

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: **042-2023**

Datum: 26.01.2024

GUTACHTEN

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

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen
Geschäftsbuchnummer: **7 K 27/22**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einer Gewerbehalle, einer Garage und einem Teil eines Carports bebautes Grundstück
Adresse: 29588 Oetzen, Klingelhoern 2
Grundbuch: Oetzen Blatt: 213 Lfd.-Nr.: 1
Gemarkung: Oetzen Flur: 3 Flurstück(e): 18/2
Wertermittlungsstichtag: 19.01.2024
Verkehrswert: **95.000,00 €**



Grundstücksgröße: 2.576 m²
Gebäudeart: Gewerbehalle
Gebäudetyp: Nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, kein Dachgeschoss
Baujahr: 1972
Bauweise: Massivbauweise
Nutzfläche: ca. 548,7 m²
Zustand: Ausreichend
Nebengebäude: Einzelgarage, Stellplatz im Carport

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

Ausfertigung Nr. 6 (NUR ZUR ANSICHT)

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zuzüglich 7 Anlagen mit 14 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in sechsfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

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

Fragen des Gerichts

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

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt ist nicht vermietet und wird durch einen der Eigentümer selber genutzt.

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

Durch einen der Eigentümer wird eine und geführt.

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

In dem Objekt befinden sich die Büroeinrichtung, die Maschinen und Betriebseinrichtungen sowie Materialien der und . Diese wurde nicht mitgeschätzt. Der Sachverständige kann keine Aussage zu Wert und Umfang treffen, da er diesbezüglich über keine Fachkenntnisse verfügt.

- 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, jedoch können unbekannte Altlasten, insbesondere wegen der gewerblichen Nutzung des Objektes, nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine Baulast eingetragen, deren Werteeinfluss im Verkehrswert berücksichtigt wurde (siehe Abschnitt 2.5.1).

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
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.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gewerbehalle	10
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen	13
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2	Bodenwertermittlung	15
4.3	Ertragswertermittlung	17
4.4	Verkehrswert	22
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6.	Verzeichnis der Anlagen	24

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Uelzen Fritz-Röver-Straße 5 29525 Uelzen		
Auftragseingang:	16.08.2023		
Geschäfts-Nr.:	7 K 27/22		
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „ lastenfrei “ ermittelt wird. Der Werteeinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.		
Hinweis:	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.) sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.		
Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einer Gewerbehalle, einer Garage und einem Teil eines Carports bebautes Grundstück		
Adresse:	29588 Oetzen, Klingelhoern 2		
Grundbuch:	Oetzen	Blatt: 213	Lfd.-Nr. 1
Gemarkung:	Oetzen	Flur: 3	Flurstück: 18/2 Fläche: 2.576 m ²
Wertermittlungsstichtag:	19.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)		
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.		
Anmerkung:	Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.		
Ortsbesichtigung:	19.01.2024		
Anmerkung:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. Lediglich ein nur von außen zugänglicher Abstellraum und die Garage waren nicht zugänglich.		

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.08.2023
- Einsichtnahme ins Grundbuch (Grundbuchauszug vom 27.09.2024; bereitgestellt durch den Auftraggeber)

- Bereitstellung einer Kopie der Bewilligung vom 21.12.2001 (Reallast) aus der Grundakte durch das Grundbuchamt im Amtsgericht Uelzen (Schreiben vom 24.08.2023)
- Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen (über Internetzugang am 04.10.2023)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 01.11.2023)
- Auskunft des Landkreises Uelzen zum Bauplanungsrecht (E-Mails vom 25.10.2023)
- Auskunft der Samtgemeinde Rosche zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 08.11.2023)
- Bereitstellung einer Übersicht von Vorgängen in der Bauakte durch den Landkreis Uelzen (E-Mail vom 25.10.2023; Bauakte für die Gutachtenerstellung nicht verfügbar)
- Bereitstellung von Kopien folgender Unterlagen durch die Gläubigerin (Schreiben vom 24.10.2023):
 - Baubeschreibung und Berechnungen für den Neubau einer Werkhalle vom 10.03.1972
 - Lageplan für den Neubau einer Werkhalle vom 10.03.1972
 - Ansichten, Grundriss und Schnitt für den Neubau einer Werkhalle vom 11.03.1972
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2023 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2023) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Auswertung von Miet- und Kaufpreisen für Gewerbeimmobilien im Umkreis von 15 km in ImmobilienScout24 (Auswertungszeitraum Januar 2022 bis September 2023) über www.geoport.de

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; Entfernungen: <ul style="list-style-type: none">• Ortsmitte ca. 200 m• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km (Rosche)• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 50 m (Bus)• Verwaltung ca. 6 km (Rathaus Rosche)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe); offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung; ehemalige Hofstellen und Handwerksbetriebe
Beeinträchtigungen:	Keine (lageüblich)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Geschäftslage

Oetzen - Kernort der Gemeinde Oetzen - wird als Dorf mit eingeschränkter Versorgungsfunktion als „einfache Geschäftslage“ beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes kann auf Grund des fehlenden Durchgangsverkehrs („Laufkundschaft“) – wenn überhaupt – nur als „sehr einfache Geschäftslage“ beurteilt werden.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 7 m
Ausdehnung:	ca. 86 – 93 m lange und ca. 31 m breite Hauptfläche mit ca. 31 – 34 m langer und ca. 6,5 m breiter Zufahrt,
Grundstücksgröße:	2.576 m ²
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• “Pfeifengrundstück” – fast rechteckiges Grundstück mit eigener Zufahrt (siehe Anlage 3)• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Überörtliche, klassifizierte Straße (Kreisstraße K 48)
Straßenausbau:	Voll ausgebaut (zweispurige Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung mit Entwässerung, beiderseitige Gehwege, ausreichend Parkmöglichkeiten auf der Straße)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Garage auf Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 27.09.2022 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oetzen, Blatt 213 folgende Eintragung: <u>Lfd.-Nr. 1:</u> Reallast (Geldrente) mit Wertsicherungsklausel für einen männlichen und einen weiblichen Berechtigten als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB, löschar bei Todesnachweis <i>Beurteilung:</i> Die beiden Berechtigten sind gemäß den Angaben eines Schuldners am Wertermittlungstichtag bereits verstorben (nicht überprüft!). Gemäß Bewilligung vom 21.12.2001 kann somit der Nachweis des Todes erbracht und die Reallast gelöscht werden. Das Recht wird somit zum Wertermittlungstichtag 09.01.2024 als nicht wertbeeinflussend beurteilt.
---------------------------------------	--

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Auf dem zu bewertenden Grundstück ist folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 1146:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Oetzen, Klingelhoern, Flur 3, Flurstück 18/2 erklärt, dass alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück und dem Grundstück Oetzen, Klingelhoern, Flur 3, Flurstück 18/3 das öffentliche Baurecht gem. § 4 Abs. 1 NBauO so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

Beurteilung:

Durch die Baulast ergibt sich eine geringfügig höhere Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks, da Grenzabstände zwischen den beiden Grundstücken geringer ausfallen können. Auf Grund des geringen Bodenwertniveaus ergibt sich hieraus jedoch keine signifikante Werterhöhung, so dass die Eintragung zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt wird.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan teilweise als Dorfgebiet "MD", teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nach Auskunft des Landkreises Uelzen kann die Lage des Bewertungsobjektes als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt werden, so die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem Bereich nordwestlich der vorhandenen Bebauung nicht mehr um eine im Zusammenhang bebaute Ortslage handelt, so dass hier die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Innenbereichssatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Einrichtung 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 abgabefrei. 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 Wertermittlungstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle, einer Garage und einem Teil eines Carports bebaut.
- Auf dem Grundstück sind lediglich in der Garage und im Carport jeweils ein Stellplatz für Pkw hergestellt. Es besteht aber ausreichend Platz für weitere Stellplätze.
- Das Objekt ist nicht vermietet und wird durch einen der Eigentümer 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 Gewerbehalle

Gebäudeart:	Freistehende Gewerbehalle mit (kleinem) Büro- und Sozialtrakt (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, kein Dachgeschoss)
Baujahr:	1972 Neubau einer Werkhalle
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde nur im Rahmen der Instandhaltung modernisiert.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird aber ein dem Baujahr entsprechenden Energieverbrauch unterstellt.
Nutzfläche:	rd. 548,7 m²
Nutzung/Raumaufteilung:	<u>Vorbemerkungen:</u> Das Objekt verfügt über eine Nutzungseinheit. Die Nutzfläche wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none">- Die Werkhalle ist zwar zweigeteilt, ist aber auf Grund der Konstruktion wie ein Raum nutzbar und wird daher auch wie ein Raum bewertet.- Der Unterstand und die Heizungsräume mit den Lagern der entsprechenden Brennmaterialien wurden wegen eines fehlenden Nutzwertes für eine gewerbliche Nutzung nicht mit auf die Nutzfläche angerechnet.- Der Abstellraum befindet sich außerhalb der Nutzungseinheit und hat für eine gewerbliche Nutzung keinen Nutzwert. Er wird nicht mit auf die Nutzfläche angerechnet.

Erdgeschoss:

Werkhalle	rd. 383,2 m ²
Büro	rd. 10,2 m ²
Abstellraum 1	rd. 7,8 m ²
WC	rd. 4,0 m ²

	Aufenthaltsraum	rd. 9,4 m ²	
	Lager 1	rd. 70,0 m ²	
	Heizung 1	rd. 12,7 m ²	(nicht auf die Nutzfläche angerechnet)
	Brennholzlager	rd. 7,8 m ²	(nicht auf die Nutzfläche angerechnet)
	Heizung 2	rd. 7,6 m ²	(nicht auf die Nutzfläche angerechnet)
	Heizöllager	rd. 10,5 m ²	(nicht auf die Nutzfläche angerechnet)
	Abstellraum 2	rd. 12,7 m ²	(nicht auf die Nutzfläche angerechnet)
	Lager 2	rd. 43,3 m ²	
	Werkraum	rd. 20,9 m ²	
	Unterstand	rd. 9,8 m ²	(nicht auf die Nutzfläche angerechnet)
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig		
Konstruktionsart:	Massivbauweise		
Fundamente:	Beton		
Umfassungswände:	Massiv, verputzt, baujahrstypische Wärmedämmung		
Innenwände:	Massiv		
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über Büro- und Sozialtrakt		
Treppen:	Zugang zum Dachraum über Büro- und Sozialtrakt mittels Leiter		
Dach:	Satteldach mit Welleternitplatten (vermutlich asbesthaltig) über Metallbinder; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; einfache Dämmung		
Eingänge:	<u>Eingang 1:</u> Eingangstür aus Holz mit Oberlicht		
	<u>Eingang 2:</u> Eingangstür aus Metall		
Tore:	Flügelator aus Holz mit Lichtausschnitt		
Fenster:	Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung (unterschiedliches Alter); mittlere Beschläge, überwiegend jedoch feststehende Elemente; vereinzelte Metallfenster mit Einfachverglasung und Vergitterung		
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend		
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz		
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz		
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung (einfacher Sicherungskasten, einfache Absicherung, einfache Schaltung, ausreichend Steckdosen); Verkabelung auf Putz; Telefonanschluss		
Heizung:	Zentralheizung mit Heizöl als Brennstoff (Kessel Baujahr 2002, Brenner Baujahr 1993); Heizöllager mit 6.000 ltr. Stahltank; Feststoffbrennkessel mit 93 kW (Baujahr 1999); überwiegend Rippenheizkörper, vereinzelt Plattenheizkörper; Thermostatventile		
Lüftung:	Fensterlüftung		
Warmwasserversorgung:	Dezentral über elektrischen Warmwasserboiler		
Bodenbelag:	Einfache Ausstattung (Beton, Kunststoffbelag)		

Wandbekleidung:	Einfache Ausstattung (Putz mit Anstrich, Raufasertapeten mit Anstrich, Mauerwerk mit Anstrich, Fliesen im WC ca. 1,5 m hoch)
Deckenbekleidung:	Einfache Ausstattung (Putz mit Anstrich, Raufasertapeten mit Anstrich, Dämmplatten aus Styropor)
Innentüren:	Einfache Metalltüren, auch doppelflügelige Türen aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt; einfache Schlösser und Beschläge; Metall- und Holzzargen
Sanitäre Installation:	Übliche Wasser- und Abwasserinstallation; WC mit WC und Waschbecken (einfache Armaturen; einfache Ausstattung), Entlüftung über Fenster
Besondere Bauteile:	Schornstein (Mauerwerk, über Dach verlinkert)
Besondere Einrichtungen:	Hauswasserwerk für Gartenbewässerung
Mängel und Schäden:	Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinaus gehen, wurden im Ortstermin festgestellt: - Elektrischer Sicherungskasten überaltert
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen leicht vernachlässigten Eindruck. Der Ausstattungsstandard wird für eine Gewerbehalle als „einfach“ beurteilt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage

Gebäudeart:	Freistehende Einzelgarage (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)
Baujahr:	Vermutlich 80er Jahre
Nutzung:	Pkw-Stellplatz (eingeschränkt)
Konstruktionsart:	Metallkonstruktion
Fundamente:	Vermutlich: Beton
Umfassungswände:	Fertigteile aus Metall
Dach:	Flachdach mit Trapezblech
Tore:	Schwingtor aus Metall
Ausstattungsmerkmale:	Vermutlich: Keine
Bodenbelag:	Vermutlich: Schotter
Besondere Bauteile:	Keine
Besondere Einrichtungen:	Keine
Mängel und Schäden:	Es wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen leicht vernachlässigten Eindruck. Auf Grund des Alters, der Größe (für moderne Pkw nur bedingt

geeignet) und der einfachen Ausstattung wird der zukünftige Nutzwert als „sehr gering“ beurteilt, so dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt wird.

3.3.2 Teil eines Carports

Gebäudeart:	Teil eines freistehenden Doppelcarports mit Abstellraum (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)
Baujahr:	1997 (gemäß Bauakte)
Nutzung:	Das Carport hat zwei Pkw-Stellplätze und einen Abstellraum. Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich jedoch nur ein Pkw-Stellplatz.
Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Deckelschalung aus Holz
Dach:	Flach geneigtes Dach mit Trapezblech
Ausstattungsmerkmale:	Keine
Bodenbelag:	Beton
Mängel und Schäden:	Es wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, im Ortstermin festgestellt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck. Der Ausstattungsstandard wird für ein Carport mit „mittel“ beurteilt.

3.4 Außenanlagen

Umfang:	<ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz- Wege- und Hofbefestigung- Gartenanlage und Bepflanzung
Allgemeinbeurteilung:	Die Außenanlagen machen einen stark vernachlässigten Eindruck. Auf dem Grundstück werden alte Baumaterialien und Betriebseinrichtungen (u.a. alte Fenster, alte Kunststofftanks) gelagert, die zu entsorgen sind. Ferner ist der auf dem nordwestlichen Teil des Grundstücks befindliche Nadelbaumbestand augenscheinlich überwiegend eingegangen, so dass diese gerodet, beseitigt und die Außenanlagen in diesem Bereich neu angelegt werden müssen.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer Gewerbehalle, einer Garage und einem Teil eines Carports bebaut ist. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Vergleichswertverfahren

Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise solche Objekte bewertet, für die eine Vielzahl von Kaufpreisen zur Verfügung stehen, so dass ein direkter oder indirekter Vergleich möglich ist. Bei Renditeobjekten ist es möglich, dass über Vergleichsfaktoren, die sich auf den Rohertrag oder die Wohn-/Nutzfläche beziehen, Vergleiche angestellt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall stehen lediglich örtlich abgeleitete Vergleichsfaktoren aus Angebotspreisen zur Verfügung, die aber nicht für die Anwendung eines eigenständigen Verfahrens geeignet sind.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet werden. Das heißt, dass der Sachwert das ausschlaggebende Kriterium für die Preisbildung ist. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück, das mit einer eigengenutzten Immobilien bebaut ist zu, aber da die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren nicht zur Verfügung stehen, kann das Sachwertverfahren nicht angewandt werden.

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Objekte bewertet, bei denen für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht. Dies gilt für das hier zu bewertende Grundstück nur eingeschränkt, da es sich um selbst genutztes Objekt handelt, die aber alternativ auch gemietet werden könnte. Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten (insbesondere Mieten und Liegenschaftszinssätze) stehen für vergleichbare Grundstücke aus örtlichen und überörtlichen Ableitungen und überörtlichen Erhebungen (inkl. Regionalisierung) zur Verfügung, so dass das Ertragswertverfahren angewendet werden kann.

Schlussfolgerung

Üblicherweise sollten zwei Verfahren unabhängig voneinander verwendet werden. Im vorliegenden Fall stehen jedoch nur die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten in noch ausreichender Genauigkeit zur Verfügung, so dass ein zweites selbstständiges Verfahren nicht angewandt werden kann. Der aus dem Ertragswertverfahren abgeleitete Ertragswert kann aber mit den zur Verfügung stehenden Vergleichsfaktoren abschließend auf Plausibilität geprüft werden. Die Anforderung der ImmoWertV nach einer Überprüfung der Verfahrensergebnisse ist damit erfüllt.

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 ImmoWertV 21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

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

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

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 33,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.01.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,85	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	E4
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 28,05 €/m ²	E5
Fläche (m ²)	1000	2.576	× 0,60	E6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 16,83 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 16,83 €/m ²	
Fläche	× 2.576 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert	= 43.354,08 €	
	rd. 43.400,00 €	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

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

E2

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

E3

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

E4

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

E5

Auf diesen an die Lage angepassten abgabenfreien Bodenwert ist ein möglicher Vergleichsfaktor oder auch die Miete abzustellen. Der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach ggf. noch berücksichtigten den

Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe den Verfahrenswert.

E6

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer bestimmten Grundstücksfläche. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses haben ergeben, dass für größere Grundstücke geringere Preise pro Quadratmeter gezahlt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind als Umrechnungskoeffizienten mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht, die als Grundlage für die hier vorgenommene Anpassung dienen. Ausgehend von 195 m², die als Zufahrt (Verkehrsfläche) genutzt und daher mit 0,00 €/m² bewertet, 1.500 m², die mit 0,95 (Anpassung von 1.000 m² auf 1.500 m² siehe Anlage 7) und 28,05 €/m² bewertet werden und 881 m² als Hinterland, die wie Gartenland (13 % des Bodenwertes für Baureifes Land gemäß GMD NDS 2023 für den Landkreis Uelzen) bewertet werden, ergibt sich ein Anpassungsfaktor von $(195 \text{ m}^2 \times 0,00 \text{ €/m}^2 + 1.500 \text{ m}^2 \times 0,95 \times 28,05 \text{ €/m}^2 + 881 \text{ m}^2 \times 0,13 \times 28,05) / 2.576 / 28,05 = 0,60$, mit dem die Fläche des übergroßen Grundstücks im vorliegenden Fall angepasst wird.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird zwischen drei Modellen der Ertragswertermittlung unterschieden. Diese Modelle sind das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren. Nachfolgend wird das Ertragswertmodell des allgemeinen Ertragswertverfahrens beschrieben, das in diesem Gutachten zur Anwendung kommt.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge eines Grundstücks (insbesondere Mieten und Pachten), deren Summe als **Rohertrag** bezeichnet wird. Nach Abzug der **Bewirtschaftungskosten**, die die nicht umlagefähigen und regelmäßigen Aufwendungen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung sind, ergibt sich der **Reinertrag**. Dieser dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag stellt die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) dar und der Ertragswert wird als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück enthält sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Außenanlagen). Das Problem ist, dass die Laufzeiten der Erträge unterschiedlich sind. Während der Grund und Boden unvergänglich ist und die Erträge ewig zur Verfügung stehen, sind die Erträge aus den baulichen und sonstigen Anlagen durch die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** begrenzt. Folglich ist eine Aufspaltung des Reinertrags in den Anteil „Grund und Boden“ und den Anteil „bauliche und sonstige Anlagen“ erforderlich.

Der Bodenwert wird also getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen betrachtet und grundsätzlich so ermittelt (siehe § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks verzinst wird, ist der **Liegenschaftszinssatz** (siehe § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Folglich ergibt sich der **Reinertragsanteil des Bodens** durch Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz und wird vom jährlichen Reinertrag (des Gesamtobjektes) abgezogen, so dass der **Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** verbleibt. Die ewige Verrentung des Reinertragsanteils des Bodens ergibt wieder den Bodenwert.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. An dieser Stelle wird auch die Wirtschaftlichkeit der baulichen und sonstigen Anlagen überprüft. Denn sollte der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen negativ sein, muss von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden (siehe § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV 21). Der Wert des Grundstücks würde sich dann aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten ergeben (Liquidation).

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Vorhandene **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bisher nicht berücksichtigt wurden (z.B. beim Ansatz der Mieten), sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge eines Grundstücks dar.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle	Lager/Werkstatt	548,70		2,00	1.097,40	13.168,80
Garage	Garage		1,00	0,00	0,00	0,00
Carport	Stellplatz		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe		548,70	2,00		1.117,40	13.408,80

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.408,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, Einzelaufstellung)	-	3.262,18 €
Jährlicher Reinertrag	=	10.146,62 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 43.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	1.953,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.193,62 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	x	7,913
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	64.836,12 €
Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.400,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=	108.236,12 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	108.236,12 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Ertragswert	=	93.236,12 €
	rd.	93.000,00 €

4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vorbemerkungen

- Am Wertermittlungsstichtag lagen nur für die Wertermittlung erforderliche Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 21 ermittelt wurden. Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist eine Abweichung von der ImmoWertV 21 zulässig, soweit sie zur Wahrung der Modellkonformität notwendig ist.
- Da die wertbeeinflussenden Daten im Ertragswertverfahren von dem (fiktiven) Gebäudealter, der Restnutzungsdauer und/oder dem Baujahr abhängen, werden bei den Erläuterungen die Ausführungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer vorgezogen.

Gesamtnutzungsdauer (§4 Abs 2 ImmoWertV 21)

Mit der Gesamtnutzungsdauer werden die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Das bedeutet, dass hier die übliche „wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer“ (GND) gemeint ist und die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann, unerheblich ist. In der Anlage 1 der ImmoWertV sind verbindliche Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer vorgegeben. Im vorliegenden Fall sind für Werkstätten und Lagergebäude 40 Jahre anzusetzen.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer (RND) wird der Unterschiedsbetrag aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag zu Grunde gelegt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen/Modernisierungen führen zu einer Verlängerung oder Verkürzung der sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebenden Dauer. Das hierfür vorgesehene „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ ist in Anlage 2 der ImmoWertV 21 vorgegeben und wird auf das Bewertungsobjekt übertragen.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gesamtobjekt

Das 1972 errichtete Gebäude wurde im Laufe der Jahre modernisiert. Für eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes sind weitere Modernisierungen erforderlich, die in dieser Wertermittlung aber unberücksichtigt bleiben. Gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird der Modernisierungsgrad pauschal mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung = 2 – 5 Modernisierungspunkte“ beurteilt.

Ausgehend von 4 Modernisierungspunkten ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren, so dass diese für das Objekt mit 10 Jahren angesetzt wird. Aus der üblichen und modellmäßigen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 10 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 30 Jahren =) 1994.

Rohrertrag (§31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Objekt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Differenzierte Ableitung der Mieten

Die Ermittlung der Mieten wird auf der Grundlage der Angabe in vorliegenden Mietverträgen, im Grundstücksmarktbericht und aus sonstigen Auswertungen durchgeführt. Es werden folgende Mieten abgeleitet:

Gewerbehalle (rd. 548,7 m², einfache Ausstattung, Lager und Werkstatt)

- Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt, so dass kein Mietvertrag vorliegt, aus dem eine Miete abgeleitet werden kann.
- Nach einer Auswertung von IS24 wurden im Auswertzeitraum 01/2022 bis 09/2023 im Umkreis von 15.000 m um das Bewertungsobjekt für Hallen/Produktion durchschnittlich 3,47 €/m² mit einer Spanne von 2,00 bis 4,80 €/m² verlangt.
- ⇒ Die Nutzungseinheit befindet sich in einer sehr einfachen Geschäftslage, so dass als Miete die untere Grenze der Spanne - 2,00 €/m² - als marktüblich erzielbar beurteilt wird.

Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich Pkw-Stellplätze in einer Garage und in einem Carport. Da die Garage als nicht wertbeeinflussend beurteilt wird, erfolgt hier kein Mietansatz. Für den Stellplatz in einem Carport werden pauschal 20,00 €/Monat angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Objektes (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten		
BWK-Anteil	Kostenanteil	Kostenanteil insgesamt
Verwaltungskosten	3,0 % von 13.408,80 € =	402,26 €
Instandhaltungskosten		
- Lager/Werkstatt	13,80 €/m ² x 30 % x 548,7 m ² =	2.271,62 €
- Carport	103,90 €/Stk x 50 % x 1 Stk =	51,95 €
Mietausfallwagnis	4,0 % von 13.408,80 € =	536,35 €
Summe		3.262,18 €
		(ca. 24,3 % des Rohertrags)

Die Bewirtschaftungskosten wurden entsprechend den Vorgaben der EW-RL abgeleitet (Abweichung zu ImmoWertV 21 wegen Modellkonformität). Danach betragen die jährlichen Verwaltungskosten 3,0 % bei reinen gewerblichen oder gemischten Nutzungen. Für die jährlichen Instandhaltungskosten sind für Lager/Werkstatt 30 % von 11,00 €/m² (Wert für Wohnen) also 3,30 €/m² und das Carport 50 % von 84,00 € (Wert für Garage) anzusetzen. Diese Werte beziehen sich auf das Jahr 2015 und sind entsprechend durch den Verbraucherpreisindex anzupassen, so dass sich die verwendeten Werte ergeben. Das Mietausfallwagnis bei gewerblicher oder gemischter Nutzung beträgt 4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages.

Liegenschaftszinssatz (§21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

- Eine Auswertung von Kaufpreisen für Lager und Werkstätte in Niedersachsen liegt nicht vor. Lediglich der Gutachterausschuss in Sulingen hat in den GMD NDS 2023 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,6 % für Lager- und Logistikimmobilien abgeleitet.
 - Nach einer Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, beträgt für den Auswertzeitraum 2022 der Liegenschaftszinssatz für ein Wohn- und Geschäftshaus in Niedersachsen im Durchschnitt 2,6 %.
 - In [1] sind bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Demnach ergibt sich für Lagerhallen an einem schlechten Standort mit einer relativen Restnutzungsdauer von 25 % ein Liegenschaftszinssatz von 3,55 %. Diese bundesdurchschnittlichen Werte sind jedoch nicht regionalisiert.
- ⇒ Für das Bewertungsobjekt wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (nach § 33 ImmoWertV 21) von 4,5 % als geeignet beurteilt. Dieser liegt über den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen. Dieser Umstand wird damit begründet, dass es sich um eine sehr einfache Geschäftslage handelt.

Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) im Ertragswertverfahren ist ein Rentenbarwertfaktor und wird nach der Formel:

$$KF = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1)) \text{ mit } q = 1 + LZ \text{ und } LZ = p / 100 \%$$

berechnet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und auch der marktüblichen Mieten durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts häufig eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Plausibilitätsprüfung

Für die Bewertung der Grundstücke wurde nur das Ertragswertverfahren angewandt, so dass der Wert nur aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet werden kann und dieser Wert auf seine Plausibilität hin zu prüfen ist. Für diese Prüfung wird der vorläufige Ertragswert von rd. 108.000,00 € zu Grunde gelegt (Wert **ohne** Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Folgende Faktoren werden für die Plausibilitätsprüfung abgeleitet.

Rohertragsfaktor (vorläufiger Ertragswert / Rohertrag):

$$108.000,00 \text{ €} / 13.400,00 \text{ €} = 8,1$$

In den GMD NDS 2023 hat der Gutachterausschuss Sulingen-Verden für seinen Bereich einen Rohertragsfaktor für Lager- und Logistikimmobilien von 13,4 bei einer Spanne von 7,5 bis 23,5 abgeleitet. Der Faktor des Bewertungsobjektes liegt im Bereich der unteren Grenze dieser Spanne, was mit der einfachen Lage und dem Umstand Lager/Werkstatt erklärt werden kann.

Nutzflächenfaktor (vorläufiger Ertragswert / Wohn-/Nutzfläche):

$$108.000,00 \text{ €} / 548,7 \text{ m}^2 = 197 \text{ €/m}^2$$

Für derart genutzte Grundstücke liegen keine Nutzflächenfaktoren vor. Nach einer Auswertung von IS24 lag der durchschnittliche Angebotspreis für Hallen/Produktion im Angebotszeitraum von 01/2022 bis 09/2023 im Umkreis von 15.000 m um das Bewertungsobjekt bei 829 €/m² mit einer Spanne von 189 – 1.406 €/m². Der Faktor des Bewertungsobjektes liegt im unteren Bereich dieser Spanne, was mit der einfachen Lage des Bewertungsobjektes begründet werden kann.

Fazit:

Der vorläufige Ertragswert von rd. 108.000,00 € wird als plausibel beurteilt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Ableitung der Daten das fiktiv schadensfreie Objekt (bzw. das Objekt zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da er nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Ferner bleiben ggf. in Abteilung II eingetragene Rechte

und Lasten, die den Wert des Objektes beeinflussen und an dieser Stelle in die Wertermittlung eingebracht werden müssten, in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung
Mängel und Schäden		-15.000,00 €
• Überalterter elektrischer Sicherungskasten	-5.000,00 €	
• Stark vernachlässigte Außenanlagen	-10.000,00 €	

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem auf Plausibilität geprüften Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 95.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einer Gewerbehalle, einer Garage und einem Teil eines Carports bebautes Grundstück				
Adresse:	29588 Oetzen, Klingelhoern 2				
Grundbuch:	Oetzen	Blatt:	213	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Oetzen	Flur:	3	Flurstück:	18/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 mit rd.

95.000,00 €
in Worten: fünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 26.01.2024

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999

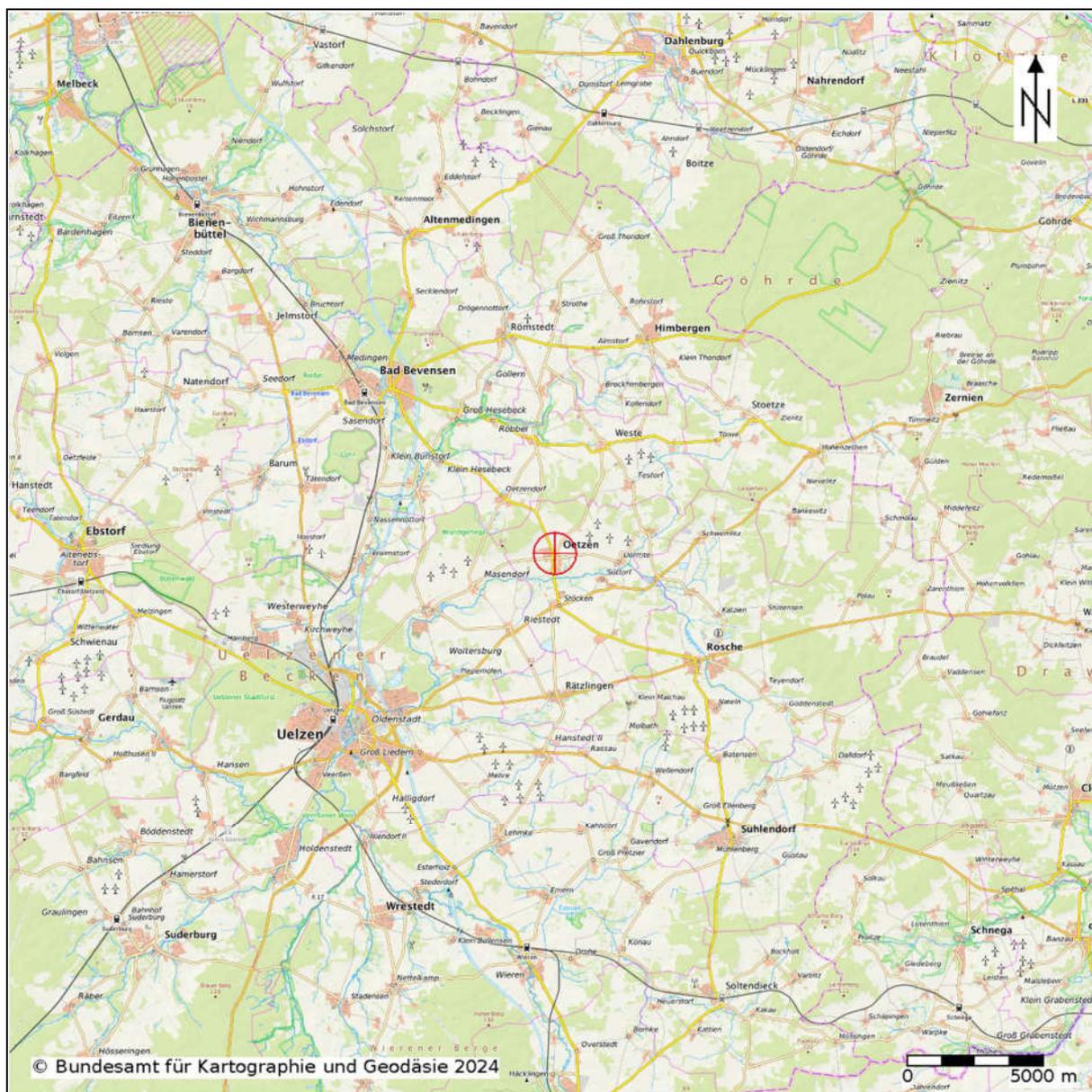
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 07.12.2023) 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: Grundriss der Gewerbehalle
- Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland
- Anlage 7: 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: 22.01.2024

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240122-28856-075000

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: 22.01.2024

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240122-28856-075000



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Oetzen
Gemarkung: Oetzen
Flur: 3 Flurstück: 18/2

Liegenschaftskarte ~~1:1000~~ Standardpräsentation (ohne Maßstab)

Erstellt am 23.08.2023
Aktualität der Daten 19.08.2023

N = 5876349



N = 5876129

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

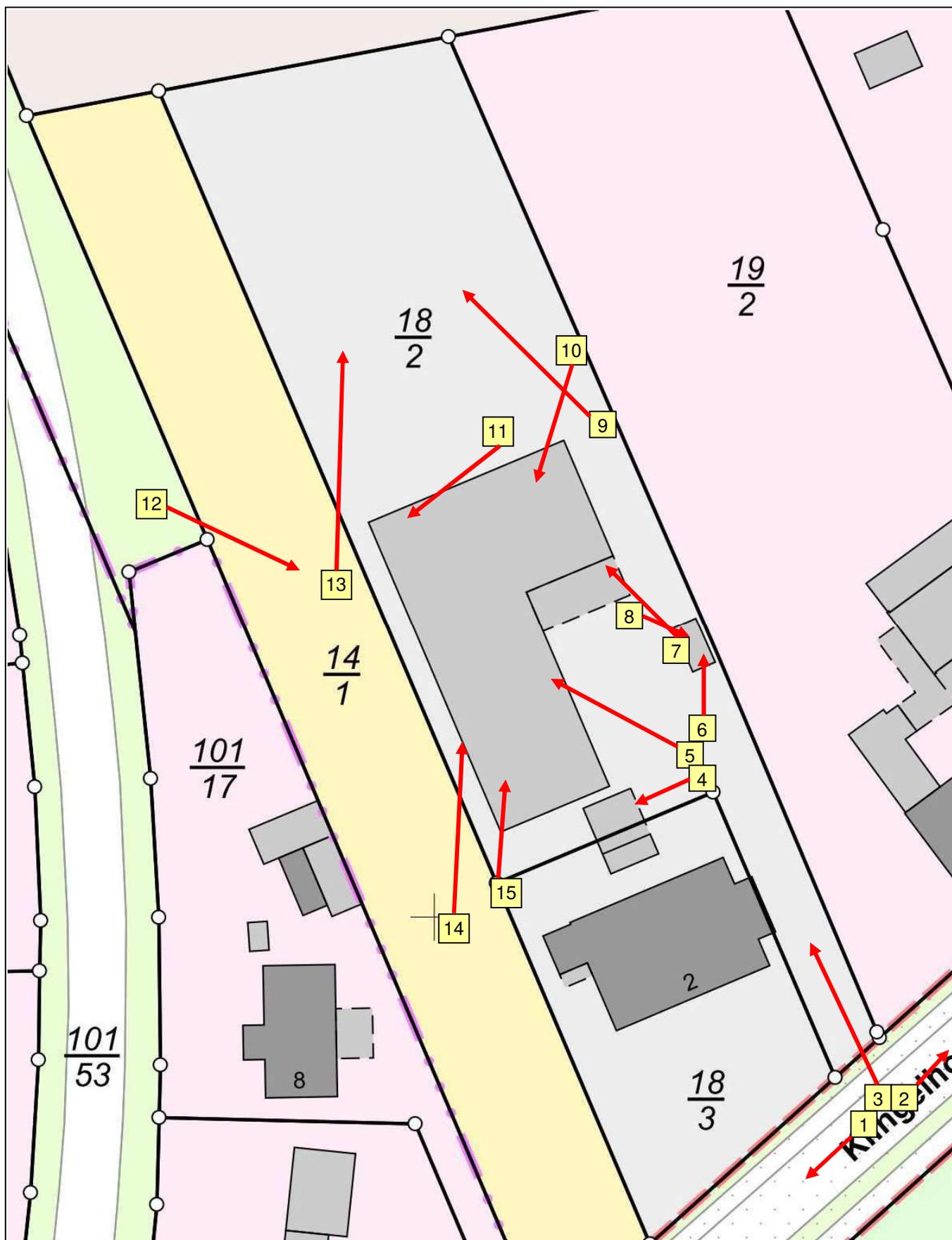
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Uelzen -
Schillerstraße 30a
29525 Uelzen

Bereitgestellt durch:
ÖbVI Carsten Bruns

Rathausstraße 3
27711 Osterholz-Scharmbeck
Zeichen: 230265

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 – Erschließung „Klingelhoern“



Bild 2



Bild 3



Bild 4 – Teil eines Carports



Bild 5 – Gewerbehalle



Bild 6 – Garage



Bild 7 – Gewerbehalle



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



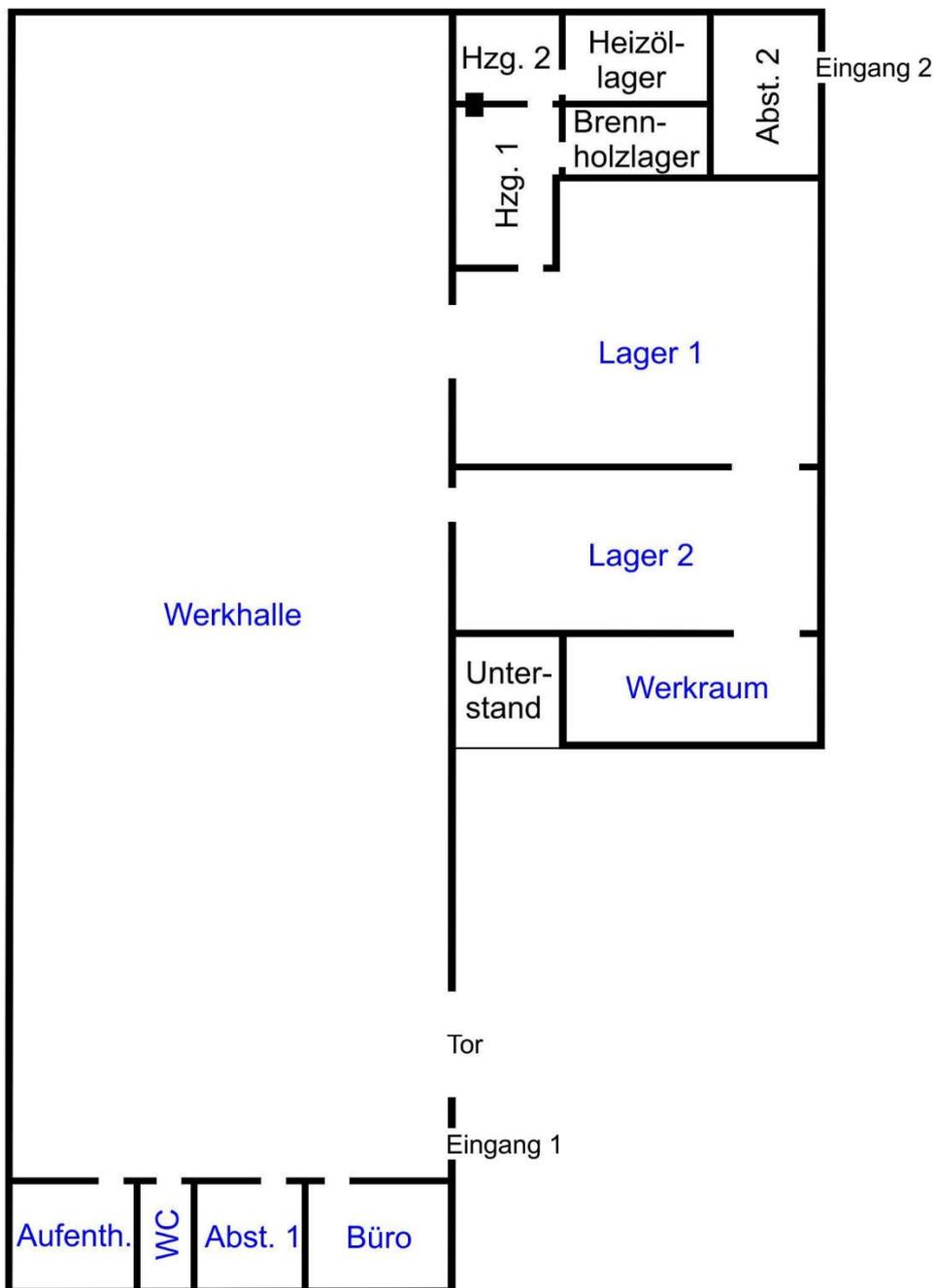
Bild 14



Bild 15

Grundriss - Gewerbehalle (Skizze ohne Maßstab)

Erdgeschoss





Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 23.08.2023)

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

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Oetzen
Gemarkung: 2650 (Oetzen), Flur: 3, Flurstück: 18/2

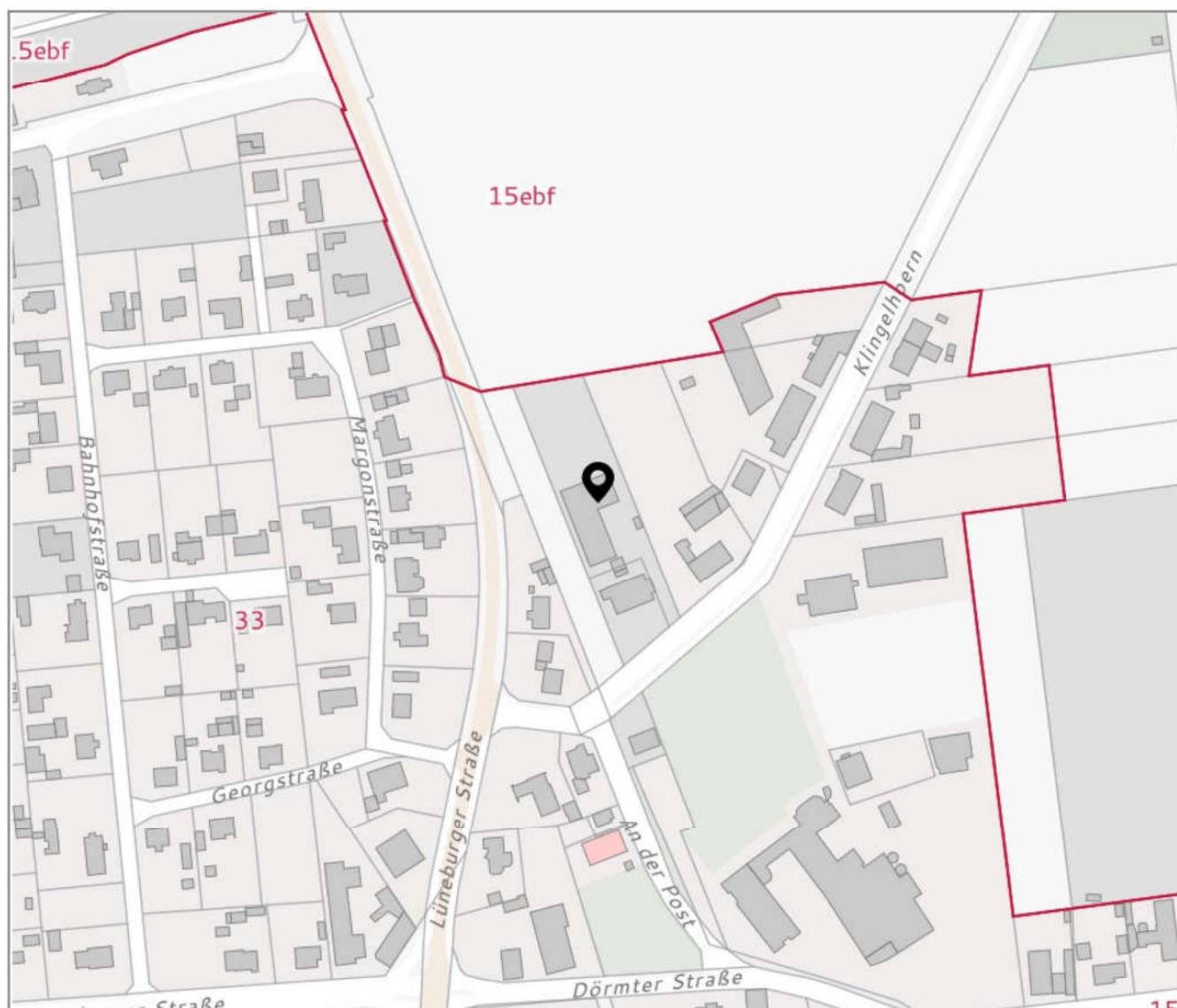


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08900506

Bodenrichtwert: 33 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Geschosszahl: I

Grundstücksfläche: 1.000 m²

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

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.02381708764159&lng=10.67598589634511&zoom=16.04&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01>



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

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

Verwendung der Daten

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Landkreis Uelzen

Umrechnungstabelle: 0890002

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

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

Fläche in m² Umrechnungskoeffizient

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

Beispiel:

Bodenrichtwert	120

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