

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: **004-2024**

Datum: 15.09.2024

GUTACHTEN nach dem äußerem Anschein

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

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen
Geschäftsbuchnummer: **7 K 25/23**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem durch Brand zerstörtes Veranstaltungszentrum bebautes, **lastenfreies** Grundstück
Adresse: 29389 Bad Bodenteich, Schützenstraße 21
Grundbuch: Bodenteich Blatt: 2166 Lfd.-Nr.: 1
Gemarkung: Bodenteich Flur: 2 Flurstück(e): 9/1, 11/9
Gemarkung: Bodenteich Flur: 4 Flurstück(e): 73/1
Wertermittlungsstichtag: 30.04.2024
Verkehrswert: **65.000,00 € (nach dem äußerem Anschein)**



Grundstücksgröße: 12.847 m²
Zulässigkeit: Bebauungsplan „Kleifeld I“ vom 15.01.1990
Festsetzungen: Sondergebiet (Schießsportanlage und Haus des Gastes), Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzung von Bäumen, Stellplätze
Besonderheiten: Abriss mit Entsorgung erforderlich

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

Ausfertigung Nr. 5 (NUR ZUR ANSICHT)

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 21 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in fünffacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

H I N W E I S:

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, Mieter, 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?

Ein Großteil des Objektes ist durch einen Brand zerstört und ist daher vermutlich auch nicht vermietet oder verpachtet. Der Schießstand wird auf Grund eines im Grundbuch eingetragenen Rechts durch die Schützengilde Bodenteich genutzt.

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

Es wurde durch den Eigentümer ein Gastro-Betrieb geführt, der aber nach dem äußerlichen Anschein durch den Brand vollständig zerstört wurde und am Wertermittlungsstichtag nicht mehr in Betrieb war.

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

- *Maschinen und Betriebseinrichtungen des Gewerbebetriebes wurden nach dem äußerlichen Anschein durch den Brand vollständig zerstört, so dass diesbezüglich keine mehr vorhanden sind.*
- *Das Inventar des Schießstandes sowie die Einrichtungen in den Zielbereichen wurden nicht mitgeschätzt. Sie wurden auch nicht erfasst, da dieser Aufwand unverhältnismäßig gewesen wäre.*

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur oberflächlich/zerstörungsfrei in Augenschein genommen und es wurden, soweit die Gebäude zugänglich und die Konstruktionen sichtbar waren, keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise.

- 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 und es besteht auch keine Eintragung im Altlastenverzeichnis des Landkreises Uelzen, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall ist die Wahrscheinlichkeit von Altlasten auf Grund des Brandes und von Kriegseinwirkungen aus dem 2. Weltkrieg erhöht (Explosion eines Munitionszuges in der Nähe, bei der auch das ursprüngliche Schützenhaus beschädigt wurde). In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt trotzdem als altlastenfrei unterstellt und entsprechend bewertet.

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
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	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Schießstand	13
3.3	Außenanlagen.....	14
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2	Bodenwertermittlung	16
4.3	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4	Verkehrswert.....	19
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software	20
6.	Verzeichnis der Anlagen	21

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Uelzen Fritz-Röver-Straße 5 29525 Uelzen						
Auftragseingang:	13.03.2024						
Geschäfts-Nr.:	7 K 25/23						
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 Wertefluss 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 durch Brand zerstörtes Veranstaltungszentrum bebautes, lastenfreies Grundstück						
Adresse:	29389 Bad Bodenteich, Schützenstraße 21						
Grundbuch:	Bodenteich	Blatt: 2166	Lfd.-Nr. 1				
Gemarkung:	Bodenteich	Flur: 2	Flurstück: 9/1	Fläche: 11.099 m ²			
Gemarkung:	Bodenteich	Flur: 2	Flurstück: 11/9	Fläche: 686 m ²			
Gemarkung:	Bodenteich	Flur: 4	Flurstück: 73/1	Fläche: 1.062 m ²			
			Summe:	12.847 m ²			
Anmerkung:	Ein im Grundbuch von Bodenteich, Blatt 2166 und lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenes Grundstück (Gemarkung Bodenteich, Flur 4, Flurstück 73/7) ist nicht Gegenstand dieser Zwangsversteigerung und wird daher auch nicht mit bewertet.						
Wertermittlungsstichtag:	30.04.2024 (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:	30.04.2024						
Anmerkung:	Im Ortstermin war ein Teil des Grundstücks (Brandruine) durch einen Bauzaun vor dem Betreten geschützt (Lebensgefahr). Dieser Bereich wurde auch nicht durch den						

Sachverständigen betreten, so dass diesbezüglich die Begutachtung nach dem äußeren Anschein erfolgen musste.

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierter Auszug aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 10.09.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.03.2024
- Netzauskunft der Celle-Uelzen Netz (über Internetzugang am 30.04.2024)
- Grundbuchauszug vom 08.03.2024 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Bereitstellung von folgenden Kopien aus der Grundakte durch das Grundbuchamt im Amtsgericht Uelzen (Schreiben vom 13.05.2024):
 - Bewilligung vom 06.09.1956 für das Recht Abteilung II lfd.-Nr. 1
 - Bewilligung vom 18.12.2000 für das Recht Abteilung II lfd.-Nr. 2
 - Bewilligung vom 03.04.2007 für das Recht Abteilung II lfd.-Nr. 3
 - Bewilligung vom 11.12.2017 für die Vormerkung Abteilung II lfd.-Nr. 4 und das Recht Abteilung II lfd.-Nr. 5
- Einsichtnahme in das Baulistenverzeichnis des Landkreises Uelzen (über Internetzugang am 11.04.2024)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 11.04.2024)
- Auskunft des Landkreises Uelzen zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 16.04.2024)
- Auskunft der Samtgemeinde Aue zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 16.04.2024)
- Bereitstellung der digitalen Bauakte durch den Landkreis Uelzen (E-Mail vom 16.04.2024). Hiervon wurden folgende Unterlagen für die Gutachtenerstellung verwendet:
 - Berechnungen (Nutzfläche, umbauter Raum) für einen Saalumbau und eine Saalerweiterung vom 12.03.1980
 - Berechnung der Grund- und Geschossflächen vom 17.03.1980
 - Grundriss Erdgeschoss vom 11.01.1981 (Schießstand und WC-Anlage)
 - Berechnung des umbauten Raumes für den Neubau einer Pächterwohnung vom 08.11.1980
 - Grundrisse des Keller- und Erdgeschosses vom 24.06.2019
 - Freiflächenplan vom 24.06.2019
 - Nachweis der notwendigen Einstellplätze (ohne Datum)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2024) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Zeitungsartikel vom 20.11.2022 in www.az-online.de

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
Landkreis: Uelzen
Ort und Einwohnerzahl: Samtgemeinde Aue (ca. 12.600 Einwohner); Flecken Bad Bodenteich (ca. 3.800 Einwohner); Ortsteil Bad Bodenteich
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) **Nächstgelegene größere Orte:** Uelzen (ca. 16 km nordwestlich), Lüneburg (ca. 50 km nordwestlich), Salzwedel (ca. 32 km östlich), Wittingen (ca. 12 km südöstlich), Celle (ca. 45 km südwestlich)
Landeshauptstadt: Hannover (ca. 85 km westlich)
Überörtliche Straßenanbindung: Landesstraße L 290 von Uelzen nach Wittingen
Autobahnzufahrt: Bundesautobahn A39; Anschlussstelle Sandkamp (ca. 50 km entfernt)
Bahnhof: Bad Bodenteich, Bahnlinie Uelzen – Wittingen, Regionalzughalt
Flughafen: Hannover-Langenhagen (ca. 80 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1) Ortslage; Entfernungen:

- Ortsmitte ca. 650 m
- Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m
- Schulen ca. 700 m
- Kindertagesstätte ca. 800 m
- Öffentliche Verkehrsmittel ca. 250 m (Bahn) bzw. ca. 300 m (Bus)
- Verwaltung ca. 700 m (Gemeindebüro)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung: Gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise; Reihen- und Einzelhausbebauung; Gewerbe (Lager)
Beeinträchtigungen: Lärmbelästigung durch Bahnverkehr und Gewerbe
Topografie: Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage

Wohnlage:

Bad Bodenteich als größeres Dorf (Flecken) mit örtlicher Versorgungsfunktion (Unterzentrum) im Süden des Landkreises Uelzen wird als "gute Wohnlage" beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb von Bad Bodenteich wird auf Grund der Nähe zur Bahnlinie und gewerblichen Nutzungen sowie älterer wohnbaulicher Nutzung als "einfache Wohnlage" beurteilt.

Geschäftslage:

Bad Bodenteich als größeres Dorf (Flecken) mit örtlicher Versorgungsfunktion (Unterzentrum) im Süden des Landkreises Uelzen wird als "einfache Geschäftslage" beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb von Bad Bodenteich kann auf Grund fehlender Laufkundschaft und fehlendem Durchgangsverkehr nicht als Geschäftslage beurteilt werden.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 50 m	Schützenstraße
	ca. 30 m	Häcklinger Straße
	ca. 89 m	Im Kleifeld
Tiefe:	ca. 89 bis 190 m	
Grundstücksgröße:	12.847 m ²	
Bemerkungen:		<ul style="list-style-type: none">• Unregelmäßige Grundstücksform (siehe Anlage 3)• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<u>Schützenstraße/Häcklinger Straße:</u> Wohnsammelstraße
	<u>Im Kleifeld:</u> Anliegerstraße
Straßenausbau:	<u>Schützenstraße/Häcklinger Straße:</u> Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; beiderseitige Gehwege; ausreichend Parkmöglichkeiten auf der Straße)
	<u>Im Kleifeld:</u> Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; einseitiger Gehweg; ausreichend Parkmöglichkeiten auf der Straße)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefon- und Kabelfernanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich): Altlasten:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht und es besteht auch keine Eintragung im Altlastenverzeichnis des Landkreises Uelzen, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall ist die Wahrscheinlichkeit von Altlasten auf Grund des Brandes und von Kriegseinwirkungen aus dem 2. Weltkrieg erhöht (Explosion eines Munitionszuges in der Nähe, bei der auch das ursprüngliche Schützenhaus beschädigt wurde). In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt trotzdem als altlastenfrei unterstellt und entsprechend bewertet.
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 08.03.2024 bestehen im Grundbuch von Bodenteich,
Blatt 2166 folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1:

Nur lastend auf Flurstück 9/1 Flur 2: Berechtigung für die Dauer der öffentlichen Stromversorgung eine Trafostation zu errichten und zu unterhalten für den Stromversorgungsverband Celle-Uelzen und dessen Rechtsnachfolger. Die bebaute Fläche umfasst ca. 25 qm. Der Zugang ist freizuhalten.

Beurteilung:

In der Bewilligung vom 06.09.1956 ist die Lage des Trafo nicht angegeben. Das ursprüngliche Flurstück 45/9 wurde in die Flurstücke 9/1, 9/2 und 9/3 aufgeteilt. Augenscheinlich befindet sich der Trafo jedoch nicht auf dem Flurstück 9/1, sondern auf dem Flurstück 9/2 (nicht Teil des Bewertungsobjekts; siehe Anlage 3, blaue Eintragung „Trafo“), so dass sich durch das Recht weder eine Beeinträchtigung noch eine Begünstigung der Nutzung des Bewertungsobjektes ergibt. Das Recht wird daher zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Lfd.-Nr. 2:

Nur lastend auf Flurstück 9/1 Flur 2 und Flurstück 11/9 Flur 2: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 73/4, 8/17, 5/15 und 4/18 sämtlich Flur 4.

Beurteilung:

In der Bewilligung vom 18.12.2000 ist die Lage des Rechts in der Anlage A eingezeichnet. Das ursprüngliche Flurstück 45/9 wurde in die Flurstücke 9/1, 9/2 und 9/3 aufgeteilt. Das ursprüngliche Flurstück 11/4 wurde in die Flurstücke 11/8 und 11/9 aufgeteilt. Ferner wurde auch das begünstigte Flurstück 73/4 in die Flurstücke 73/5 und 73/6 aufgeteilt. Das Wegerecht verläuft nunmehr auf den Flurstücken 9/3 und 11/8 (nicht Teil des Bewertungsobjektes; siehe Anlage 3, blaue Eintragung „Weg“) an der Grenze zum Flurstück 73/5, so dass durch das eingetragene Recht weder eine Begünstigung noch eine Beeinträchtigung der Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgt. Das Recht wird daher zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Lfd.-Nr. 3:

Nur lastend auf Flurstück 9/1 Flur 2 und Flurstück 11/9 Flur 2: Grunddienstbarkeit (Duldung der Errichtung von Schüttwänden) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 73/4, Flur 4.

Beurteilung:

In der Bewilligung vom 03.04.2007 ist die Lage des Rechts in einem angefügten Lageplan eingezeichnet. Das ursprüngliche Flurstück 45/9 wurde in die Flurstücke 9/1, 9/2 und 9/3 aufgeteilt. Das ursprüngliche Flurstück 11/4 wurde in die Flurstücke 11/8 und 11/9 aufgeteilt. Ferner wurde auch das begünstigte Flurstück 73/4 in die Flurstücke 73/5 und 73/6 aufgeteilt. Das Recht zur Errichtung der Schüttwände liegt nunmehr auf den Flurstücken 9/3 und 11/8 (nicht Teil des Bewertungsobjektes; siehe Anlage 3, blaue Eintragung „Schüttwände“), so dass durch das eingetragene Recht weder eine Begünstigung noch eine Beeinträchtigung der Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgt. Das Recht wird daher zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Lfd.-Nr. 4:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für den Flecken Bad Bodenteich.

Beurteilung:

Gemäß der Bewilligung vom 11.12.2017 ist die Ausübung des Wiederkaufs nach Ablauf von fünf Jahren seit der Unterzeichnung der Bewilligung ausgeschlossen. Da diese Frist (Fristende 10.12.2022) am Wertermittlungsstichtag bereits abgelaufen ist, ergibt sich durch die Vormerkung weder eine Begünstigung noch eine Beeinträchtigung der Nutzung des Bewertungsobjektes. Die Vormerkung wird daher zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Lfd.-Nr. 5:

Nur lastend auf Flurstück 9/1 Flur 2 und Flurstück 11/9 Flur 2: Befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzung eines Schießstandes nebst Schießbahn zu schießsportlichen Zwecken) für die Schützengilde Bodenteich e.V..

Beurteilung:

Gemäß der Bewilligung vom 11.12.2017 gilt das Recht ab Eigentumsumschreibung auf die Dauer von 20 Jahren (Restlaufzeit am Wertermittlungsstichtag 30.04.2024: rd. 13,5 Jahre). Es wurde nicht eindeutig bestimmt (z.B. durch einen Lageplan), welche Flächen und Gebäudeteile durch das Recht betroffen sind. Die Bewertung erfolgt unter der rechtlichen Annahme, dass die Fläche, die im Liegenschaftskataster mit der tatsächlichen Nutzung „Sportfläche“ beschrieben wird (rd. 3.560 m²) zusammen mit dem darauf befindlichen Gebäudeteil durch das Recht belastet ist (siehe auch Anlage 3, blaue Eintragung „Schießstand“) und der Berechtigten für die Dauer des Rechts unentgeltlich zu überlassen sind. Regelungen zur Unterhaltung des betroffenen Gebäudeteils wurden ebenfalls nicht getroffen. Es wird unterstellt, dass die Unterhaltung wie bei einem Mietverhältnis dem Grundstückseigentümer obliegt und nach Zeitablauf die Fläche frei von den Betriebseinrichtungen des Schützenvereins (Einbauten im Schießstand, Wälle, Einfriedungen, Anzeigerdeckungen, Hochblenden, etc.) an den Grundstückseigentümer zurückzugeben sind. Es wird auch unterstellt, dass umlagefähige Nebenkosten (Grundsteuer, Versicherung, Betriebskosten etc.) durch die Berechtigten zu tragen sind. In der Bewilligung vom 11.12.2017 wurde der Jahreswert des Rechts mit 960,00 € angegeben, was aber im Wesentlichen aus Kostengründen für die dingliche Sicherung des Rechts erfolgt.

Ausgehend von einem jährlich möglichen Rohertrag für den Schießstand von 1.800,00 € (150 m² x 1,00 €/m² x 12) und einem entgangenen Erbbauzins für die Bereitstellung des Grund- und Boden von rd. 800,00 € (anteiliger Bodenwert rd. 16.000,00 € - siehe nachfolgende Bodenwertermittlung, Erbbauzinssatz 5 % für gemischt genutzte Objekte) ergibt sich ein entgangener möglicher jährlicher Rohertrag von rd. 2.500,00 € (abgerundet, wegen Genauigkeit).

Auf Grund der Restlaufzeit des Rechts am Wertermittlungsstichtag (13,5 Jahre), ergibt sich ein maximaler Rohertragsfaktor von 13,5. Die untere Grenze eines möglichen Rohertragsfaktors wird mit der unteren Grenze der Spanne für Lager- und Logistikimmobilien von 7,0 angesetzt. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird auf der Grundlage eines Rohertragsfaktors von rd. 10,0 zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 pauschal auf rd.

25.000,00 €

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt (nur nachrichtlich, kein Ansatz in dieser Wertermittlung).

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 und ihres öffentlichen Interesses 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. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht ange stellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:
Auf dem zu bewertenden Grundstück sind folgende Baulisten eingetragen:

Baulistenblatt Nr. 1752, Ifd.-Nr. 1:

Der Eigentümer des Grundstücks Bodenteich, Flur 4, Flurstück 73/4 (Schreibfehler, es muss 73/1 heißen, weil es das belastete Flurstück ist und es dem Lageplan entspricht) verpflichtet sich, dem Eigentümer des Grundstücks Bodenteich, Schützenhaus (jetzt Haus des Gastes), Flur 2, Flurstück 45/9 (historisch, jetzt 9/1), die Herrichtung, Unterhaltung und zweckentsprechenden Benutzung von 10 Kraftfahrzeug-Einstellplätzen zu gestatten mit der Zweckbestimmung, dass diese Kfz-Einstellplätze den Benutzern bzw. Besuchern des zuvor genannten Grundstücks zur Verfügung stehen. Es handelt sich hierbei um notwendigen Einstellplätze im Sinne des (alten) § 47 NBauO.

Beurteilung:

Das Flurstück 73/1 und 9/1 sind unter einer laufenden Nummer im Grundbuch eingetragen und bilden nunmehr ein Grundstück, so dass die Baulast nicht mehr erforderlich ist und gelöscht werden könnte. Da sich somit weder eine Begünstigung noch eine Beeinträchtigung der Nutzung des Bewertungsobjektes ergibt, wird die Eintragung zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Baulistenblatt Nr. 5621, Ifd.-Nr. 1:

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke (Gemarkung Bodenteich, Flur 2, Flurstücke 9/1, 9/2, 9/3, 11/8 + 11/9, Flur 4, Flurstücke 73/5, 73/6 + 73/7) erklärt, dass alle baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken das öffentliche Baurecht gemäß § 4 Abs. 1 NBauO (alt) so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt fast mittig in diesen durch die Baulast erfassten Flurstücken. Die Nutzung des Bewertungsobjektes wird durch diese Eintragung weder begünstigt noch beeinträchtigt. Die Eintragung wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der qualifizierte Bebauungsplan "Kleinfeld I", rechtsverbindlich geworden am 15.01.1990, folgende Festsetzungen:

- Sondergebiet (Schießsportanlage und Haus des Gastes)
- Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Stellplätze (Flurstück 73/1, Flur 4, Gemarkung Bodenteich)
- Anpflanzen von Bäumen (Flurstück 73/1, Flur 4 Gemarkung Bodenteich)

Anmerkung:	Bauleitpläne der Samtgemeinde Aue können im Internet auf der Web-Seite der Samtgemeinde Aue eingesehen werden.
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, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, sofern sich nicht offensichtlich erkennbare Widersprüche ergeben.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	5.992 m ² Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) 3.295 m ² Fläche der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21) 3.560 m ² Sonstige Flächen (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Anmerkung:	Die Flächen der Entwicklungszustände wurden entsprechend der Angaben zur tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster angesetzt.
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. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.
Anmerkung:	Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabenpflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit dem „ (Restaurant und Veranstaltungshalle/Saal) und einer Schießsportanlage bebaut. Am 19.11.2022 wurde das „ durch einen Brand vollständig zerstört, so dass hierfür der Rückbau mit Entsorgung zu unterstellen ist. Ausgehend von einem geschätzten ursprünglichen Bruttorauminhalt des Gebäudes von rd. 10.000 m² wird die sich hieraus ergebende Wertminderung zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 ohne differenzierte Planung und Untersuchung pauschal auf rd.

100.000,00 €
(in Worten: einhunderttausend Euro)

geschätzt.

Die Schießsportanlage, die teilweise mit einem Schießstand bebaut ist, war davon nur geringfügig betroffen und wird nachfolgend zusammen mit den Außenanlagen beschrieben.

Für das Bewertungsobjekt stehen 193 Stellplätze zur Verfügung, von denen sich 106 auf dem Bewertungsobjekt befinden und 87 durch Baulast auf dem Flurstück 11/8, Flur 2, Gemarkung Bodenteich gesichert sind.

Da keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt wurden, wird unterstellt, dass beim „keine Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, zumal das Objekt nicht nutzbar ist. Die Schießsportanlage wird weiter durch die genutzt.

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.

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. 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.

Insbesondere wurde – soweit augenscheinlich möglich – 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.

3.2 Schießstand

Gebäudeart: Einseitig angebautes Gebäude (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach bzw. flach geneigtes Dach)

Baujahr: ? Bau des Schießstands
1974 Umbau der Schießsportanlagen (gemäß Bauakte)
1982 Erweiterung der Schießsportanlage (gemäß Bauakte)

Nutzung: Schießsportanlage mit Schießstand, Aufenthaltsraum, Damen- und Herren-WC und Abstellräumen (rd. 150 m² Nutzfläche)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Massiv, Verblendmauerwerk

Innenwände: Massiv

Dach: Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit Abdichtung aus Bitumen

Eingänge: Haupteingang:
Doppelflügelige Eingangstüren aus Metall mit Auskleidung; Eingangsüberdachung

WC-Eingänge:
Jeweils eine Eingangstür aus Metall mit Auskleidung

Hintereingang:
Metalltür

Zugang zu den Schießbahnen:
Holztür, Klappen aus Holz

Fenster:	Lichtkuppeln
Besonnung und Belichtung:	Für den Zweck ausreichend
Wasserinstallation:	Anschluss an die Wasserversorgung des „Haus des Gastes“
Abwasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektroinstallation:	Stromanschluss „Haus des Gastes“
Heizung:	Anschluss an die Heizung des „Haus des Gastes“ (Plattenheizkörper mit Thermostatventilen)
Bodenbelag:	Fliesen, Beton
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich, Holzverkleidung
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Innentüren:	Metalltüren, Füllungstüren
Sanitäre Installation:	Damen-WC (WC, Waschbecken, einfache Armaturen, einfache Ausstattung), Herren-WC (WC, Waschbecken, Urinal, einfache Armaturen, einfache Ausstattung), Spüle im Aufenthaltsraum
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Keine
Mängel und Schäden:	Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, wurden im Ortstermin festgestellt: <ul style="list-style-type: none">- Heizung ohne Funktion (keine Wärmeerzeugung auf Grund des Brandschadens)- Wasserversorgung ohne Funktion (Wasseranschluss vermutlich auf Grund des Brandschadens abgestellt)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist ausreichend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck. Es hat eine einfache Ausstattung und wird wie ein einfaches Lagergebäude bewertet.

3.3 Außenanlagen

Umfang:	<ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz- Wege- und Hofbefestigungen sowie befestigte Stellplatzflächen (ca. 106 Stellplätze für Pkw)- Beleuchtung- Wald (ca. 70 – 80 Jahre alter teilweise einfacher, teilweise mittlere Buchen- und Eichenbestand, ältere Einzelbäume)- Schießsportanlage mit 8 x 50 m Kleinkaliber, davon 1 x 100 m möglich, Einfriedungen (Metallzaun), Wälle (Erdwälle), Hochblenden (Beton, Holz), Zielbereich auf 50 m (Massivbau, Flachdach, Holztore), Anzeigerdeckung auf 100 m (Massivbau, Flachdach, Holztore, Metalltür)
Allgemeinbeurteilung:	Die Außenanlagen machen – abgesehen von den Einwirkungen durch den Brandschaden – einen normal gepflegten Eindruck.

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 Ge pflogenheiten** 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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein durch Brand zerstörtes Veranstaltungszentrum, dass aus dem „Haus des Gastes“ und einer Schießsportanlage besteht. Diese Nutzung wird auf Grund des Brandschadens nicht als Folgenutzung beurteilt, da für das „Haus des Gastes“ der Rückbau mit Entsorgung zu unterstellen ist und das Gebäude der Schießsportanlage nur noch eine für die Grundstücksgröße geringfügige Bebauung ist. Für das

Grundstück wird daher als Folgenutzung eine neuerliche Bebauung unterstellt, so dass das Grundstück wie ein unbebautes Grundstück bewertet wird.

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 lagegleichwerten 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 Bewertungsobjekts 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)	= 16,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.04.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	SO (Sondergebiet)	×	1,00
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	16,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	12.847	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land u.a.	×	0,57
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			=	9,12 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW	= 9,12 €/m ²	
Fläche	× 12.847 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 117.164,64 €	
	<u>rd. 117.000,00 €</u>	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **16,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (siehe Anlage 5) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks. Obwohl es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein innerörtliches Grundstücks handelt, wird dieser Richtwert verwendet, weil es sich um eine besondere Art der Nutzung handelt (siehe auch Begründung E3).

E2

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

E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Richtwertzone wird als durchschnittlich beurteilt, obwohl das Bewertungsobjekt innerhalb der Ortschaft liegt (Außenbereich im Innenbereich), es sich um einen Bereich handelt, für den es einen Bebauungsplan gibt und es störende Einflüsse (Bahn, Gewerbe etc.) gibt. Dieses ist auch damit begründet, dass der Bodenrichtwert für eine rein gewerbliche Nutzung in Bad Bodenteich ebenfalls mit 16,00 €/m² angegeben wird.

E4

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer bestimmten Flächengröße, so dass auch entsprechende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht sind. Da es sich aber um eine Nutzung handelt, die eher im gewerblichen Bereich anzusiedeln ist und bei gewerblicher Nutzung die Fläche keinen signifikanten Einfluss auf den Bodenwert hat, wird auch im vorliegenden Fall keine Anpassung vorgenommen, obwohl für den Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten angegeben wurden (siehe Anlage 6).

E5

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das vollständig als Baureifes Land zu beurteilen ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, bei dem 5.992 m² als „Baureifes Land“, 3.595 m² als „Fläche der Land- oder Forstwirtschaft“ und 3.560 m² als „Sonstige Fläche“ (siehe Beschreibung der Grundstücksqualität) beurteilt wurden. Während „Baureifes Land“ mit 16,00 €/m² beurteilt wird, wird die „Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Fläche“ mit rd. 10 % (ohne Bestand, Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Fläche, wegen, der parkähnlichen Struktur ungeeignet) des Bodenrichtwertes für das angrenzende Baureife Land (16,00 €/m²) bewertet. Bei der sonstigen Fläche führt eine Mischkalkulation zum Ziel. Die „Sonstige Fläche“ ist als Schießanlage genutzt. Während der mit dem Schießstand(-gebäude) bebaute Bereich (rd. 700 m²) wie baureifes Land bewertet wird, wird der übrige Bereich der Schießanlage mit 10 % des Bodenrichtwertes (siehe forstwirtschaftliche Fläche ohne Bestand) bewertet. Aus dieser Berechnung ergibt sich ein Faktor für die Anpassung von [(5.992 + 700 + (3.295 + 2860) x 0,1) / 12.847 =] 0,57, der für die Berücksichtigung der abweichenden Entwicklungsstufen des Bewertungsobjektes verwendet wird.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	117.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+ 33.300,00 €
Wert besondere baulicher Anlagen	+ 20.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	= 170.300,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 47 Abs. 2 ImmoWertV 21)	- 100.000,00 €
Zusätzlich marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 70.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 100.000,00 €
Vergleichswert	= 70.300,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$ bei z = 5,00 % Abzinsungszinssatz und n = 1 Jahren Abzinsungszeitraum	x 0,9524
Abgezinster Vergleichswert	= 66.953,72 € rd. 67.000,00 €

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

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein durchschnittliches Baugrundstück in der Lage des Bewertungsobjektes ohne Außenanlagen. Im vorliegenden Fall sind Stellplätze mit Zufahrten (250 €/Stellplatz => rd. 25.000,00 €), Waldbestand (geringer Nutzen, hoher Aufwand, weil Erhaltungspflicht => bei 1,00 €/m² und rd. 3.300 m² = 3.300,00 €) und die Versorgungsanschlüsse (Strom, Wasser, Gas => 5.000,00 €) vorhanden. Der Werteinfluss der Außenanlagen wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 auf rd. 33.300,00 € geschätzt.

Besondere baulichen Anlagen

Als besondere bauliche Anlagen wird das Gebäude des Schießstandes beurteilt. Ausgehend von einem Jahresrohertrag von 1.800,00 €, wird der Werteinfluss des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 auf rd. 20.000,00 € geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im vorliegenden Fall werden keine weiteren marktüblichen Anpassungen vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsgrundstück ist nicht ohne Weiteres bebaubar, da sich auf dem Grundstück ein durch Brand zerstörtes Gebäude befindet, dass vor einer möglichen Bebauung zu entsorgen ist. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 auf rd. 100.000,00 € geschätzt (Begründung siehe Beschreibung des Grund und Bodens).

Abzinsung

Das Objekt wurde so bewertet, als wenn es unmittelbar bebaubar wäre. Im vorliegenden Fall sind Genehmigungen für eine Entsorgung der Brandruinen mit entsprechenden Entsorgungen erforderlich, so dass hier eine Wartezeit von einem Jahr berücksichtigt wird. Für die Abzinsung wird ein üblicher Erbbauzins von 5 % (durchschnittlich für gemischt genutzte Objekte gemäß [1]) angesetzt, so dass sich ein entsprechender Abzinsungsfaktor ergibt.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem abgezinsten Vergleichswert abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 65.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** nach dem äußereren Anschein für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem durch Brand zerstörtes Veranstaltungszentrum bebautes, lastenfreies Grundstück				
Adresse:	29389 Bad Bodenteich, Schützenstraße 21				
Grundbuch:	Bodenteich	Blatt:	2166	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Bodenteich	Flur:	2	Flurstück:	9/1, 11/9
Gemarkung:	Bodenteich	Flur:	4	Flurstück:	73/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 mit rd.

65.000,00 €
in Worten: **fünfundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Wieren, den 15.09.2024

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

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

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:	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
VW-RL:	Vergleichswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
N BauO:	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] 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: 10.09.2024

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240910-28856-101800

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: 10.09.2024

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240910-28856-101800

Anlage 3



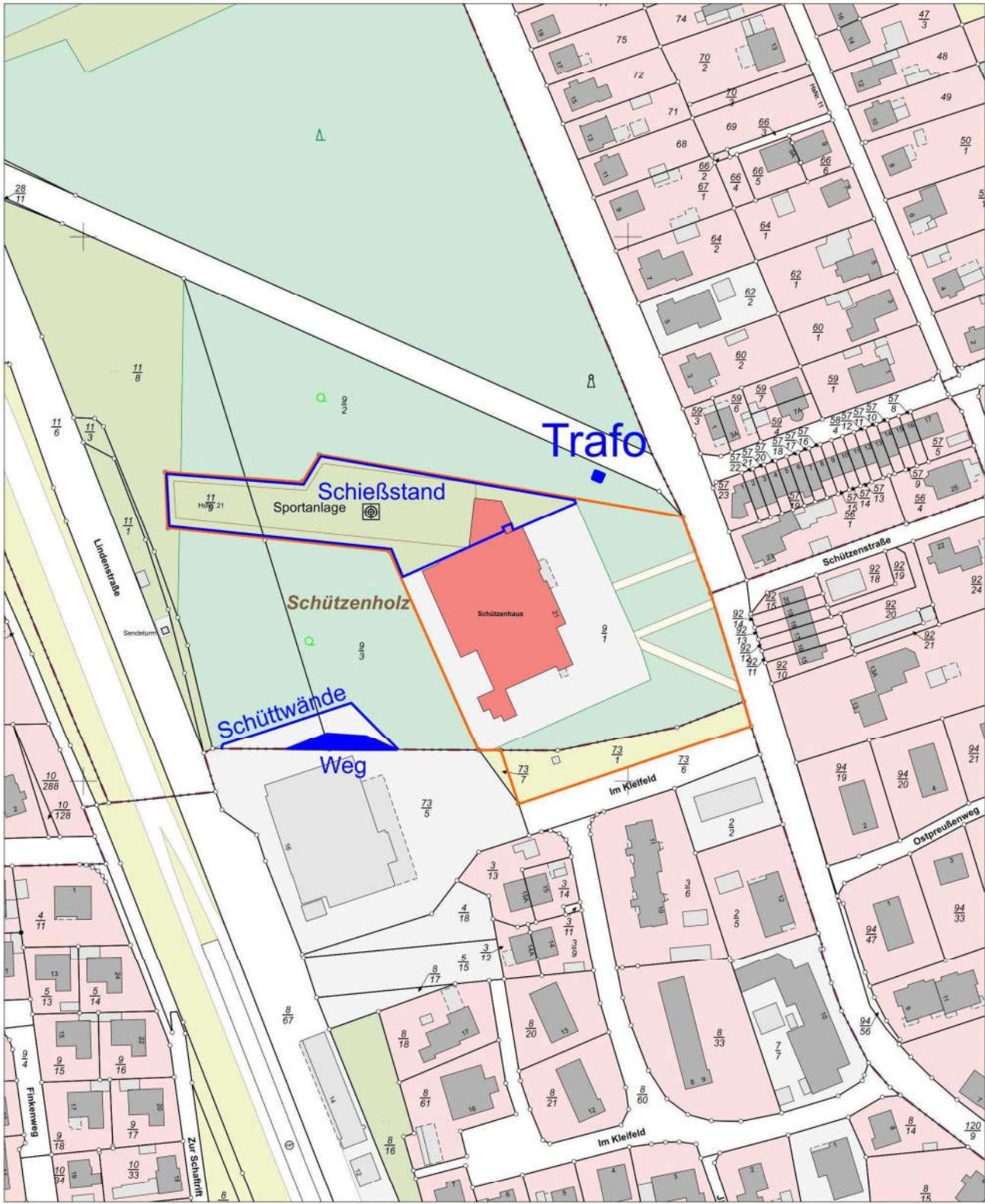
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Bodenteich, Flecken
Gemarkung: Bodenteich
Flur: 2 Flurstück: 9/1

Liegenschaftskarte 1:2000 ~~(ohne Maßstab)~~ Standardpräsentation

Erstellt am 14.03.2024
Aktualität der Daten 09.03.2024

N = 5855686



N = 5855246

Maßstab 1:2000

0 20 40 60 Meter

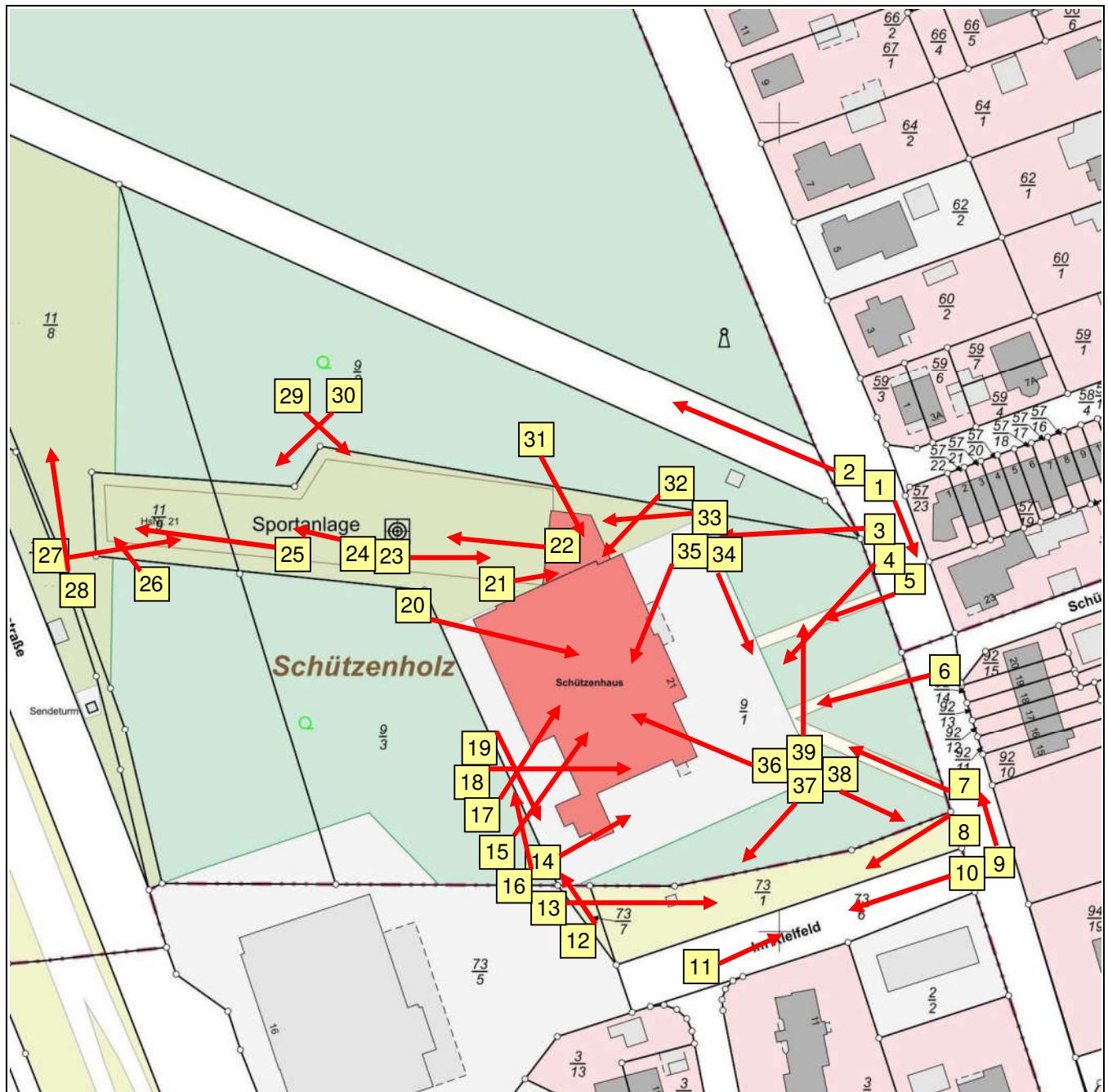
Bereitgestellt durch:
ÖbVI Carsten Bruns

Rathausstraße 3
27711 Osterholz-Scharmbeck

Zeichen: 240095

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

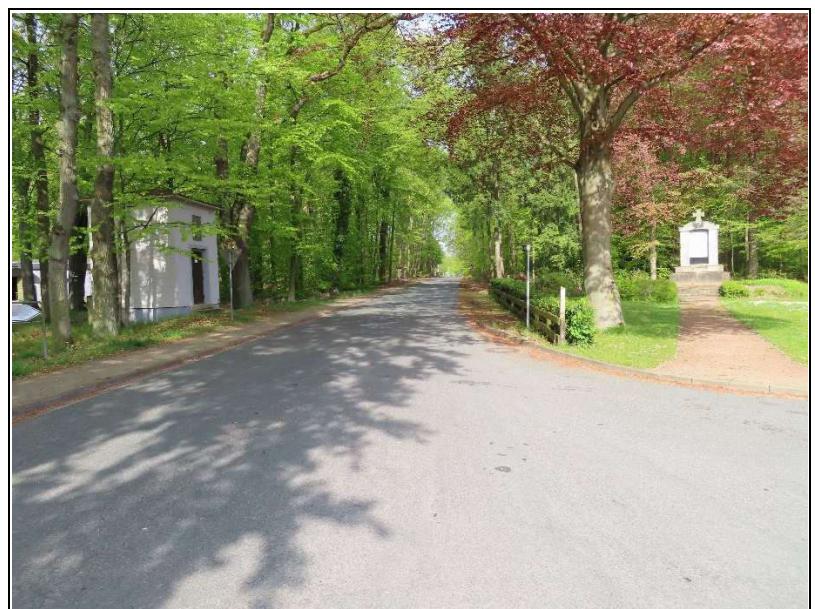


Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



Bild 18



Bild 19



Bild 20



Bild 21



Bild 22



Bild 23



Bild 24



Bild 25

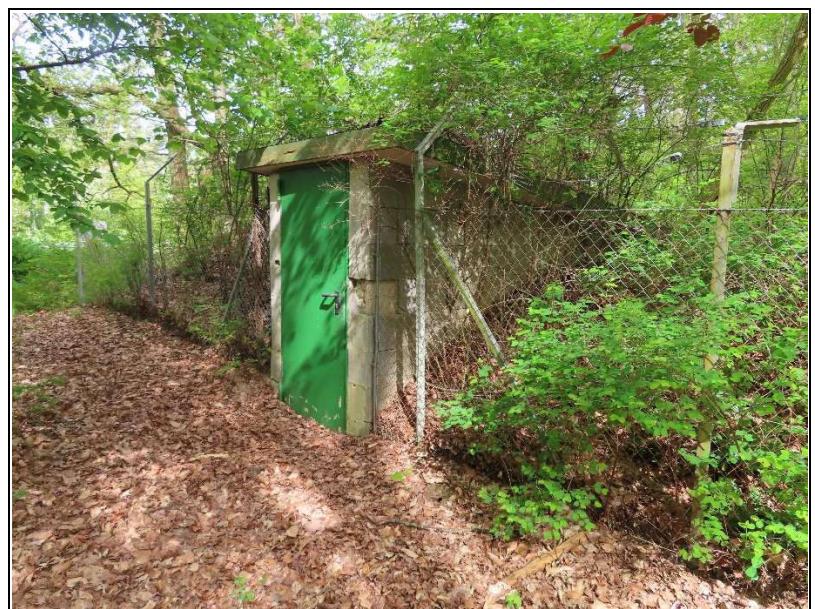


Bild 26



Bild 27



Bild 28



Bild 29



Bild 30



Bild 31



Bild 32



Bild 33



Bild 34



Bild 35



Bild 36



Bild 37



Bild 38



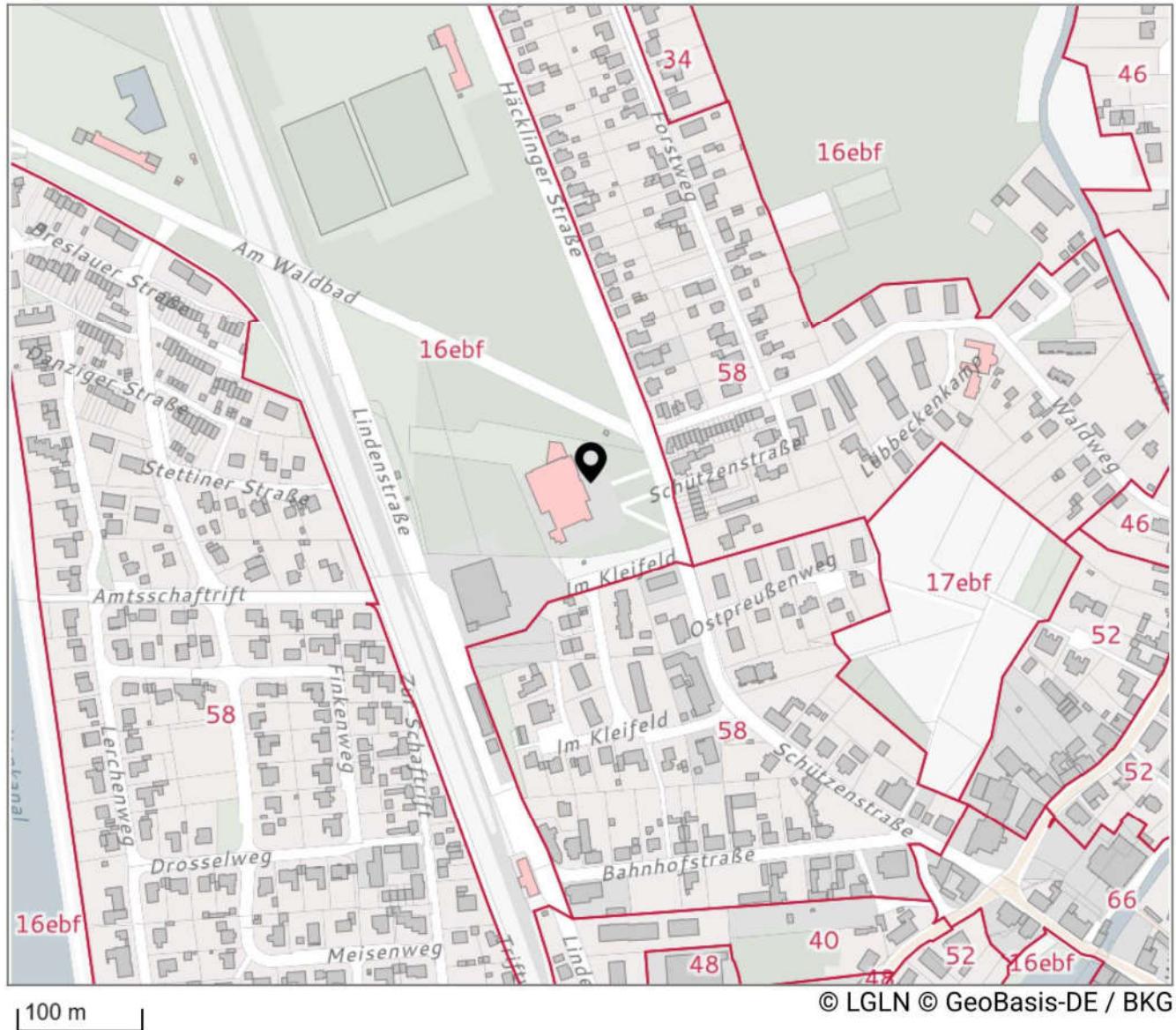
Bild 39



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 18.03.2024)

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

Adresse: Schützenstraße 21, 29389 Bad Bodenteich - Bodenteich
Gemarkung: 2678 (Bodenteich), Flur: 2, Flurstück: 9/1





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08903976

Bodenrichtwert: 16 €/m²

Entwicklungsstand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.500 m²

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/
umretabs/2024/0876002_grundstucksflache.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0876002_grundstucksflache.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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=52.83709&lng=10.67419&zoom=15.21&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.83709&lng=10.67419&zoom=15.21&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

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

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](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	Beispiel:	
800,00	1,03		120
900,00	1,01	Bodenrichtwert	-----
1000,00	1,00		W f1000,00
1100,00	0,99		
1200,00	0,98	Fläche des Richtwertgrundstücks	1000,00 m ²
1300,00	0,97		
1400,00	0,96	individuelle Grundstücksfläche	1200,00 m ²
1500,00	0,95		120 €/m ² * 0,98
1600,00	0,94		-----
1700,00	0,94	Bodenrichtwert (1200,00 m ²)	-----
1800,00	0,93		--
1900,00	0,92		1,00
2000,00	0,92		= rd. 118 €/m ²
2100,00	0,91		
2200,00	0,91		
2300,00	0,90		
2400,00	0,90		
2500,00	0,89		