden dem Amtsgericht in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

Ob die Eintragung lfd. Nr. 8, das Recht zur Nutzung eines Gewässerrandstreifens zu Gunsten des Landschaftspflegeverbandes, bestehen bleibt, ist abschließend nicht geklärt. Nach Ansicht des Gutachterausschusses hat die Eintragung einen direkten Einfluss auf den Bodenwert und wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

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

In allen 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. Dieser bestätigt, dass für alle Flurstücke mit Stand 20.07.2023 keine Baulasten eingetragen sind.

Es gibt im Liegenschaftskataster zudem in allen Liegenschaftsbeschreibungen einen Hinweis auf die Zugehörigkeit zum Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere und Obere Ilmenau, wodurch in der Regel Beitragspflicht besteht. Bei dieser Eintragung handelt es sich um eine flächenhafte Masseneintragung, die keine Wertrelevanz entfaltet. Die Flurstücke 51/8 und 190/1 gehören zudem dem Beregnungsverband Hohenbostel an.

Zusätzlich gibt es für die Flurstücke 190/1 und 14/9 im Liegenschaftskataster einen Hinweis auf die Zugehörigkeit zum Naturschutzgebiet „Vierenbach“, das seit dem 31.12.2004 rechtskräftig ist.

Für die bebaute Resthofstelle liegt dem Gutachterausschuss kein Energieausweis vor.

Hinweise auf bestehenden Denkmalschutz gibt es nicht.

Die Bewertung bezieht sich auf einen fiktiv miet- und pachtfreien Zustand. Der Gutachterausschuss geht von der Möglichkeit der miet- und pachtfreien Vermarktungsfähigkeit aus und unterstellt bei seinen weiteren Betrachtungen eine unbeeinflusste Vertragsfreiheit.

Ob und in welcher Form hier landwirtschaftliche Prämien oder Zahlungsansprüche bestehen, wurde nicht abschließend geprüft, da diese in der Regel betriebsabhängig sind und sich nicht Wert beeinflussend auf die Flächen auswirken. Auch Lieferrechte oder Anteilsrechte an Firmen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

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 Wertermittlungstichtag. 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 als ehemaliger Reiterhof in Dorfrandlage von Bienenbüttel, die mit einem Mehrfamilienhaus, einem Pferdestall, einem Scheunengebäude sowie einer Reithalle bebaut ist. Die Fläche des Flurstücks wird im Liegenschaftskataster mit 16 756 m² angegeben.
- Weitere drei land- und forstwirtschaftliche Flurstücke unterschiedlicher Größe und Bodenqualität, die zum Grundstück gehören, das unter der lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnis gebucht ist.

2.2 Ermittlungen zum Gebäude

Der Gutachterausschuss konnte die Gebäude nicht betreten und besichtigen.

Der Gutachterausschuss hat das Grundstück nicht betreten und die Gebäude nur von der Straße durch äußere Inaugenscheinnahme besichtigt. Daher wurden die Angaben zur Gebäudebeschreibung im Wesentlichen den vorhandenen Bauakten entnommen. Aus diesem Grund kann es keine ausführlichen und vollständigen Beschreibungen von den Gebäuden geben. Auf Grund von reinen Spekulationen über den Ausstattungsstandard und den baulichen Zustand innerhalb der Gebäude wird auf eine übliche Beschreibung vollständig verzichtet. Der äußere Eindruck, den der Gutachterausschuss bei der Besichtigung gewinnen konnte, deutet jedoch an, dass die Gebäude, Gebäudeteile und Bauwerke einen Unterhaltungs- und tlw. baualters-typischen Sanierungsstau aufweisen, die Bausubstanz insgesamt aber einen guten und wertbaren Eindruck macht.

Bei seiner Wertfindung hat der Gutachterausschuss im notwendigen Umfang Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen und Ausstattungsangaben unterstellt. So kann es durchaus zu Abweichungen vom tatsächlichen Zustand, auch bei wertbestimmenden Merkmalen, kommen, die trotz der sorgfältigen Arbeit des Gutachterausschusses unvermeidbar waren.

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.

Im Rahmen der Bewertung stützt der Gutachterausschuss sich unter anderem auf eine Baugenehmigung des Landkreises Uelzen vom 03.11.2015 für die Baumaßnahme zum „Umbau und Umnutzung des Reiterhofes mit Ferienzimmern und Wohnungen zu vier Wohneinheiten sowie die Umnutzung von Stall und Nebenräumen zu Abstellräumen“. Für diese Baumaßnahme wurde durch den Landkreis Uelzen eine bauaufsichtliche Schlussabnahme gemäß der NBauO durchgeführt und keine sichtbaren Mängel festgestellt. Der Schlussabnahmeschein wurde am 12.02.2018 ausgestellt.

2.2.1 Gebäudebeschreibung**2.2.1.1 Wohngebäude (A)**

GEBÄUDEKONSTRUKTION	Wohnhaus mit ausgebautem Stalltrakt als massiver Mauerwerksbau, zweigeschossig, Dachgeschoss ausgebaut
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
Baujahr:	unbekannt, Aus- und Umbauten 1991/2001/2015
Außenwände:	massives rotes Ziegelmauerwerk
Innenwände:	überwiegend massiv, vermutlich tlw. Leichtbauwände
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken, baualterstypische mit Lehmeinschub
Dach:	Walmdach mit einer roten Ziegeleindeckung, mehrere Gauen
AUSSTATTUNG	vermutlich tendenziell mittlerer Standard, es sind keine weiteren Angaben möglich
Fußböden:	k. A.
Türen:	Haustüren als Holztüren mit Glaselementen, k. A. zu den Innentüren möglich
Fenster:	überwiegend Holzfenster, tlw. Kunststofffenster, Dachflächenfenster
Treppen:	k. A., Notleiter aus Metall am Südgiebel
Heizung:	Gasheizung lt. Bauakte
SANITÄRE EINRICHTUNGEN	vermutlich mittlerer Standard, es sind keine weiteren Angaben möglich

VER- UND ENTSORGUNG

Versorgungsanschlüsse:	Strom-, Telefon- und Trinkwasseranschluss
Entsorgungsanschlüsse:	Abwasseranschluss, Regenwasser verbleibt vermutlich auf dem Grundstück

BAULICHER ZUSTAND	Sanierungs- und Instandhaltungsstau
-------------------	-------------------------------------

Baumängel / Bauschäden:	der energetische Standard ist als nicht mehr zeitgemäß einzustufen, die Gebäudesubstanz scheint sich in einem guten Zustand zu befinden, einige erkennbare Bauteile sind überaltert und sanierungsbedürftig, viele Holzbauteile weisen Anstrichschäden auf, die behandelt werden müssten, es sind keine weiteren Angaben möglich
-------------------------	---

2.2.1.2 Pferdestall (B)

Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich der Pferdestall. Das Gebäude wurde nach Aktenlage als Brandersatzbau 1959 in massiver Bauweise als Schweinestall wiedererrichtet und später in einen Pferdestall umgenutzt. Das Stallgebäude ist ein roter Ziegelmauerwerksbau und hat ein Satteldach, das einer roten Ziegeleindeckung versehen ist. Es hat augenscheinlich eine Zwischendecke, steht parallel zur Straße „Seyerberg“ und ist zum östlich gelegenen Hofraum orientiert. Das Gebäude hat augenscheinlich einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Weitere Angaben können nicht gemacht werden.

2.2.1.3 Scheunengebäude (C)

Nördlich des Stallgebäudes befindet sich das Scheunengebäude, das nach Aktenlage ebenfalls 1959 als Brandersatzbau in massiver Bauweise wiedererrichtet wurde. Das Gebäude hat ebenfalls ein Satteldach und ist zur Südseite mit einer Photovoltaikanlage bedeckt, die nicht Gegenstand der Bewertung ist. Die Scheune wurde östlich mit einem Anbau versehen, der den Charakter einer Garage hat und mit einem Pultdach versehen ist. Zusätzlich befindet sich entlang der Gebäudenordseite eine große Überdachung. Das Gebäude hat einen durchschnittlichen Instandhaltungszustand.

2.2.1.4 Reithalle (D)

Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich die Reithalle. Hierbei handelt es sich nach Aktenlage um eine ehemalige Lagerhalle, die zur Reithalle umgenutzt und an einer anderen Stelle abgebaut wurde. Das Gebäude wurde 1984 auf dem Grundstück wiederaufgebaut und ca. 1986 um einen Aufenthaltsraum mit Sozialtrakt erweitert. Das Gebäude ist nach den Angaben im Liegenschaftskataster rund 14 m breit und 38,5 m lang, ohne den Anbau im östlichen Bereich. Damit hat die Reithalle keine Standard- und Turniermaße, die mindestens eine Breite von 20 m erfordern. Das Gebäude ist überwiegend mit Welleternitplatten eindeckt und zur Ostseite mit einer Photovoltaikanlage belegt, die nicht Gegenstand der Bewertung ist. Die Bausubstanz ist augenscheinlich überaltert, die Reithalle hat ihre Restnutzungsdauer erreicht und ist auf Grund der unzureichenden Standardabmessungen nach Ansicht des Gutachterausschusses kaum mehr wirtschaftlich nutzbar.

2.2.1.5 Grundrisse des Wohnhauses (A)

Die beigelegten Grundrisse sind der Bauakte entnommen und sollen einen groben Überblick verschaffen, wie die Wohnraumaufteilung geplant und die Wohnungen aufgeteilt werden sollten. Die Grundrisse konnten örtlich nicht auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft werden. Da es vorkommen kann, dass zwischen Planung und Bauausführung Änderungen vorgenommen werden, können die Grundrisse falsche und unrichtige Darstellungen enthalten, für die der Gutachterausschuss keine Verantwortung übernimmt.

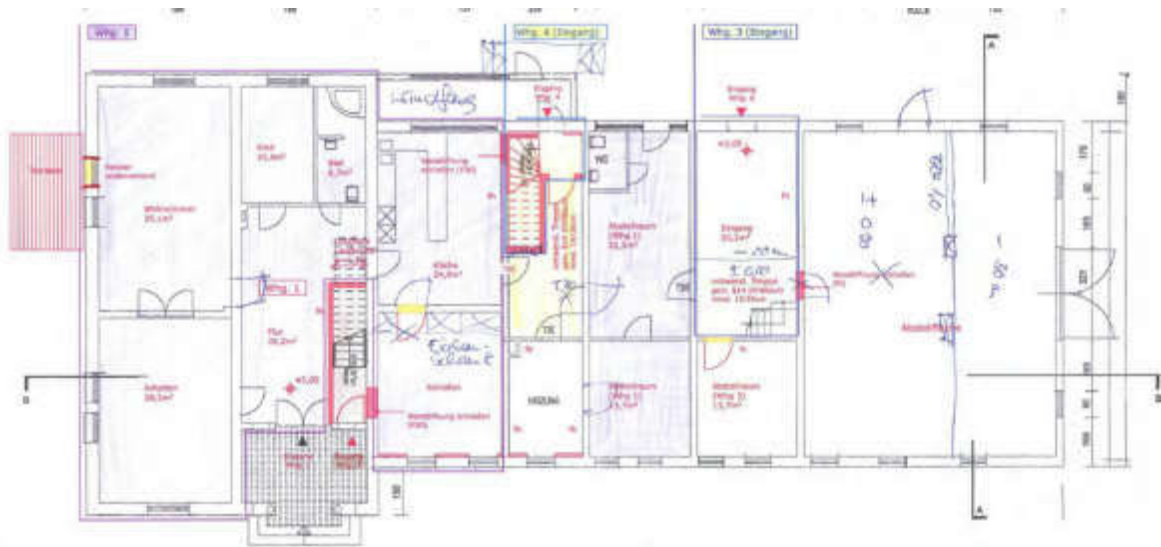


Abbildung 35: Erdgeschoss des Wohnhauses

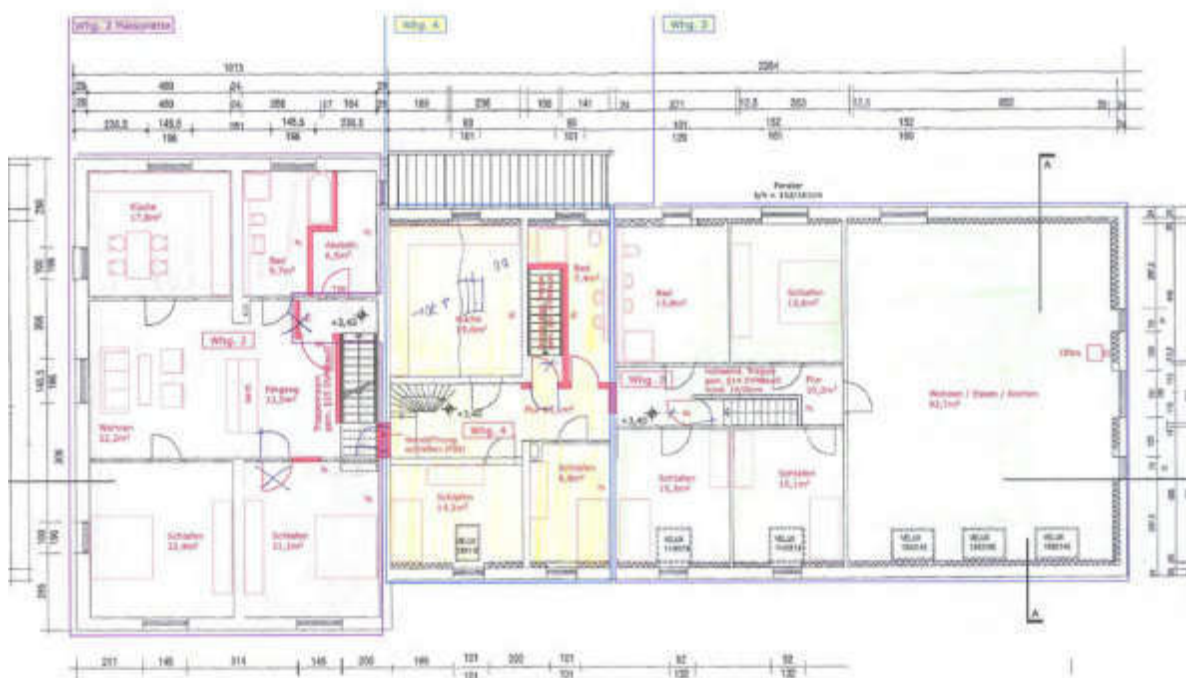


Abbildung 36: Obergeschoss

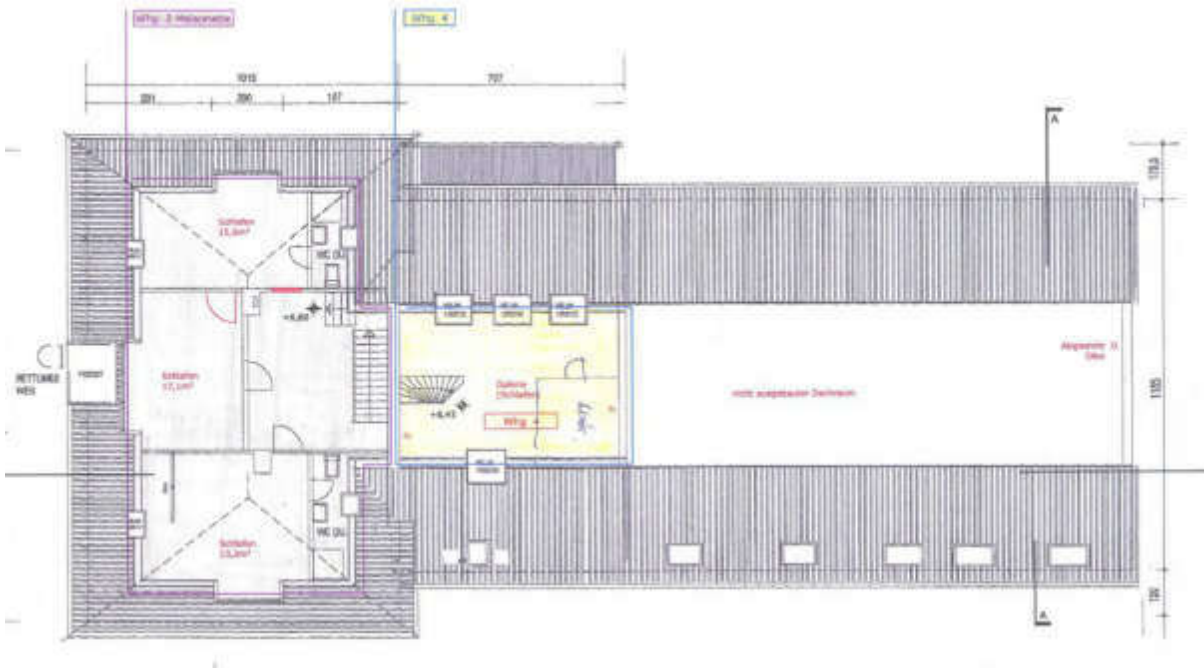


Abbildung 37: Dachgeschoss



Abbildung 38: Längsschnitt, Ansicht von der Hofseite aus Westen

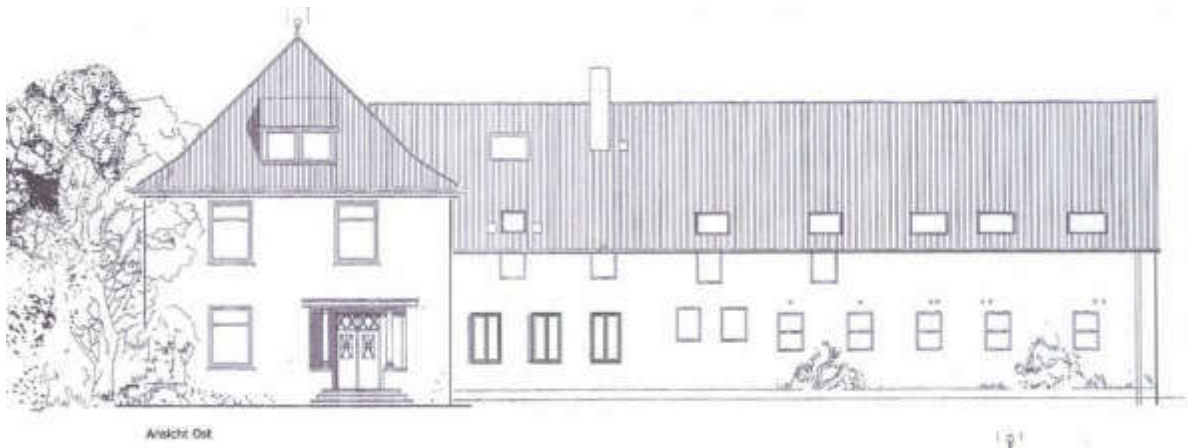


Abbildung 39: Ansicht von der „Niendorfer Straße“ aus Osten

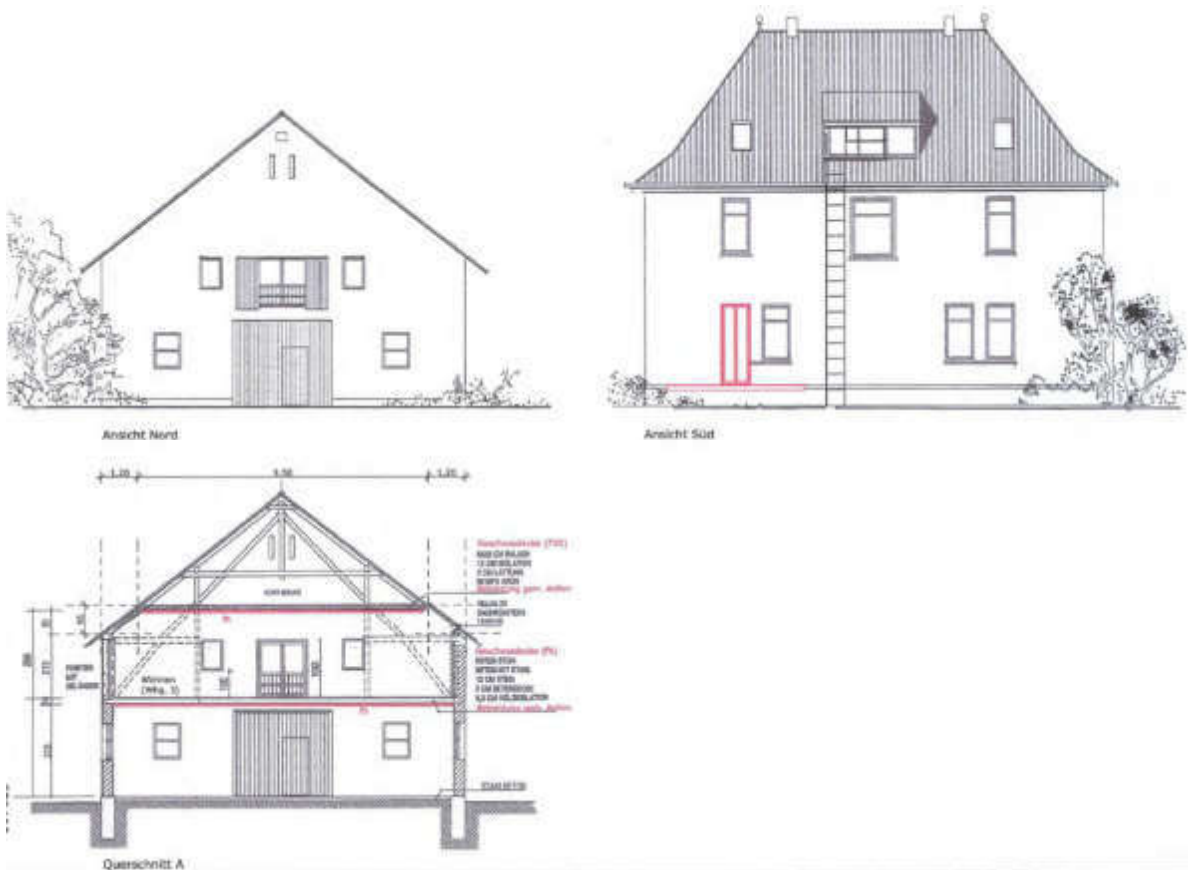


Abbildung 40: Ansichten und Schnitt

2.2.1.6 Bilddokumente



Abbildung 41: Wohnhaus, Ansicht aus Westen



Abbildung 42: Wohnhaus, Ansicht aus Nordwesten



Abbildung 43: Ansicht von der „Niendorfer Straße“ aus Südosten



Abbildung 44: Ansicht aus Nordosten



Abbildung 45: Pferdestall, Ansicht von der Straße „Seyerberg“ aus Süden



Abbildung 46: Ansicht aus Nordwesten



Abbildung 47: Scheunengebäude, Ansicht aus Westen



Abbildung 48: Scheunengebäude mit Anbau, Ansicht aus Osten



Abbildung 49: Scheunengebäude, Ansicht aus Nordosten



Abbildung 50: Reithalle, Ansicht aus Norden



Abbildung 51: Ansicht aus Nordosten



Abbildung 52: Ansicht aus Nordwesten

2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bodenbefestigungen: befestigte Stellplätze entlang der „Niendorfer Straße“ östlich des Wohnhauses, ansonsten augenscheinlich keine wertrelevanten Bodenbefestigungen vorhanden

Gartenanlagen: das Grundstück wird nicht mehr bewirtschaftet und ist tlw. naturbelassen, es sind keine wertrelevanten Garten- oder Außenanlagen vorhanden

Einfriedung: entlang der Grenze sind überwiegend Drahtzäune vorhanden, die tlw. schadhaft und abgängig sind, es sind zudem mehrere Einfahrtstore einfacher Art vorhanden

Sonstiges: Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück

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



Abbildung 53: nordwestlicher Grundstücksbereich im Bereich der Reithalle



Abbildung 54: Blick auf den ehemaligen Reitplatz im Nordosten



Abbildung 55: ehemaliger Reitplatz, Blickrichtung Süden

2.3 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

Gebäude	anrechenbare Wohnfläche m ²	anrechenbare Grund- u. Nutzfläche m ²
Wohnhaus (A)		
Wohnung 1	153	-
Wohnung 2	182	-
Wohnung 3	165	-
Wohnung 4	94	-
Pferdestall (B)	-	183
Scheunengebäude (C)	-	340
Anbau / Garage (C)	-	34
Reithalle (D)	-	641

Die für die Wertermittlung relevanten Wohn- und Nutzflächen wurden den Bauakten entnommen. Die Angaben und Berechnungen konnten örtlich nicht geprüft und plausibilisiert werden. Sie werden als zutreffend angehalten. Die Grundflächen der Gebäude wurden dem Liegenschaftskataster entnommen.

Die Zusammenstellung der Wohnfläche 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.

Das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren scheiden für die Wertermittlung des bebauten Flurstücks aus, da zum einen keine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Fällen vorliegt und zum anderen die Bausubstanz des Wertermittlungsobjekts gegenüber dem erzielbaren Ertrag bei der Beurteilung des Wertes von untergeordneter Bedeutung ist.

Daher ist für den ehemaligen Reiterhof (Resthofstelle) das Ertragswertverfahren anzuwenden.

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

3.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstückes

♦ **Grund und Boden und**

♦ **Gebäude und Außenanlagen**

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Hierbei ist jedoch nur von einem, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderlichen Grundstücksanteil (rentierlicher Bodenwert) auszugehen.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstückes ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

3.3.1 Bodenwert und Erschließungskosten für die Resthofstelle

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 den Preisvergleich 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.

Für den zu bewertenden Bereich lagen zum Wertermittlungstichtag keine Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke vor. Daher wird der Bodenrichtwert verwendet.

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 des Wertermittlungsobjektes hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 aus der Kaufpreissammlung einen Bodenrichtwert von 70 €/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 1.200 m², abgeleitet.

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.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 13.03.2024)

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

Adresse: Niendorfer Straße 25, 29553 Bienenbüttel
Gemarkung: 2432 (Hohenbostel), Flur: 3, Flurstück: 161/3



Abbildung 56: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland zum Stichtag 01.01.2024

Auf Grund des noch fehlenden konkreten Planentwurfes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, orientiert sich der Gutachterausschuss an die vorhandene Bauleitplanung. Die Resthofstelle ist im wirksamen Flächennutzungsplan zweigeteilt beurteilt worden und im südlichen Grundstücksbereich als Dorfgebiet (MD) sowie im nördlichen Bereich als allgemeine Wohnbaufläche (WA) dargestellt und überplant. Die Grundstücksteilflächen ermittelt der Gutachterausschuss anhand der grafischen Darstellung und ordnet den allgemeinen Wohnbauflächen im nördlichen Bereich eine Fläche von 9 500 m² zu, so dass rechnerisch eine Teilfläche von 7 256 m² für die gemischte Baufläche verbleibt.

Nach Ansicht des Gutachterausschusses kann der Bodenrichtwert für die gemischten Bauflächen hier grundsätzlich als zutreffend und anwendbar betrachtet werden. Allerdings bezieht sich der Bodenrichtwert auf einen typischen Bauplatz von rund 1 200 m² Größe und trifft auf die deutlich größere Teilfläche des Bewertungsobjektes so nicht zu. Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben ergeben, dass bei größer werdenden Flächen der Bodenwert tendenziell abnimmt. Auf Grund der Vielzahl der Gebäude sowie deren Lage und Stellung auf dem Hofgrundstück, wird eine große Baulandfläche zwar benötigt, dennoch hält der Gutachterausschuss hier einen deutlichen Abschlag für erforderlich und einen Bodenwert im Mittel von rund **50 €/m²** für angemessen.

Für die Bodenwertermittlung der allgemeinen Wohnbauflächen orientiert sich der Gutachterausschuss an die nördlich angrenzende Bodenrichtwertzone, für die der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung einen Bodenrichtwert von 96 €/m² für erschließungsbeitragsfreie allgemeine Wohnbauflächen (WA), bei eingeschossiger Bauweise und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m², abgeleitet hat.

Auf Grund der wirksamen aber unverbindlichen Bauleitplanung stuft der Gutachterausschuss die Grundstücksfläche als Bauerwartungsland ein und hält eine Bauerwartung von rund 30 % für angemessen und zutreffend. Damit ergibt sich der Bodenwert des Bauerwartungslandes zu:

$$\text{BRW } 96 \text{ €/m}^2 \times 0,3 = 28,80 \text{ €} = \text{rund } \mathbf{29 \text{ €/m}^2}.$$

Unter Berücksichtigung aller Umstände ergibt sich der Bodenwert der Resthofstelle somit zu:

Wohnbauland:	7 256 m ²	x	50 €/m ²	=	362.800 €
Bauerwartungsland:	9 500 m ²	x	29 €/m ²	=	275.500 €
Bodenwert:				=	638.300 €

Für die weiteren Berechnungen wird vorerst nur der rentierliche Bodenwertanteil des Wohnbaulandes genutzt. Der Bodenwert des Bauerwartungslandes wird am Ende der Berechnung hinzugefügt.

3.3.2 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung der baulichen Anlagen laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstückes und seiner baulichen Anlagen betreffen. Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigengenutzt oder ungenutzt sind oder unentgeltlich oder zu einem vom üblichen abweichenden Entgelt überlassen sind, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde gelegt worden.

Ein Mietspiegel im Rechtssinn für nicht preisgebundenen Wohnraum gibt es für den Bereich des Landkreises Uelzen nicht. Andere Objekte, wie Gewerbeobjekte oder Garagen sind in der Regel durch einen Mietspiegel nicht abgedeckt. Gewerbliche- sowie Büro-, Praxis- und Ladenmieten basieren unter anderem auf einer Auswertung der gespeicherten Miet- und Pachtwerte in der automatisierten Kaufpreissammlung sowie den Erfahrungen des Gutachterausschusses. Zur Beurteilung der marktüblich erzielbaren Einnahmen wird unter anderem auch

auf Veröffentlichungen, wie die des „Immobilienverbandes Deutschland - IVD“, zurückgegriffen.

Bei der Einstufung der erzielbaren monatlichen Nettokaltmieten unterstellt der Gutachterausschuss instandgesetzte und vermietungsfähige Wohn- und Nutzungseinheiten. Das Herstellen der Nutzungsfähigkeit wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss die Gebäude nicht besichtigen konnte, wird unterstellt, dass die mangelfreie bauaufsichtliche Schlussabnahme der Umbauarbeiten am 12.02.2018 den Zustand in den Bauakten richtig widerspiegelt und seitdem keine signifikanten Änderungen an der Gebäudesubstanz stattgefunden haben. Der Pferdestall erfüllt vermutlich nicht mehr die geltenden Normen und Standards für eine zeitgemäße Pferdehaltung, so dass nur noch Lager- und Abstellzwecke für das Gebäude in Ansatz gebracht werden. Die Reithalle hat ihre Restnutzungsdauer erreicht, erfüllt keine offiziellen Standards und Normen, so dass sie wirtschaftlich kaum mehr nutzbar ist und ohne Wertansatz bleibt. Das Scheunengebäude mit dem Anbau wird ebenfalls als Lagergebäude eingestuft und mit einem pauschalen Mietansatz bewertet.

Im Einzelnen werden die Mieten, unter Berücksichtigung der Beschaffenheit, Ausstattung und örtlichen Gegebenheiten, nach Ansicht des Gutachterausschusses wie folgt eingestuft:

Nr.	Art der Nutzung	Fläche	Nachhaltig erzielbare Miete	
				€/m ²
		ca. m ²		
1	Mietwohnung 1	153		5,50
2	Mietwohnung 2	182		5,00
3	Mietwohnung 3	165		5,00
4	Mietwohnung 4	94		6,00
5	Pferdestall	183		250
6	Scheunengebäude	340		150

Der Gutachterausschuss hält die Mieten für erzielbar und ortsüblich, Zu- oder Abschläge sind hier nicht weiter zu berücksichtigen. Die Nutzung der Nebenräume sind in den Mietansätzen enthalten.

Die aufgeführten Mieten enthalten nicht die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten und bilden die Grundlage für die Ermittlung des jährlichen Rohertrages.

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden.

Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Betriebskosten sind die Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Dazu gehören z.B. die Grundsteuer, die Kosten der Wasserver- und -entsorgung, die Straßenreinigung und Müllabfuhrgebühren, die Kosten einer eventuellen Hausreinigung, die Gartenpflege, Kosten der Beleuchtung der Zugänge, Flure usw., Versicherungsbeiträge u.a.

Betriebskosten sind in den veranschlagten Mieten bzw. Einnahmen nicht enthalten. Sie werden durch besondere Umlagen erhoben.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder das Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind gemäß der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie anzusetzen:

- Verwaltungskosten jährlich 353 € je Wohnung
- Instandhaltungskosten jährlich 13,80 €/m² Wohnfläche
- Instandhaltungskosten jährlich 4,10 €/m² gewerbliche Lager-Nutzfläche
- Mietausfallwagnis 4 % des jährlichen Rohertrages.

Um den auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf Grund und Boden entfallender Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) dient insbesondere der Marktanpassung.

Für Resthofstellen konnten landesweit bisher keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Uelzen hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszins von 2,2 % veröffentlicht, für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser beträgt er landesweit 3,9 %. aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des baulichen Zustandes stuft der Gutachterausschuss das Bewertungsobjekt als risikobehaftet ein und hält einen erhöhten Liegenschaftszins von **5,0 %** am Wertermittlungsstichtag für angemessen. Der Zinssatz spiegelt insbesondere die Marktgängigkeit und das damit verbundene Investitionsrisiko der Immobilie wider.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen führt, mit dem nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert, zum vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Hierbei ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entsprechen.

Die wirtschaftliche Lebensdauer ist aufgrund ständiger Anpassung des Objektes an die wirtschaftlichen Verhältnisse deutlich geringer anzusetzen als die rein bautechnische Lebensdauer des Gebäudekomplexes.

Der Gutachterausschuss, geht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des baulichen Zustandes, von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **30 Jahren** für das Wertermittlungsobjekt aus.

Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

3.3.3 Vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert).

Ertragsverhältnisse

(Einnahmen aus Mieten, Pachten u.a.)

Beschreibung	Wohn-/Nutzfläche m²	Miete/Pacht EUR/m²	Rohertrag pro Monat
Wohnung 1	153	5,50	841,50 €
Wohnung 2	182	5,00	910,00 €
Wohnung 3	165	5,00	825,00 €
Wohnung 4	94	6,00	564,00 €
Pferdestall	183	pauschal	250,00 €
Scheunengebäude	340	pauschal	150,00 €
Wohn- u. Nutzfläche	594	523	Rohertrag 3.540,50 €

jährlicher Rohertrag 3.540,50 € x 12 **42.486 €**

jährliche Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 1 EW-RL

Verwaltungskosten 353 pro Wohneinheit 1.412 €

Verwaltungskosten 0 pro Garage/Stellplatz 0 €

Instandhaltungskosten 13,80 €/m² Wohnfläche 8.197 €

Instandhaltungskosten 4,10 €/m² Nutzfläche 2.144 €

Mietausfallwagnis 4 % des Rohertrages 1.699 €

jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzgl. pauschalisierte Bewirtschaftungskosten) **29.033 €**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

rentierlicher Bodenwert 362.800 €

nutzungstypischer

Liegenschaftszinssatz 5,0 %

Bodenwertverzinsungsbetrag 18.140 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen **10.893 €**

(Reinertrag abzgl. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen

Liegenschaftszinssatz 5,0%

wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30 Jahre

Vervielfältiger einschließlich Abschreibung 15,37

(nach Anlage 1 der ImmoWertV)

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil x Vervielfältiger)

10.893 € x 15,37 167.426 €

rentierlichen Bodenwert Wohnbauland 362.800 €

Bodenwert Bauerwartungsland 275.500 €

Summe 805.726 €

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

3.3.4 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Um zu überprüfen, ob der ermittelte Ertragswert auf dem Grundstücksmarkt erzielbar ist, kann zur Kontrolle das Verhältnis von Ertragswert zum Rohertrag (ohne Baumängel/Bauschäden/Bauerwartungsland) gebildet werden und mit dem aus der Kaufpreisanalyse ermittelten „Rohertragsfaktor“ verglichen werden.

Ertragswert des Grundstückes: 530.226 € / Rohertrag: 42.486 € = 12,5

Auf Grund der Kaufpreisanalyse des oberen Gutachterausschusses ergibt sich für Wohn- und Geschäftsgrundstücks landesweit ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von 13,9. Die Spanne beträgt 6,0 bis 28,0. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse ist der ermittelte Ertragswert nach Ansicht des Gutachterausschusses als angemessen und erzielbar einzustufen.

3.3.5 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 Absatz 2 und Absatz 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).

Die Gebäude weisen einen Unterhaltungs- und Instandhaltungsstau auf und müssten, gemäß den Berechnungsansätzen und um die angenommenen Erträge erwirtschaften zu können, Instandgesetzt und tlw. ertüchtigt werden. Dazu zählen auch das Aufräumen des Grundstücks und das Herrichten der Außenanlagen. Die Aufwendungen dafür schätzt der Gutachterausschuss, unter Berücksichtigung der Größe des Bewertungsobjektes pauschal mit rund 50.000 € ab. Hierbei geht es nicht um eine durchgreifende und umfangreiche Sanierung, sondern um die Herstellung der Vermietungsfähigkeit über den Zeitraum der angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

3.3.6 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	805.726 €
---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

abzüglich Instandsetzungsarbeiten:	- 50.000 €
------------------------------------	------------

755.726 €

Ertragswert	rund	755.000 €
--------------------	-------------	------------------

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt auf Kaufpreise ab, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Grundstücke in vergleichbarer Lage und von vergleichbarer Qualität gezahlt worden sind. Um dabei zu einer Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 40 (1) ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 (2) ImmoWertV), wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind.

Für den zu bewertenden Bereich lagen zu den Stichtagen nur wenige Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke vor. Daher wird der Bodenrichtwert verwendet.

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.

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 sowie der Flächengröße wiedergeben. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen ermittelt und sind anwendbar für die aus den Abbildungen erkennbaren Wertebereiche. Für Grünland konnte im Bereich des Landkreises Uelzen keine Abhängigkeit der Grünlandpreise von der Bodenqualität nachgewiesen werden, so dass der Umrechnungskoeffizient durchgängig eins beträgt.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 22.03.2024)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen
amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Bienenbüttel
Gemarkung: 2432 (Hohenbostel), Flur: 3, Flurstück: 161/3

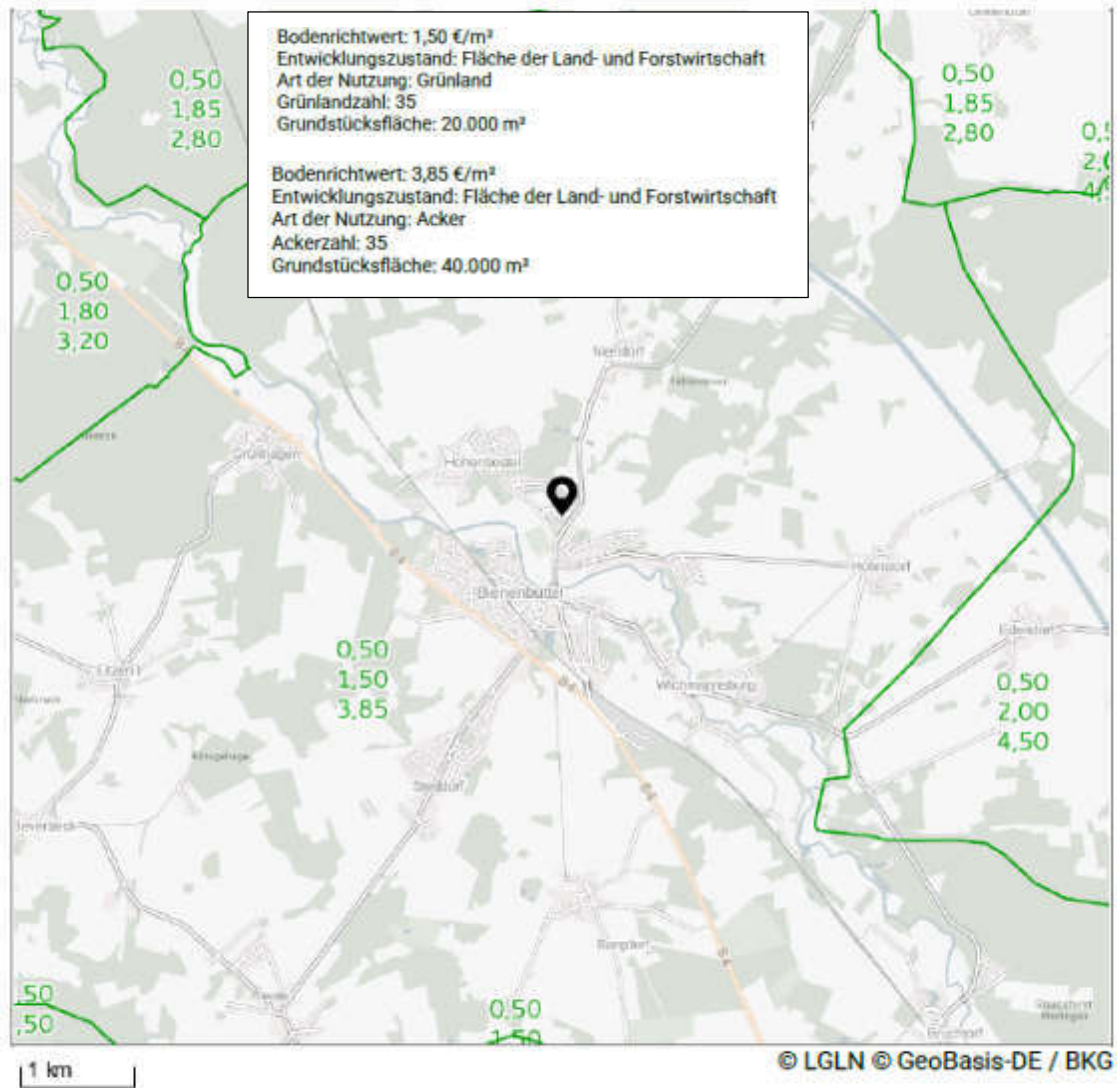


Abbildung 57: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für die Landwirtschaft zum Stichtag 01.01.2023

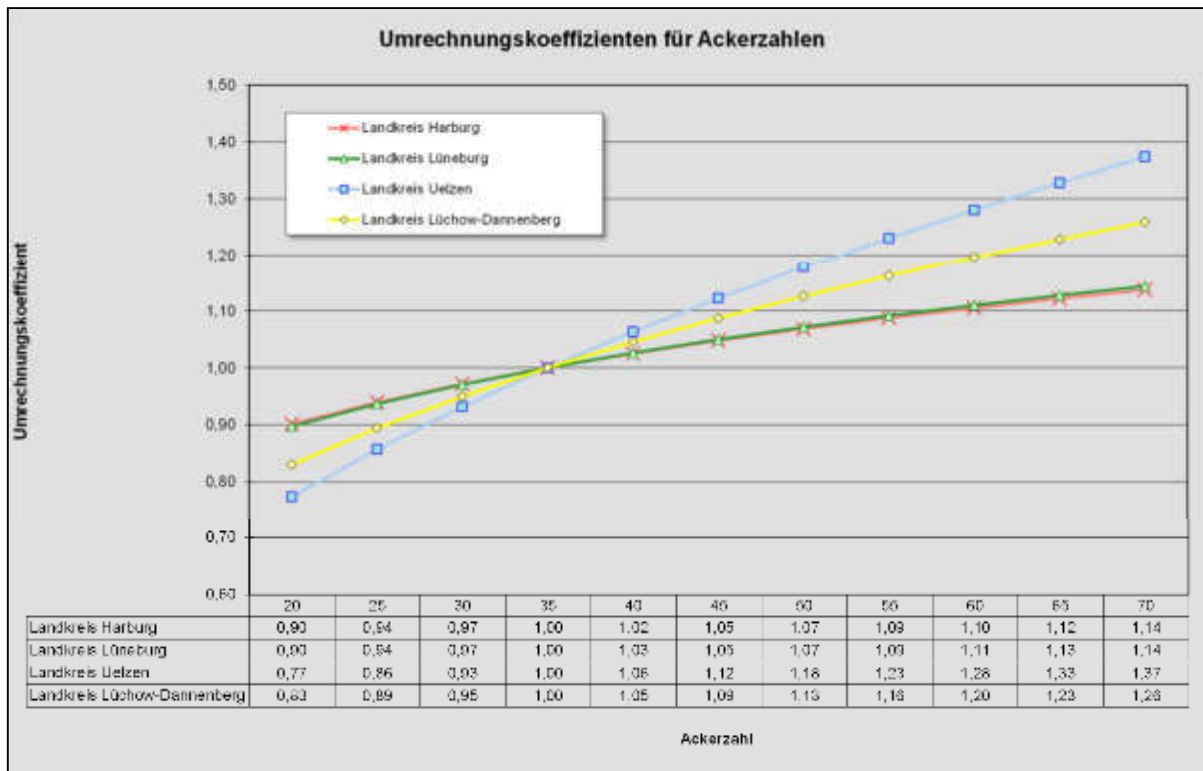


Abbildung 58: Umrechnungskoeffizienten für Ackerzahlen

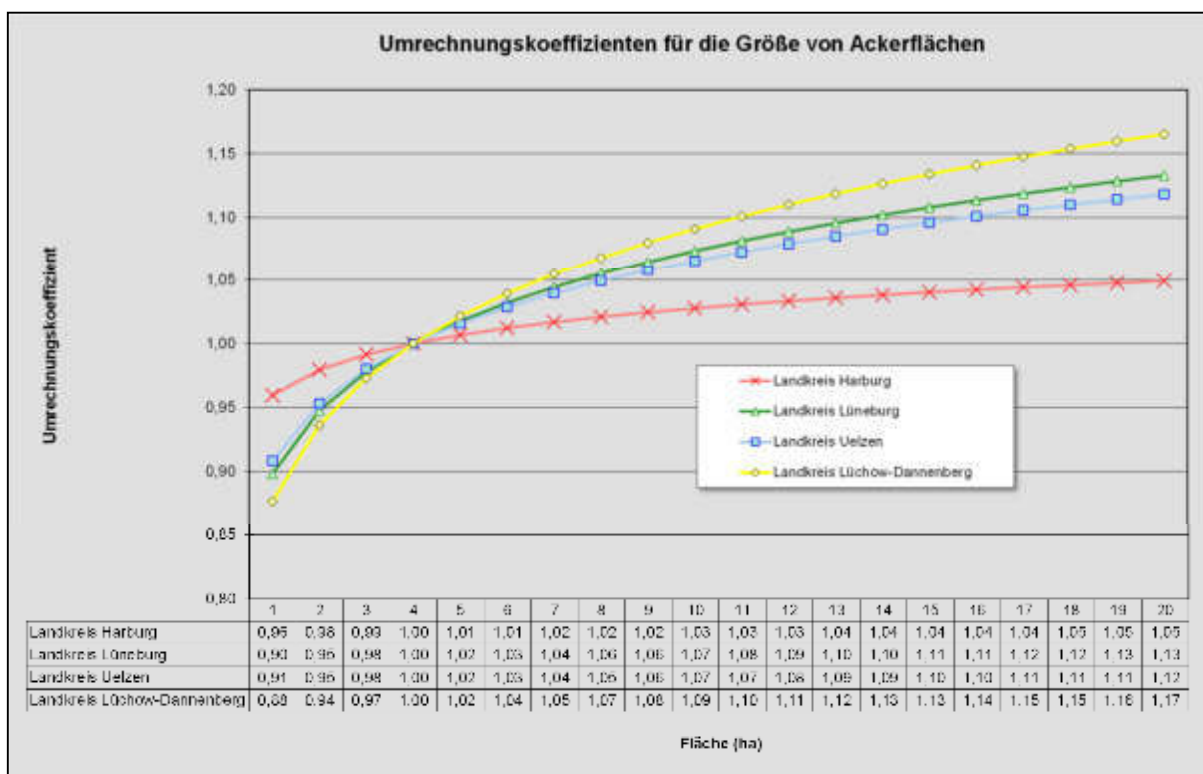


Abbildung 59: Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen

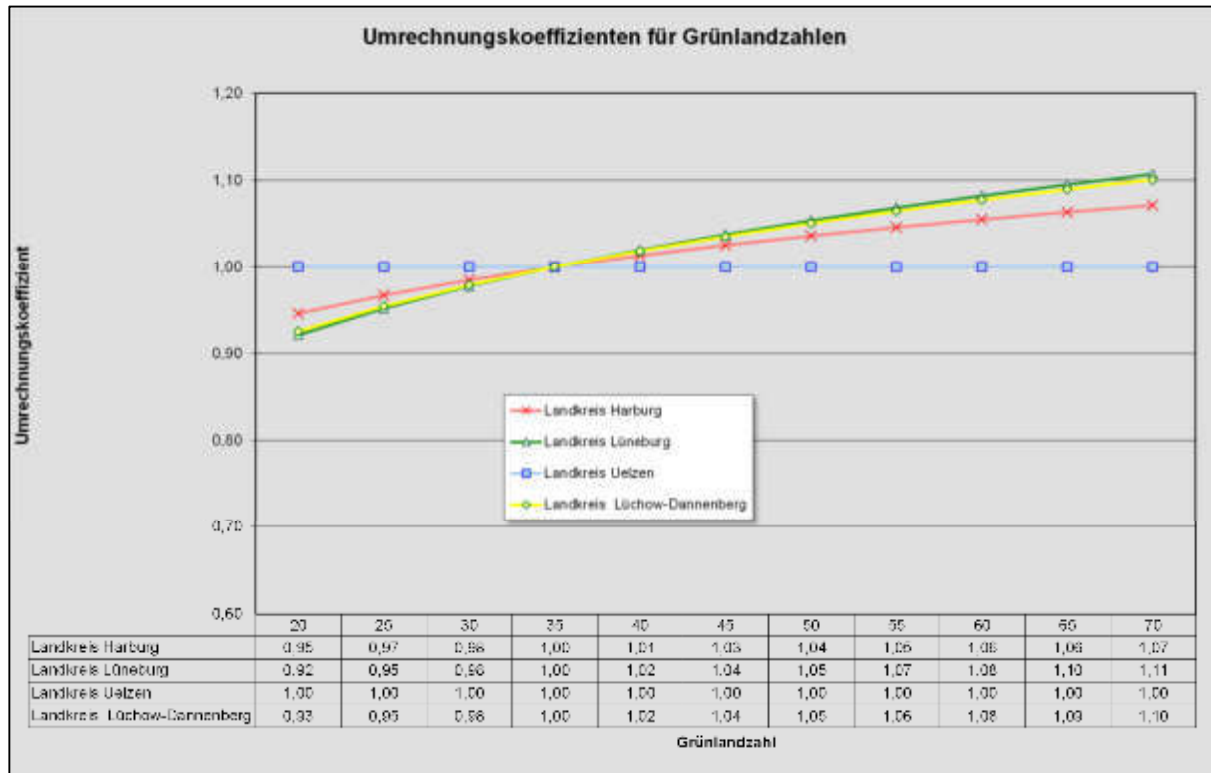


Abbildung 60: Umrechnungskoeffizienten für Grünlandzahlen

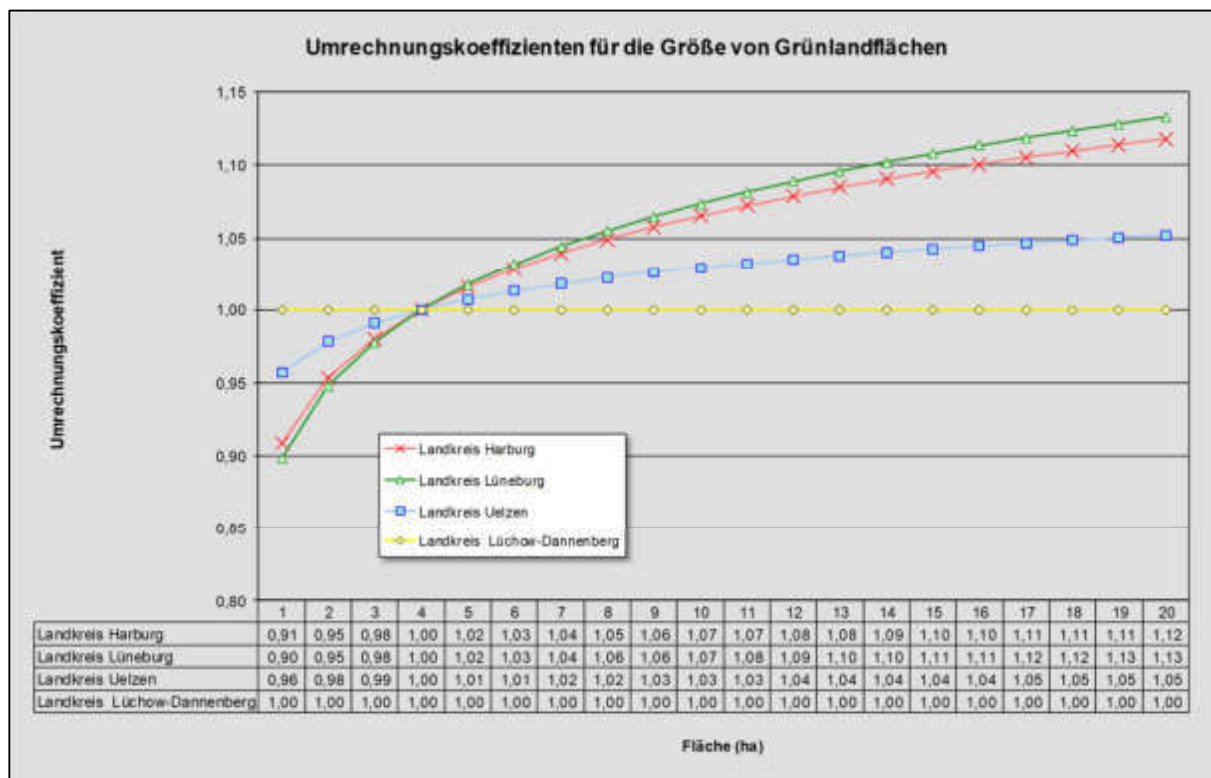


Abbildung 61: Umrechnungskoeffizienten für die Größe von Grünlandflächen

Für den Bereich der Gemarkung Bienenbüttel hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 aus der Kaufpreissammlung einen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert von 3,85 €/m² für Ackerland bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 35 und einer mittleren Größe von 4 ha sowie 1,50 €/m² für Grünland bei einer Grünlandzahl von 35 und einer mittleren Größe von 2 ha, abgeleitet. Der Bodenrichtwert für Forstflächen ohne Bestand wurde mit 0,50 €/m² ermittelt.

3.4.1 Ermittlung der Bodenwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen

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.

3.4.1.1 Flurstück 51/8 der Flur 3 in Niendorf

Das Flurstück liegt nur rund 200 m südlich der Bebauung von Niendorf, direkt an der Kreisstraße 42, die von Bienenbüttel nach Niendorf führt. Die Fläche ist daher perfekt erschlossen und hat eine gute Größe. Die Bonität ist eher unterdurchschnittlich, aber der Zuschnitt ist für die Bewirtschaftung nahezu ideal. Auf Grund der Umrechnungskoeffizienten für die Bonität und Flächengröße würde sich unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes für Ackerland umgerechnet der modifizierte Bodenrichtwert zu 3,25 €/m² ergeben. Auf Grund der guten Beschaffenheit stuft der Gutachterausschuss die Marktgängigkeit als hoch ein und hält hier einen Zuschlag auf den Bodenrichtwert für erforderlich und einen Bodenwert von 4,00 €/m² im Mittel für erzielbar.

3.4.1.2 Flurstück 190/1 der Flur 3 in Hohenbostel

Das Flurstück grenzt unmittelbar südöstlich an das Niendorfer Ackerflurstück 51/8, liegt jedoch östlich der Kreisstraße in der 2. Reihe und hat offiziell keine direkte Zufahrt von der Kreisstraße. Dennoch wird derzeit augenscheinlich über das südlich angrenzende Flurstück des Nachbarn gefahren. Die verkehrliche Erschließung sollte ursprünglich aus südwestlicher Richtung über einen Feldweg erfolgen, die von der Kreisstraße abzweigt und am Bewertungsobjekt endet. Allerdings ist die vorgesehene Zufahrt nicht möglich, da sich ein wasserführender Graben zwischen dem Feldweg und dem Bewertungsobjekt befindet, der keine erkennbare Überfahrt hat. Zudem wäre der moorige und sumpfige Untergrund auf dem Flurstück auch nicht für das Befahren geeignet.

Die Fläche hat eine unregelmäßige Form und eine eher geringere Größe. Sie wird zweigeteilt bewirtschaftet und ist auch so durch das Finanzamt bewertet worden. Sie hat eine leichte Hanglage und fällt nach Süden und Osten zum angrenzenden Graben hin ab. Der nordwestliche Grundstücksbereich wird als Ackerland bewirtschaftet und zum Teil gemeinsam mit der Niendorfer Fläche bearbeitet. Auf Grund der Umrechnungskoeffizienten für die Bonität und Flächengröße würde sich unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes für Ackerland umgerechnet der modifizierte Bodenrichtwert zu 2,88 €/m² ergeben. Der südliche und östliche Grundstücksbereich wird als Grünland genutzt. Der modifizierte Bodenrichtwert für das Grünland ergibt sich zu 1,47 €/m². Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der Marktsituation stuft der Gutachterausschuss das Ackerland mit 3,00 €/m² ein und hält den modifizierten Grünlandwert für zutreffend. Auf Grund der unregelmäßigen Zufahrtssituation hält der Gutachterausschuss jedoch einen Abschlag von pauschal rund 10 % auf den Gesamtwert für notwendig.

3.4.1.3 Flurstück 14/9 der Flur 2 in Bienenbüttel

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar nördlich an die Bebauung von Bienenbüttel und ist ortsnahe gelegen. Der Zuschnitt und die Größe sind für eine eigenständige landwirtschaftliche Bewirtschaftung eher ungünstig. Zudem wird die Fläche zweigeteilt genutzt und ist durch das Finanzamt im nördlichen Bereich als Grünland und im südlichen Bereich als Ackerland bewertet worden. Im Norden grenzt der „Vierenbach“ als wasserführender Graben an. Entlang des Grabens gibt es eine grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeit zur Nutzung und Pflege eines Gewässerrandstreifens. Die Zugehörigkeit zum Naturschutzgebiet „Vierenbach“ ist hier nicht als wertrelevant einzustufen. Der modifizierte Bodenrichtwert für das Ackerland ergibt sich hier rechnerisch zu 3,39 €/m², der für Grünland zu 1,47 €/m².

Auf Grund der Ortsnähe stuft der Gutachterausschuss die Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt als hoch und die Marktgängigkeit als gesteigert ein. Die Angebote derartiger Flächen auf dem Grundstücksmarkt sind gering und daher begehrt. Der Gutachterausschuss hält hier den doppelten „modifizierten“ Bodenrichtwert für zutreffend und einen Bodenwert von aufgerundet 7,00 €/m² für Ackerland und 3,00 €/m² für Grünland für erzielbar. Allerdings ist hier die Teilfläche des Grünlandes, die am Graben mit dem Gewässerrandstreifen belastet ist herauszurechnen. Der Gutachterausschuss ermittelt die belastete Teilfläche graphisch zu 550 m². Die Teilfläche ist ständig freizuhalten und kann kaum genutzt werden. Sie steht der geregelten Bewirtschaftung weitgehend nicht zur Verfügung, so dass der Gutachterausschuss die Belastung mit 50 % des Bodenwertes, das heißt 1,50 €/m² einstuft.

3.4.2 Zusammenstellung der Bodenwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen

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 Flurstücksabschnitte durch den Gutachterausschuss ergeben sich die folgenden Bodenwerte der Gesamtflurstücke zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 fiktiv unbelastet wie folgt:

Flur	Flurstück	Fläche (m²)	Bewertungsgrundlage (mittlere Acker- bzw. Grünlandzahl)	angepasster Bodenwert (€/m²)	Bodenwert (€)
3	51/8	26 765	Ackerland	4,00	107.060
3	190/1	6 199	Grünland	1,47	9.113
		6 680	Ackerland	3,00	20.040
			Summe abzüglich 10 %		26.237
2	14/9	6 726	Ackerland	7,00	47.082
		9 072	Grünland	3,00	27.216
		550	Gewässerrandstreifen	1,50	825

Stand 26.03.2024

Summe der Bodenwerte zum Stichtag 26.03.2024: 208.420 €

gerundet wie im normalen Grundstücksgeschäft üblich: 210.000 €

(ohne die bebaute Resthofstelle)

3.4.3 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.

Nach Ansicht des Gutachterausschusses sind alle objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 Flächen gemäß Kap. 0 des Gutachtens für marktgerecht. Sie sind abschließend dem Ertragswert der Resthofstelle ohne weitere Anpassungen hinzuzufügen.

3.4.4 Zusammenfassung von Ertragswert und Bodenwerten

Unter Berücksichtigung aller Umstände ergibt sich der fiktiv unbelastet Ertrags- und Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 8 des Grundbuchblattes 174 von Hohenbostel zum **Wertermittlungstichtag 26.03.2024** zu:

Ertragswert der Resthofstelle:	755.000 €
---------------------------------------	------------------

Bodenwert der landwirtschaftlichen Flurstücke:	210.000 €
---	------------------

Ertrags- und Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 8:	965.000 €
---	------------------

3.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Marktlage abzuleiten. Der Gutachterausschuss hat in diesem Bewertungsfall, unter Berücksichtigung der objekttypischen Besonderheiten, das bebaute Flurstück „Niendorfer Straße 25“ in der Gemeinde Bienenbüttel im Ertragswertverfahren bewertet und das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen herangezogen.

Der Gutachterausschuss hält die ermittelten Ertrags- und Bodenwerte für angemessen und beschließt den Verkehrswert der Flurstücke des Grundbuchbestandes von Hohenbostel Blatt 174 lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses **zum Wertermittlungstichtag 26.03.2024** zusammen, gerundet wie im normalen Grundstücksgeschäft üblich und fiktiv unbelastet, mit:

965.000 €

Uelzen, den 26.03.2024

gez.

Wilken

gez.

Schulze

gez.

Prädel

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

Ausgefertigt: Uelzen, den 24.04.2024

4. Ergänzende Angaben

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

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

Die landwirtschaftlichen Flurstücke 51/8 und 190/1 sind verkauft und verpachtet, aber bisher nicht umgeschrieben worden. Nähere Informationen über Art und Umfang der Pachtverträge sind nicht bekannt geworden. Von dem bebauten Flurstück „Niendorfer Straße 25“ sind zudem zwei unabhängige, nebeneinander liegende Teilflächen verkauft, aber ebenfalls noch nicht umgeschrieben worden. Nach Auskunft der Gemeinde Bienenbüttel vom 16.08.2024 ist in dem Mehrfamilienhaus „Niendorfer Straße 25“ eine Person aktiv als Mieterin gemeldet. Die Namen der bekannt gewordenen Beteiligten werden dem Amtsgericht in einem separaten Schreiben mitgeteilt. Auf den Dächern des Scheunengebäudes und der Reithalle befinden sich Photovoltaikmodule, die nicht dem Grundstückseigentümer zuzuordnen sind. Die PV-Anlage ist durch ein Nießbrauchrecht gesichert.

b) **Gewerbebetrieb**

Die landwirtschaftlichen Flächen werden genutzt und bewirtschaftet. Das bebaute Flurstück 161/3 ist im Wesentlichen ungenutzt und steht augenscheinlich leer. Nach Auskunft der Gemeinde Bienenbüttel vom 16.08.2023 ist dort noch ein Gewerbebetrieb angemeldet: „Einzelunternehmen mit Reiterferien für Kinder von 9 bis 19 Jahren“. Der Gewerbebetrieb wurde am 01.12.1990 angemeldet, aber augenscheinlich schon längere Zeit nicht mehr geführt. Andere Gewerbeanmeldungen gibt es aktuell nicht mehr. Der Name der Gewerbetreibenden wird dem Amtsgericht in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

Maschinen/Betriebseinrichtungen

Der Gutachterausschuss konnte die Gebäude der Hofstelle nicht besichtigen. Er unterstellt, dass nur die üblichen Betriebs- und Stalleinrichtungen vorhanden sind und diese in den Bewertungsansätzen entsprechend berücksichtigt sind, so dass alle Maschinen oder Betriebseinrichtungen mitgeschätzt wurden. Allerdings ist die Photovoltaikanlage auf dem Scheunen- und Reithallendach nicht Gegenstand der Wertermittlung gewesen, da die Anlage nicht dem Grundstückseigentümer zuzuordnen ist.

d) **Hausschwamm**

Der bauliche Zustand der Gebäude weist einen Instandhaltungs- und Sanierungsstau auf. Da die Gebäude aber nicht betreten werden konnten, kann keine Angabe über einen Hausschwammbefall oder den Verdacht auf Befall gemacht werden.

e) **Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen**

Nach Aktenlage wurden mehrere Bauanträge für Umbauten oder Nutzungsänderungen gestellt, die zum Teil nicht genehmigt und untersagt wurden. Da ein Betreten von Grundstück und Gebäude nicht möglich waren, kann abschließend keine verbindliche Aussage dazu gemacht werden, ob alle baubehördlichen erfüllt wurden oder sind. Es wird unterstellt, dass bezüglich der vorhandenen Bausubstanz keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen.

f) **Energiepass**

Ein Energiepass ist dem Gutachterausschuss nicht vorgelegt worden.

g) **Altlasten**

Hinweise auf Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten sind nicht bekannt geworden.

Ausfertigungen des Gutachtens:

1. bis 7. Ausfertigung: Amtsgericht Uelzen -Zwangsversteigerung-
Geschäftszeichen: NZS **7 K 25/22**

Das Gutachten besteht aus 83 Seiten.