

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Lüneburg

---

## Gutachten

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

für das Grundstück

Gemeinde, Gemarkung

Lagebezeichnung

**Bienenbüttel, Bienenbüttel**

**Vierenbruch**

|          |             |                          |                    |            |          |
|----------|-------------|--------------------------|--------------------|------------|----------|
| Flur     | Flurstücke  | Fläche in m <sup>2</sup> | Grundbuch von      | Blatt      | Lfd. Nr. |
| <b>2</b> | <b>14/8</b> | <b>5.665</b>             | <b>Hohenbostel</b> | <b>174</b> | <b>9</b> |

Eigentümer: **ggf. beim Amtsgericht Uelzen unter dem Aktenzeichen NZS 7 K 26/22 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 des fiktiv unbelasteten landwirtschaftlichen Flurstücks mit

**39.655 €**

ermittelt.

# Gliederung des Gutachtens

---

|           |                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>VORBEMERKUNGEN</b>                             | <b>3</b>  |
| 1.1       | Antrag                                            | 3         |
| 1.2       | Besichtigung und Berichterstattung                | 3         |
| 1.3       | Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag       | 4         |
| 1.4       | Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt               | 4         |
| <b>2.</b> | <b>BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1       | Grundstücksbeschreibung                           | 5         |
| 2.1.1     | Tatsächliche Merkmale                             | 5         |
| 2.1.2     | Rechtliche Merkmale                               | 16        |
| 2.1.3     | Zusammenfassung, Entwicklungsqualität             | 19        |
| <b>3.</b> | <b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES</b>              | <b>20</b> |
| 3.1       | Grundlagen                                        | 20        |
| 3.1.1     | Definition des Verkehrswertes                     | 20        |
| 3.1.2     | Kaufpreissammlung                                 | 20        |
| 3.1.3     | Rechts- und Verwaltungsvorschriften und Literatur | 20        |
| 3.2       | Wahl des Wertermittlungsverfahrens                | 21        |
| 3.2.1     | Ablauf der Wertermittlungsverfahren               | 22        |
| 3.2.2     | Wahl des Wertermittlungsverfahrens                | 22        |
| 3.3       | Vergleichswertverfahren                           | 23        |
| 3.4       | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale   | 27        |
| 3.5       | Verkehrswert                                      | 28        |
| <b>4.</b> | <b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b>                         | <b>29</b> |

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Antrag**

Dieses Gutachten über den Verkehrswert ist vom Amtsgericht Uelzen unter der Geschäfts-Nr. NZS 7 K 26/22 beantragt worden. Es wird in einer Zwangsversteigerungssache benötigt und soll den aktuellen Verkehrswert ausweisen. Lt. Beschluss des Amtsgerichtes Uelzen vom 07.07.2023 ist das im Grundbuch von Hohenbostel Blatt 174 unter der laufenden Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück zu bewerten. Dabei handelt es sich um das unbebaute landwirtschaftliche Flurstück 14/8 der Flur 2 von Bienenbüttel, dass ein Grundstück im Rechtssinn darstellt. Das Flurstück hat die Lagebezeichnung „Vierenbruch“.

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 Abs. 1 Baugesetzbuch (**BauGB**).

### **1.2 Besichtigung und Berichterstattung**

Das Grundstück wurde am 26.03.2024 durch den Gutachterausschuss örtlich besichtigt. An der Besichtigung hat kein Beteiligter teilgenommen. Da die Fläche frei zugänglich ist, war eine Besichtigung ohne Einschränkungen möglich. Für die sachgerechte Bewertung hat der Gutachterausschuss sich zusätzlich auf die Angaben im Liegenschaftskataster und das Luftbild aus dem Jahre 2021 gestützt.

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

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. 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**

Das Grundstück liegt nordöstlich der bebauten Ortslage von Bienenbüttel, die dem nördlichen Bereich des Landkreises Uelzen zuzuordnen ist und zur Region Nordostniedersachsen gehört. Der Landkreis hat einen kreisförmigen Zuschnitt und grenzt im Norden an den Landkreis Lüneburg, im Osten an das Kreisgebiet von Lüchow-Dannenberg und im Südosten an die Landesgrenze nach Sachsen-Anhalt. Im Uhrzeigersinn folgen die Landkreise Gifhorn sowie der Heidekreis.

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 gesamte Region ist land- und forstwirtschaftlich geprägt. Der Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, dient ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzungen. Die letzten Gebäude des geschlossenen Baugebietes am „Vierenbachsweg“ grenzen unmittelbar westlich an. Die südlich angrenzende Erschließungsstraße führt als Wirtschaftsweg nordöstlich in der Feldlage. Die Lage kann als verkehrsarm und ruhig bezeichnet werden. Die Zufahrt zu dem Baugebiet erfolgt über die südlich gelegene Kreisstraße 10, die von Bienenbüttel in östlicher Richtung nach Hohnstorf führt.

Die Fläche ist tlw. eingebettet in eine größere Bewirtschaftungseinheit, die als Ackerland genutzt und mit den östlich angrenzenden Flurstücken gemeinsam bewirtschaftet wird. Die Grenzen werden durch die unterschiedlichen Nutzungen und Verkehrsflächen gebildet, die Ostgrenze ist auf Grund der durchgehenden Bewirtschaftung nicht erkennbar.

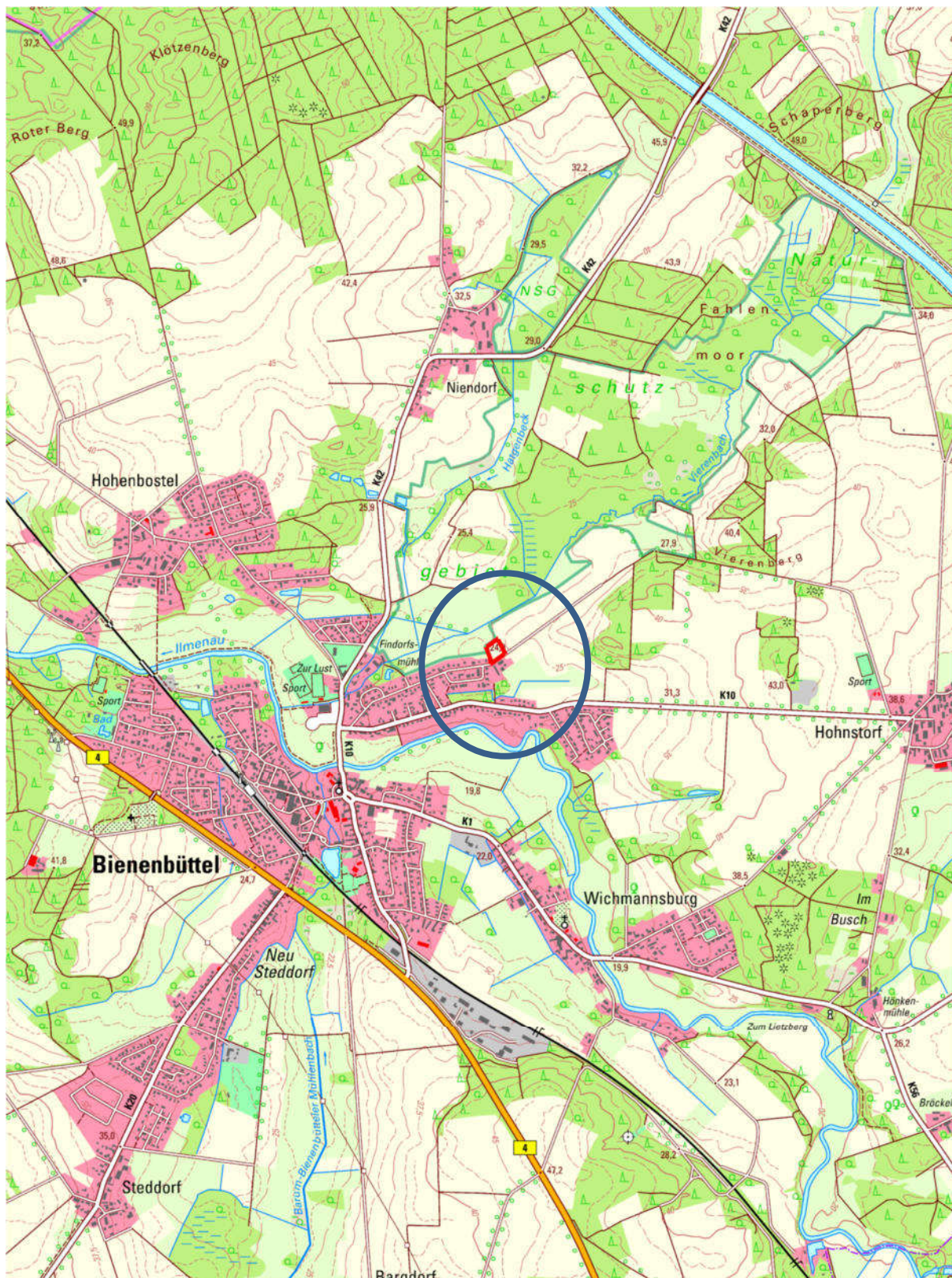
Die Form der zu bewertenden Fläche und deren nähere Umgebung sind aus den nachfolgenden Kartenausschnitten der Übersichtskarte, der Topographischen Karte 1 : 25 000, der Amtlichen Karte 1 : 5 000 und der Liegenschaftskarte 1 : 1 500 zu erkennen. Alle Kartendarstellungen sind nach Norden orientiert. Das Objekt ist 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: Übersichtskarte 1 : 5 000**

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2024  LGLN



Das Flurstück ist unbebaut, wird landwirtschaftlich genutzt und ist durch das Finanzamt geschätzt, wie in der folgenden Übersicht dargestellt. Die Angaben sind den Liegenschaftsbeschreibungen entnommen. Bei den Zahlen in der Spalte „Bodenschätzung (Bodenpunkte)“ handelt es sich um Acker- oder Grünlandzahlen.

| <b>Flur</b> | <b>Flurstücks<br/>- Nr.</b> | <b>Fläche<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>tatsächliche Nutzung</b> | <b>Bodenschätzung<br/>(Bodenpunkte)<br/>Gesamtertragsmesszahl</b> |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>2</b>    | <b>14/8</b>                 | <b>5.665</b>                      | Ackerland                   | Ackerzahl (33)<br>1.869                                           |

Stand 13.03.2024

Das Grundstück ist über die ausgebaute Straße „Vierenbachsweg“ im südlichen Bereich gut und bedarfsgerecht erschlossen. Das Flurstück bildet mit der östlich angrenzenden Ackerfläche eine Bewirtschaftungseinheit.

Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Für eine eigenständige Bewirtschaftung in der Landwirtschaft ist die Größe allerdings eher zu gering.

Die Bodenqualität hat ein gutes Mittelmaß. Die Bonität liegt nur geringfügig unter dem Durchschnitt der Bodenrichtwertzone und ist mit einer Ackerzahl von 33 ermittelt worden.

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. Ob und in welcher Form und Höhe das Bewertungsobjekt betroffen ist, konnte abschließend nicht geklärt werden.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks sind dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen. Erläuterungen zu den Angaben der Bodenschätzung können der folgenden Übersicht entnommen werden.

### 3 Bodenschätzung:

#### 3.1 Ackerschätzung:

##### 3.1.1 Bodenarten

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

##### 3.1.2 Zustandsstufen

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

##### 3.1.3 Entstehungsarten

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

##### 3.1.4 Wertzahlen (WZ)

Bodenzahl / Ackerzahl

Die Bodenzahl (7 bis 100) ist eine Reinertragsverhältniszahl im Vergleich zur Bodenzahl 100 für den besten Boden unter einheitlichen Ertragsbedingungen. Die Ackerzahl (1 bis 120) berücksichtigt Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländeform und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

##### 3.1.5 Beispiel: 1S 4 D 38/40

|    |                |
|----|----------------|
| 1S | Bodenart       |
| 4  | Zustandsstufe  |
| D  | Entstehungsart |
| 38 | Bodenzahl      |
| 40 | Ackerzahl      |

#### 3.3 Bemerkungen (hinter Wertzahlen)

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

#### 3.4 Grünlandschätzung:

##### 3.4.1 Bodenarten

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

##### 3.4.2 Bodenstufen

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

##### 3.4.3 Klimastufen (Durchschnittliche Jahreswärme)

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

##### 3.4.4 Wasserstufen

Unterteilung auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens (1 bis 5,4—, 5—). Stufe 1=günstigste Wasserverhältnisse. Besonders 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 5: Erläuterungen zu den Angaben der Bodenschätzung**



**Abbildung 6: Luftbildkarte (2021)**

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2024  LGLN



**Abbildung 7: Blickrichtung Bebauung am „Vierenbachsweg“ im Westen**



**Abbildung 8: Ansicht von der Straße aus Osten**



**Abbildung 9: Blickrichtung Nordwesten**



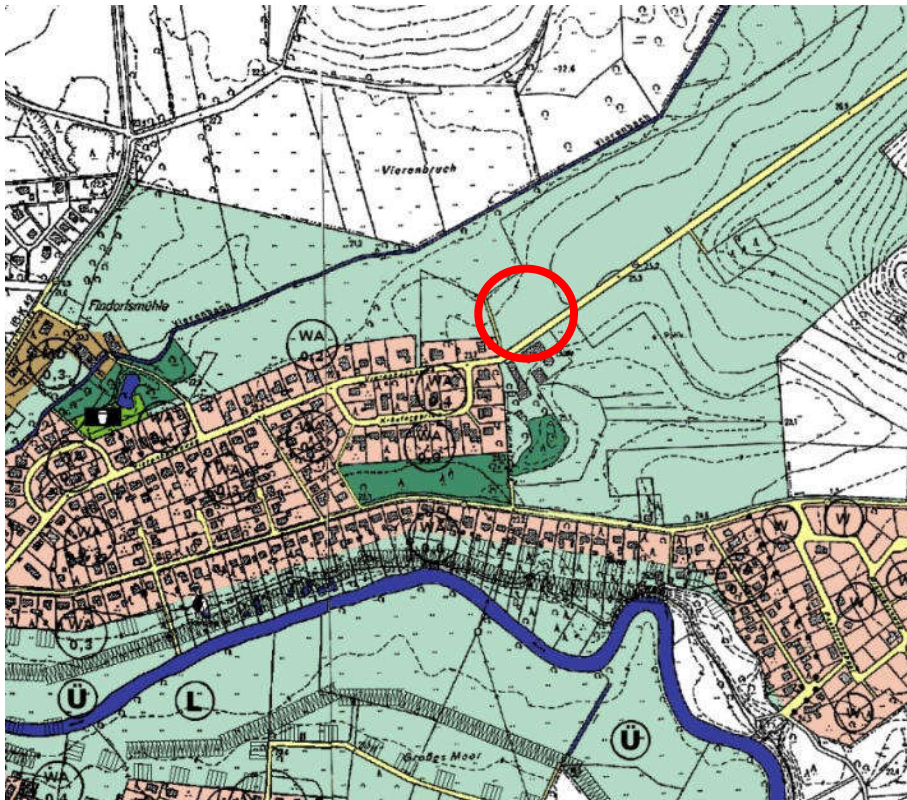
**Abbildung 10: Gemeindestraße, Blickrichtung Osten**

### 2.1.2 Rechtliche Merkmale

Nach den Angaben der Gemeinde Bienenbüttel vom 20.07.2023 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück 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 das Bewertungsobjekt und eine angrenzende Teilfläche des Nachbarflurstücks 14/9 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 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Die bau- und planungsrechtlichen Beurteilungen erfolgen somit im Wesentlichen nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Das Flurstück sind alleine unter der lfd. Nr. 9 im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Hohenbostel Blatt 174 gebucht und damit ein Grundstück im Rechtssinn.

|   |     |              |   |      |                                       |    |    |
|---|-----|--------------|---|------|---------------------------------------|----|----|
| 9 | Stw | Bienenbüttel | 2 | 14/8 | Landwirtschaftsfläche,<br>Vierenbruch | 56 | 65 |
|---|-----|--------------|---|------|---------------------------------------|----|----|

**Abbildung 12: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis**

In Abteilung II sind mit Stand vom 08.03.2024 die folgenden wirksamen Rechte und Belastungen eingetragen, die das Bewertungsobjekt betreffen.

|    |     |                                                                                                                                                                |
|----|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 | 9   | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 26/22). Eingetragen am 11.11.2022.                                                                          |
| 16 | 9   | Bedingte Eigentumserwerbsvormerkung für<br>Gemäß Bewilligung vom 17.03.2023 (UVZ-Nr. 155/2023, Notar Jörn Hagemann, Lüneburg) eingetragen am 21.04.2023.       |
| 17 | 8,9 | Reallast (Geldrente) für<br>Wege der Zwangsvollstreckung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Uelzen vom 05.04.2022 (AZ: 19 Lw 2/20) eingetragen am 09.06.2023. Im |

**Abbildung 13: Auszug aus Abteilung II des Grundbuchblattes**

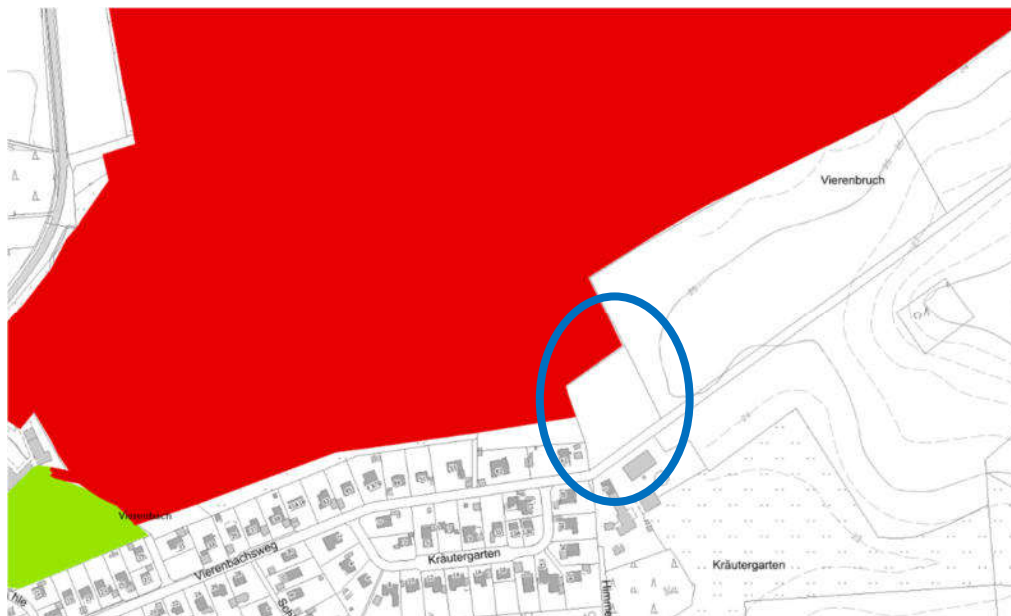
Die Gutachtenerstellung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt in der Regel fiktiv unbelastet, so dass hier davon ausgegangen werden kann, dass die Eintragungen im Laufe des Verfahrens gelöscht werden und sich nicht mehr wertrelevant auswirken. Die Namen der Berechtigten werden dem Amtsgericht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

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

In der Liegenschaftsbeschreibung ist kein Hinweis auf die Existenz von Baulasten vermerkt. Dennoch hat der Gutachterausschuss auf Antrag des Gerichtes eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis beim Landkreis Uelzen eingeholt. Diese bestätigt mit Stand 24.07.2023, dass für das Flurstück keine Baulast eingetragen ist.

Es gibt im Liegenschaftskataster einen Hinweis auf die Zugehörigkeit zum Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere und Obere Ilmenau (Unterhaltungsverbandsgebiet V0100), wodurch in der Regel Beitragspflicht besteht. Bei dieser Eintragung handelt es sich um eine flächenhafte Masseneintragung, die keine Wertrelevanz entfaltet.

Zusätzlich gibt es im Liegenschaftskataster einen Hinweis auf die Zugehörigkeit zum Naturschutzgebiet. Damit ist das angrenzende Naturschutzgebiet „Vierenbach“ gemeint, dass seit dem 31.12.2004 rechtskräftig ist. Betrachtet man die graphische Darstellung des Naturschutzgebietes, kann man erkennen, dass die Fläche jedoch nicht zum Naturschutzgebiet gehört. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Fläche nicht mehr Bestandteil des Naturschutzgebietes ist.



**Abbildung 14: graphische Darstellung des Naturschutzgebietes „Vierenbach“**

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

Von der Existenz sonstiger wertrelevanter vertraglicher Vereinbarungen wird nicht ausgegangen, da keine anderslautenden Hinweise vorlagen.

### **2.1.3 Zusammenfassung, Entwicklungsqualität**

Wertbestimmend ist die Nutzung oder die Nutzungsfähigkeit des Bewertungsobjektes. Anhand der rechtlichen und tatsächlichen Merkmale ergibt sich zu den Wertermittlungsstichtagen folgende Bewertungseinheit:

- Ein landwirtschaftlich als Ackerland genutztes Flurstück in Größe von 5.665 m<sup>2</sup>.

Auf Grund der Aussage der Gemeindeverwaltung zur ruhenden und auf Eis gelegten Flächennutzungsplanänderung und ob das Flurstück überhaupt tatsächlich davon betroffen sein könnte, hält der Gutachterausschuss hier eine Bauerwartung in absehbarer Zeit für nicht wertrelevant.

### **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 Bewertungsobjekt ist ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Flurstück. Daher wendet der Gutachterausschuss zur Ermittlung des Bodenwertes das **Vergleichswertverfahren** an.

### 3.3 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.

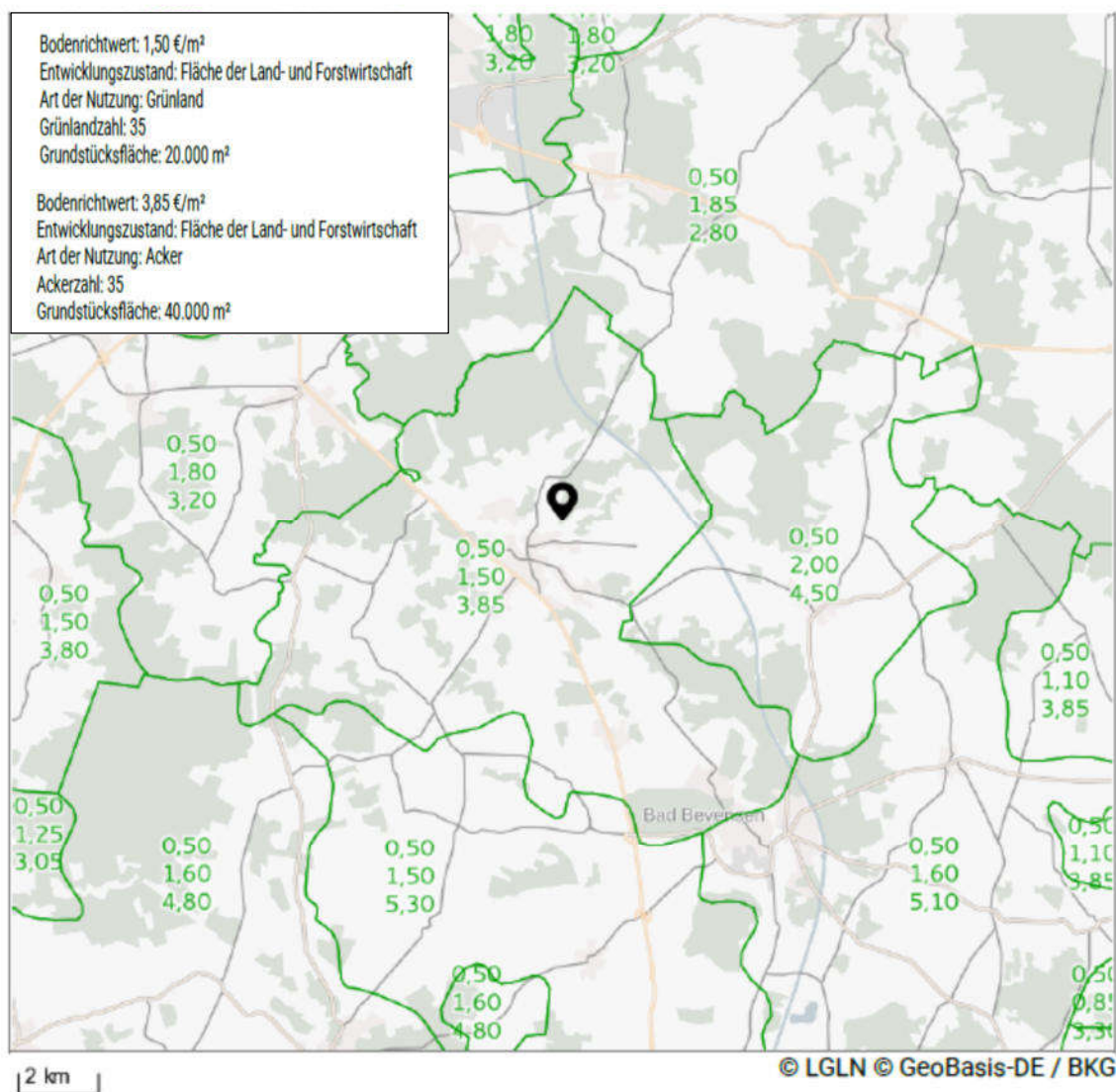
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat zusätzlich für Acker- und Grünlandflächen Koeffizienten ermittelt, die die Abhängigkeit der Acker- und Grünlandpreise von der Bodenqualität sowie der Flächengröße wiedergeben. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen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



## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 13.03.2024)

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

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Bienenbüttel  
Gemarkung: 2441 (Bienenbüttel), Flur: 2, Flurstück: 14/8



**Abbildung 15: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für die Landwirtschaft**

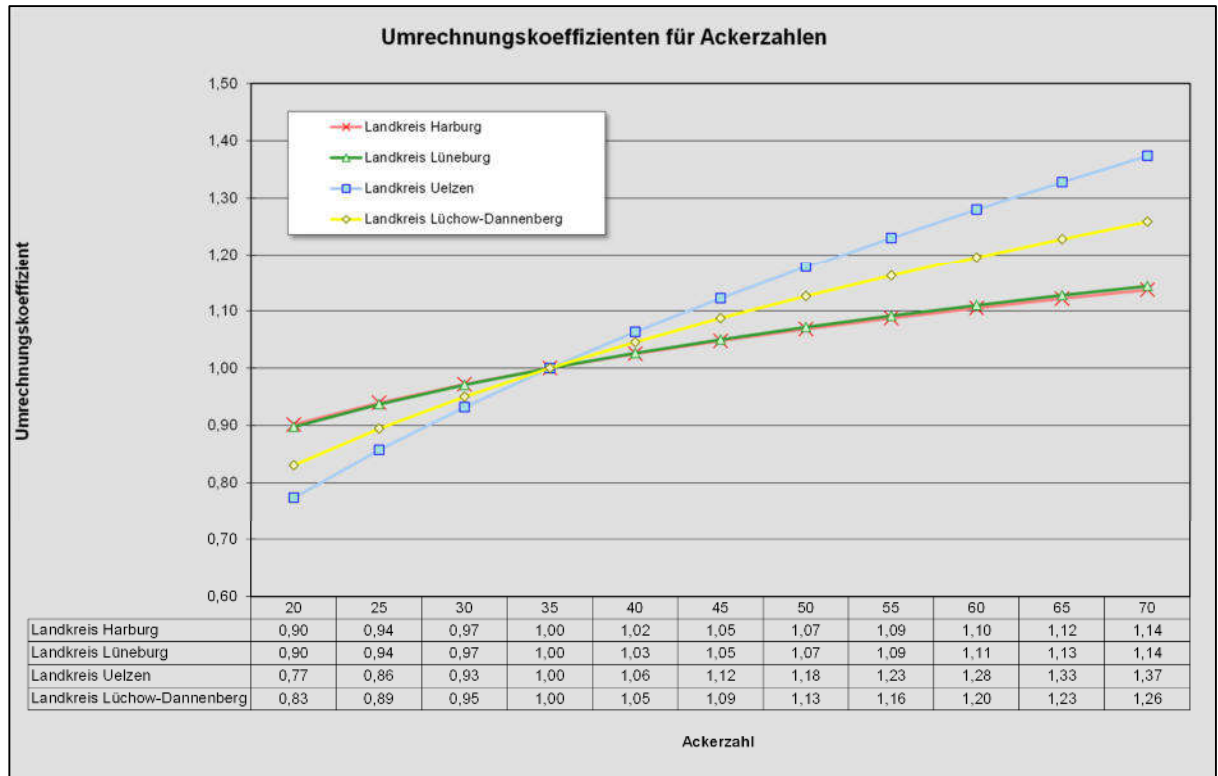


Abbildung 16: Umrechnungskoeffizienten für Ackerzahlen

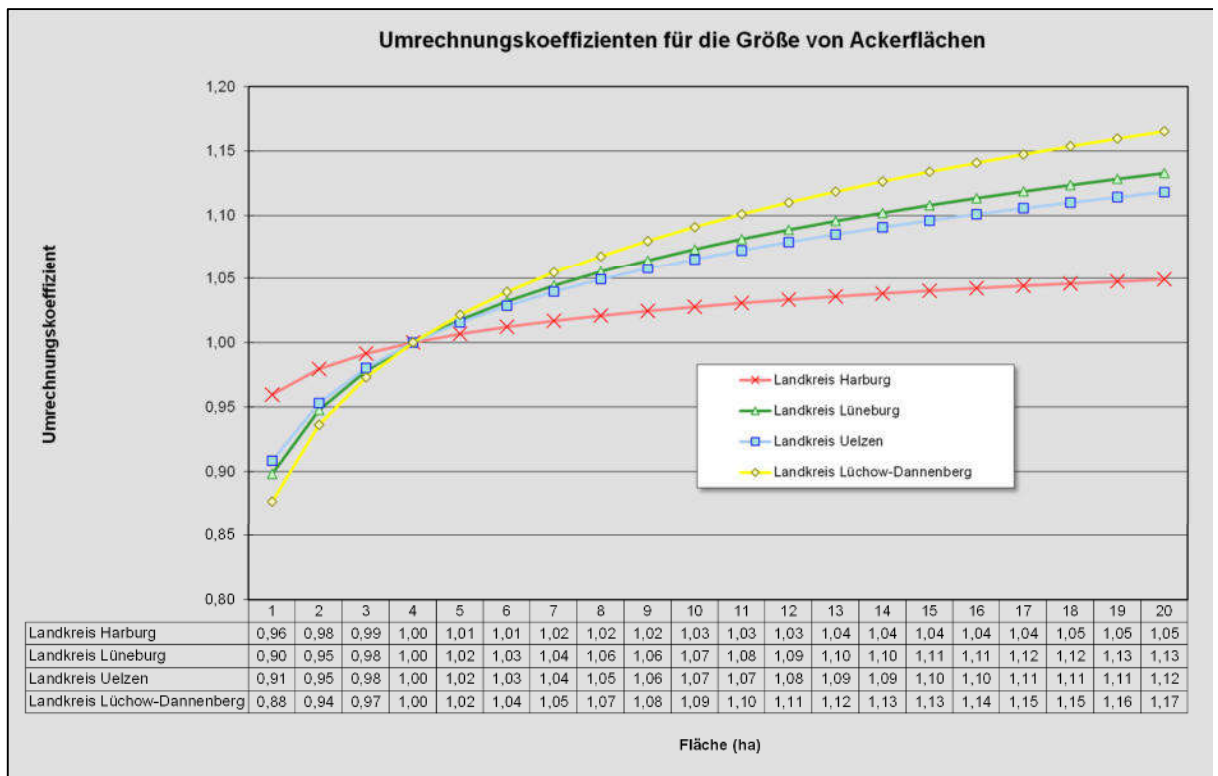


Abbildung 17: Umrechnungskoeffizienten für die Größe von Ackerflächen

Für den Bereich der Gemarkung Bienenbüttel hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 aus der Kaufpreissammlung einen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert von 3,85 €/m<sup>2</sup> für Ackerland bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 35 und einer mittleren Größe von 4 ha abgeleitet. Andere Bodenqualitäten sind hier nicht zu bewerten.

Der Zuschnitt der Fläche ist für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ansprechend, aber die geringe Größe ist für eine eigenständige Bewirtschaftung eher hinderlich. Der modifizierte Bodenrichtwert für das Ackerland, also die Umrechnung und Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der Größe und Bonität, ergibt sich hier rechnerisch zu 3,39 €/m<sup>2</sup>.

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar östlich an die Bebauung von Bienenbüttel und ist ortsnahe gelegen. Auf Grund der guten Beschaffenheit stuft der Gutachterausschuss die Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt als hoch und die Marktgängigkeit als gesteigert ein. Die Angebote derartige 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 €/m<sup>2</sup> für erzielbar.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ergibt sich somit der Bodenwert zu:

**Bodenwert:**            5 665 m<sup>2</sup>        x        7,00 €/m<sup>2</sup>        =        **39.655 €**

---

### **3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

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

### **Besondere Ertragsverhältnisse**

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

### **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).

Der Gutachterausschuss hat alle Wert beeinflussenden Merkmale und abweichenden Besonderheiten bei der Ermittlung der Bodenwerte ausreichend und angemessen gewürdigt. Unter Berücksichtigung aller Umstände hält der Gutachterausschuss die ermittelten und fiktiv unbelasteten Bodenwerte für marktgerecht.

### **3.5 Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist aus dem Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Marktlage abzuleiten.

Der Gutachterausschuss hält den ermittelten Bodenwert für angemessen und beschließt den Verkehrswert des fiktiv unbelasteten landwirtschaftlichen Flurstücks des Grundbuchbestandes von Hohenbostel Blatt 174 lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses zum **Wertermittlungstichtag 26.03.2024** mit

**39.655 €.**

Uelzen, den 26.03.2024

gez.

gez.

gez.

---

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

Ausgefertigt: Uelzen, den 09.04.2024

DS

#### 4. Ergänzende Angaben

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

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

Das Flurstück wurde durch Grundstückskaufvertrag mit Auflassung vom 17.03.2023 verkauft. In der Urkundenrolle des Grundstückskaufvertrages wurde erwähnt, dass es nicht vermietet oder verpachtet, aber jemanden zur Nutzung überlassen ist. Die Namen des Notars und Nutzungsberechtigten werden dem Amtsgericht separat übermittelt.

b) **Gewerbebetrieb**

Das Flurstück wird augenscheinlich landwirtschaftlich genutzt.

**Maschinen/Betriebseinrichtungen**

Der Gutachterausschuss konnte bei seiner Besichtigung auf der Fläche keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen erkennen.

d) **Hausschwamm**

Entfällt hier bei einer unbebauten Fläche.

e) **Beschränkungen/Beanstandungen**

Nach Aktenlage liegen bezüglich des Bewertungsobjektes keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

f) **Energiepass**

Entfällt hier bei einer unbebauten Fläche.

g) **Altlasten**

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

**Ausfertigungen des Gutachtens:**

1. bis 5. Ausfertigung:       Amtsgericht Uelzen -Zwangsversteigerung-  
Geschäftszeichen: NZS **7 K 26/22**

Das Gutachten besteht aus 30 Seiten.