

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 die Grundstücksteilsteile

Gemeinde, Gemarkung

Lagebezeichnung

Bienenbüttel, Bargdorf

Große Heide

Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
2	10/6	2.640	Bargdorf	226	1
2	10/11	4.233	Bargdorf	226	1
2	10/21	1.198	Bargdorf	226	1

Eigentümer: ggf. beim Amtsgericht Uelzen unter dem
Aktenzeichen NZS 7 K 33/24 zu erfragen

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 26.03.2025 in der Besetzung

Vorsitzende: , Lt. Vermessungsdirektorin

Gutachter: , Bauingenieur

, Immobilienmakler und Dipl.-Kaufmann

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **26.03.2025**

den Verkehrswert der privaten Wegeflächen in dem Wochenendhausgebiet „ “ in

Bienenbüttel OT Bargdorf insgesamt mit

0 €

ermittelt.

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Antrag	3
1.2 Besichtigung und Berichterstattung	3
1.3 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	4
1.4 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	5
2.1 Grundstücksbeschreibung	5
2.1.1 Tatsächliche Merkmale	5
2.1.2 Rechtliche Merkmale	21
2.1.3 Zusammenfassung, Entwicklungsqualität	24
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	25
3.1 Grundlagen	25
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	25
3.1.2 Kaufpreissammlung	25
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften und Literatur	25
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.2.1 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	27
3.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.3 Vergleichswertverfahren	28
3.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
3.4 Verkehrswert	32
4. ERGÄNZENDE ANGABEN	33

1. Vorbemerkungen

1.1 Antrag

Dieses Gutachten über den Verkehrswert ist vom Amtsgericht Uelzen unter der Geschäfts-Nr. NZS 7 K 33/24 beantragt worden. Es wird in einem Zwangsversteigerungsverfahren benötigt. Lt. Beschluss des Amtsgerichtes Uelzen vom 17.09.2024 ist das im Grundbuch von Bargdorf Blatt 226 eingetragene Grundstück laufende Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses zu bewerten. Dabei handelt es sich um drei unbebaute Wegeflurstücke im Wochenendhausgebiet „ “ in Bargdorf bei Bienenbüttel, die als private Verkehrsflächen „Große Heide“ das Wochenendhausgebiet erschließen. Das Wegenetz besteht aus den drei Flurstücken 10/6, 10/11 und 10/21 der Flur 2 von Bargdorf, die gemeinsam unter einer laufenden Nummer gebucht sind und somit ein Grundstück im Rechtssinn darstellen.

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 Bewertungsobjekt wurde am 26.03.2025 durch den Gutachterausschuss örtlich besichtigt. Eine schriftliche Ladung des Grundstückseigentümers ist rechtzeitig vorher auf dem Postweg erfolgt. Allerdings war zu dem geplanten Besichtigungstermin niemand vor Ort und ist auch im Rahmen einer angemessenen Wartezeit nicht erschienen. Da die Wegeflächen frei zugänglich sind konnte der Gutachterausschuss die Besichtigung ohne Einschränkungen durchführen.

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 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 am **26.03.2025**.

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

Zu bewerten ist das Wegenetz des Wochenendhausgebietes „ „ in Bargdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Bienenbüttel im Landkreis Uelzen. Der Landkreis gehört zur Region Nordostniedersachsen und hat einen kreisförmigen Zuschnitt. Er 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.

Das Wochenendhausgebiet befindet sich östlich der Bundesstraße 4, die von Braunschweig über Uelzen nach Lüneburg führt. Sie ist eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen der Region und durch den Straßen- und Schwerlastverkehr erheblich belastet. Die Straße verläuft unmittelbar westlich, entlang der Randbebauung des Wochenendhausgebietes. Im Osten verläuft die Eisenbahnhauptstrecke Hamburg-Hannover, die ebenfalls nur rund 600 m Luftlinie entfernt ist. Das Wegenetz durchzieht das Wochenendhausgebiet nahezu ringförmig, mit einer Querspange und dient der Erschließung nahezu sämtlicher Anliegergrundstücke. Es gibt lediglich zwei Zufahrten zu dem ansonsten geschlossenen Siedlungsgebiet. Die Hauptzufahrt erfolgt aus südwestlicher Richtung über den „Röttkeuhlenweg“, der nur rund 90 m westlich in die Bundesstraße 4 mündet. Eine zweite Zufahrt befindet sich im östlichen Bereich der Siedlung und erfolgt über den „Klosterweg“. Diese beiden Wege sind ausgebaut, aber unbefestigt und als Gemeindestraßen klassifiziert. Sie sichern die äußere Erschließung des Wochenendhausgebietes.

Die Ortslage von Bargdorf befindet sich rund 1,5 km nordwestlich auf der anderen Seite der Bundesstraße 4; sie verfügt über keine besonderen Infrastruktur-Einrichtungen. Bienenbüttel ist Sitz der Gemeindeverwaltung einer Einheitsgemeinde und befindet sich ca. 3,5 km nordwestlich entfernt. Sie liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Uelzen und grenzt an den Nachbarkreis Lüneburg. Die Kreisgrenze befindet sich rund 8 km nordwestlich, die Salz- und

Hansestadt Lüneburg ist rund 18 km nördlich entfernt. Die Kreisstadt Uelzen befindet sich rund 16 km südlich.

In Bienenbüttel gibt es einen Bahnhof an der Eisenbahnstrecke Hamburg-Hannover, der aber weitgehend nur von Regionalzügen und nicht von allen Fernzügen bedient wird. Zudem bestehen tlw. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus. Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten und Sportstätten sind ebenfalls vorhanden.

Durch die örtlichen Gegebenheiten und die geschlossene Lage des Wochenendhausgebietes kann das nähere Umfeld als verkehrsarm bezeichnet werden. Es gibt im Wesentlichen nur Ziel- und Quellverkehr, aber keinen Durchgangsverkehr.

Die Region ist überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägt. Das Wochenendhausgebiet ist in den Wald integriert worden, der Waldcharakter zwingend zu erhalten.

Die Form der zu bewertenden Fläche und deren nähere Umgebung sind aus den nachfolgenden Kartenausschnitten der Übersichtskarte Niedersachsen 1 : 250 000, der Topographischen Karte 1 : 25 000, der Amtlichen Karte 1 : 5 000 und der Liegenschaftskarte 1 : 2 000 zu erkennen. Alle Kartendarstellungen sind nach Norden orientiert. Das Objekt ist farbig gekennzeichnet.

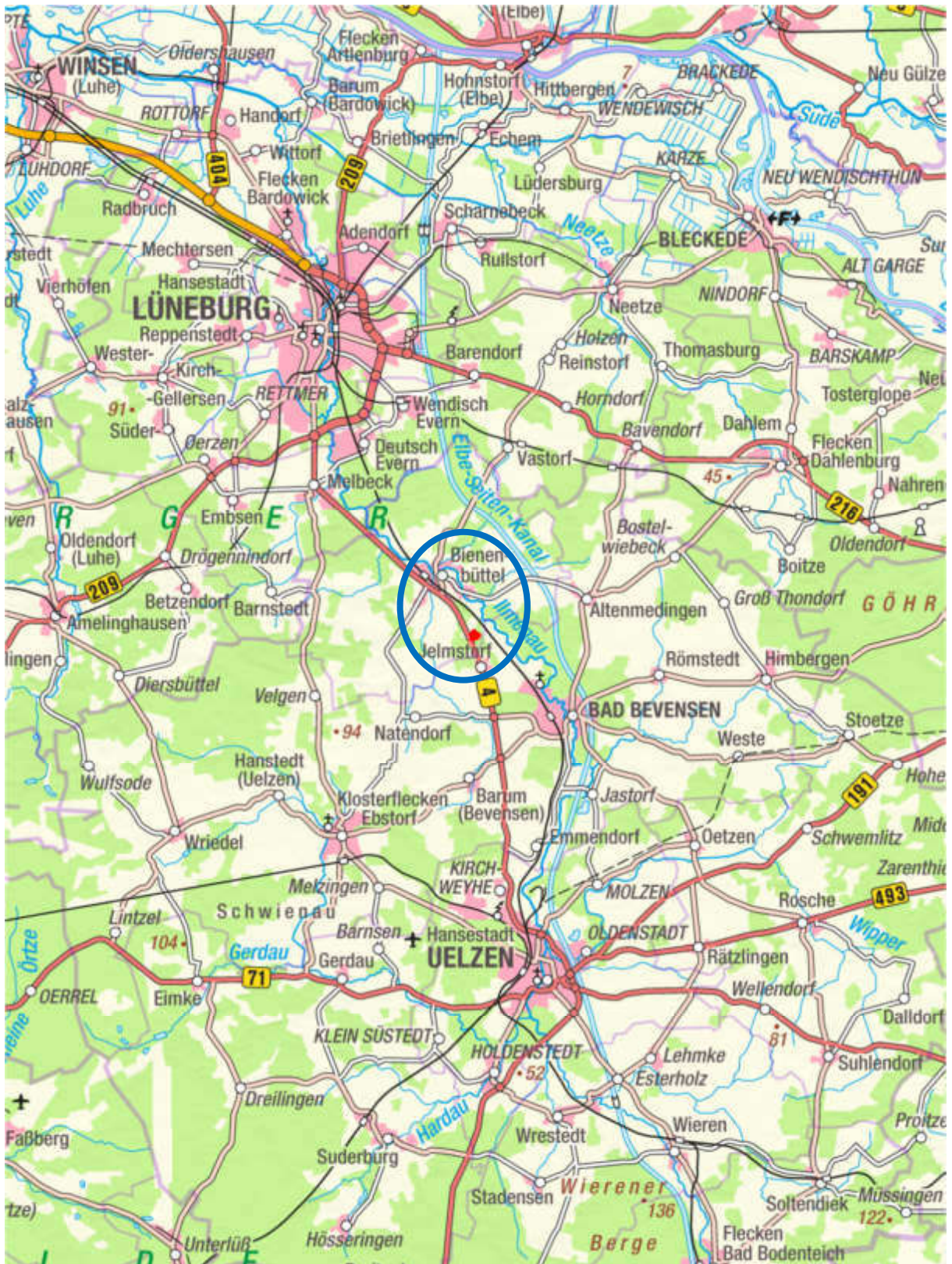


Abbildung 1: Übersichtskarte Niedersachsen 1 : 250 000 (nicht maßstabsgetreu)

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

© 2025  LGLN

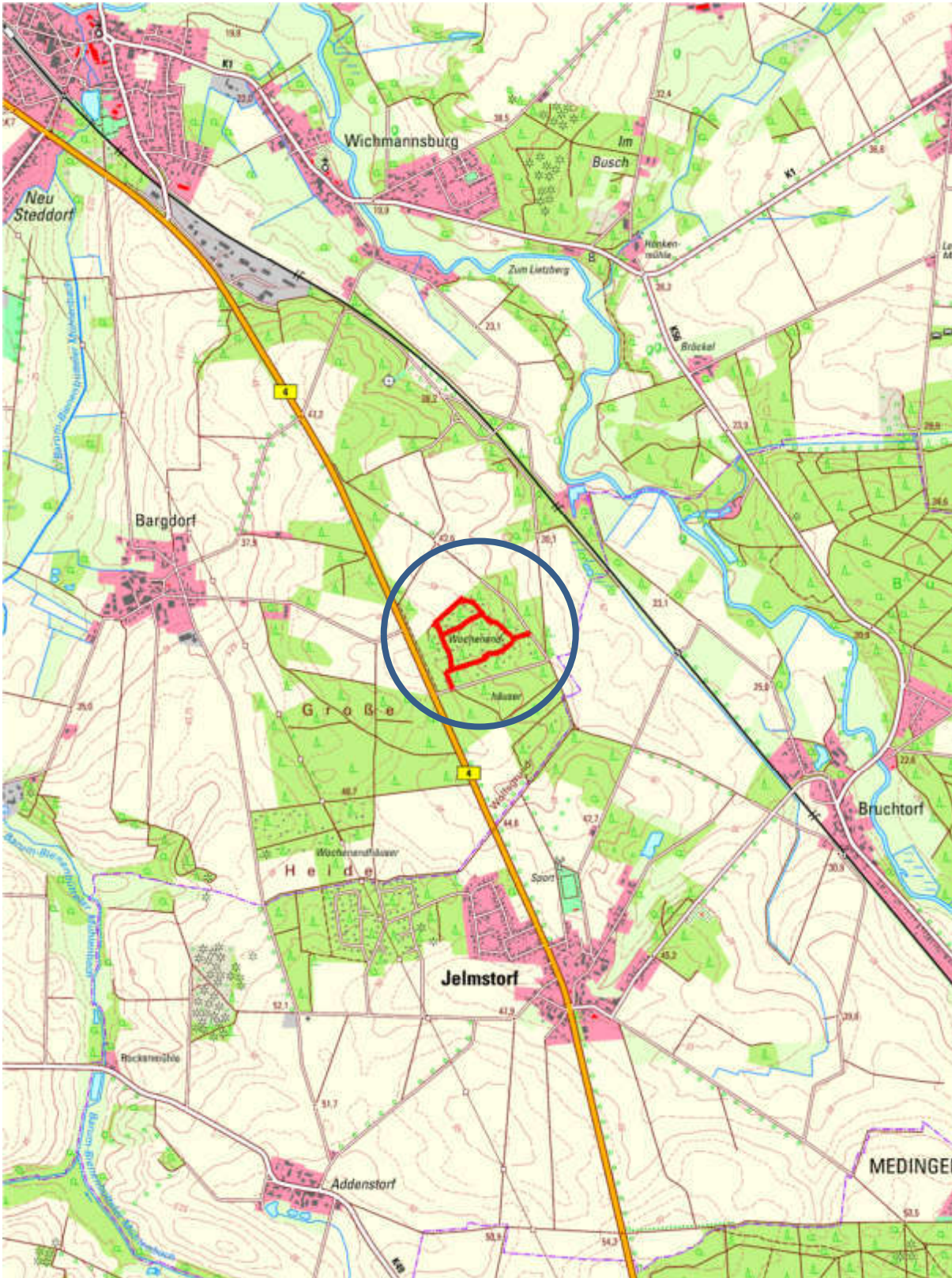


Abbildung 2: Topographische Karte 1 : 25 000 (nicht maßstabsgetreu)

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

© 2025  LGLN



Abbildung 3: Amtliche Karte 1 : 5 000

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2025  LGLN

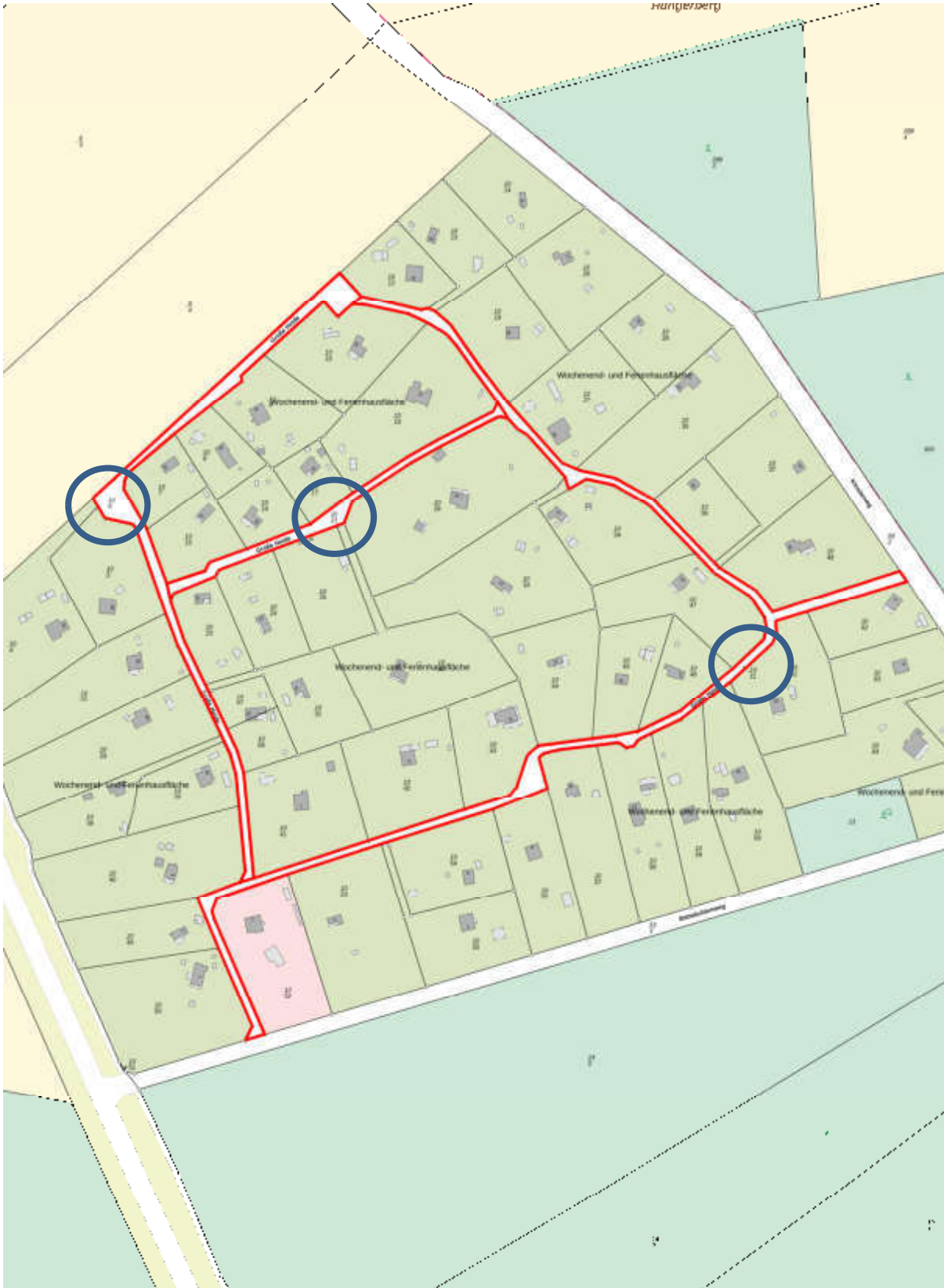


Abbildung 4: Liegenschaftskarte 1 : 2 000 (nicht maßstabsgetreu)

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

© 2025  LGLN

Das Wochenendhausgebiet „ „ entstand Anfang der 1960er Jahre für Freizeitwecke. Der damalige Eigentümer hat die einzelnen Parzellen für die Bebauung mit Wochenend- und Ferienhäusern verpachtet. Um die Entwicklung in kontrollierbare Bahnen zu lenken und eine geregelte Ver- und Entsorgung der Grundstücke zu gewährleisten, hat die Gemeinde Bienenbüttel die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, der 1994 rechtskräftig wurde. Danach sollte die äußere verkehrliche Erschließung über die beiden gewidmeten Gemeindestraßen „Rötttekuhlen- und Klosterweg“ und die innere Erschließung über Privatwege erfolgen. In der Folge wurde das Wochenendhausgebiet parzelliert und die Pachtgrundstücke wurden als bebaute Erbbaurechte veräußert. Das innere Wegenetz bestand dann aus den drei Wegeflurstücken 10/6, 10/11 und 10/21, die anteilig zur Parzellengröße den Anliegergrundstücken zugeschlagen wurden. Nach den Angaben in den Erbbaurechtsverträgen bestand die Verpflichtung zum Erwerb der Wegeanteile. Damit wurde auch das Einverständnis verbunden, das Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu genehmigen und die Unterhaltung zu sichern, was anschließend auch geschah.

Nach der Eintragung im Grundbuch Blatt 226, Abteilung II lfd. Nr. 11 wurde im Jahr 2013 ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, mit dem Zweck der „Aufhebung der Gemeinschaft“, was 2015 erfolgte. Der jetzige Privateigentümer hat in dem Zwangsversteigerungsverfahren den Zuschlag erhalten und ist seitdem als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen.

Die Wege werden als Verkehrsfläche „Große Heide“ genutzt. Sie sind überwiegend mit Schotter und Mineralgemisch sowie zum Teil mit Sand ausgebaut, aber ansonsten nicht befestigt. Das Wegenetz wird als Zufahrt zu den Grundstücken zwingend gebraucht. Zudem wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen für die Grundstücke in den Wegen verlegt. So sind die Grundstücke erkennbar an das Trinkwasser- und Stromnetz sowie die zentrale Gasversorgung angeschlossen. Nach Auskunft der Gemeinde Bienenbüttel wird auch das Abwasser zentral über eine Druckleitung entsorgt, die ebenfalls in die Wege verlegt wurde. Die Versorgung mit einer Telefonleitung erfolgt augenscheinlich über eine Freileitung, worauf die vorhandenen Holzmasten hinweisen. Die bebauten Grundstücke werden zusätzlich von der Müllabfuhr angefahren, deren Tour über das Wegenetz durch das Wochenendhausgebiet führt.

Die Wegeflächen sind augenscheinlich bedarfsgerecht unterhalten und haben insgesamt einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Es gibt vereinzelt Stellen, die uneben und holperig sind, so dass es einen partiellen Instandsetzungsbedarf gibt. Dennoch ist das Wegenetz insgesamt nutzbar, tlw. leicht vernachlässigt, aber nicht zwingend sanierungsbedürftig.

Das Gelände ist kupert und steigt insgesamt nach Norden und Nordosten an. Die angrenzenden Parzellen der Wochenendhäuser sind überwiegend eingefriedet, die Grenzen häufig bewachsen.

Eventuell vorhandene Bebauung, bauliche Anlagen und besonderer Bewuchs sind antragsgemäß nicht Gegenstand der Bewertung.



Abbildung 5: Zufahrt über den „Rötttekuhlenweg“, Blickrichtung Osten

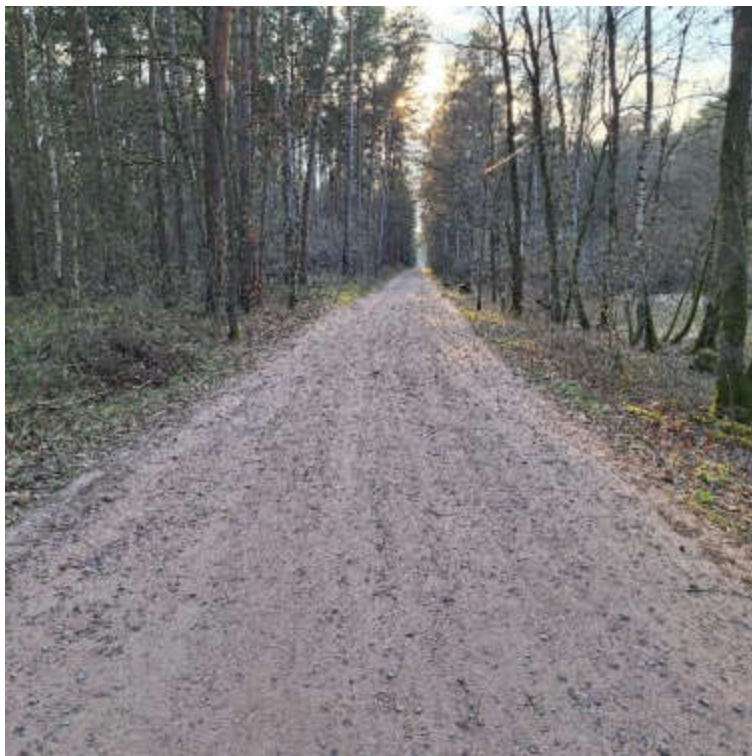


Abbildung 6: „Rötttekuhlenweg“, Blickrichtung B4 im Osten



Abbildung 7: Hauptzufahrt zum Wochenendhausgebiet im Südwesten

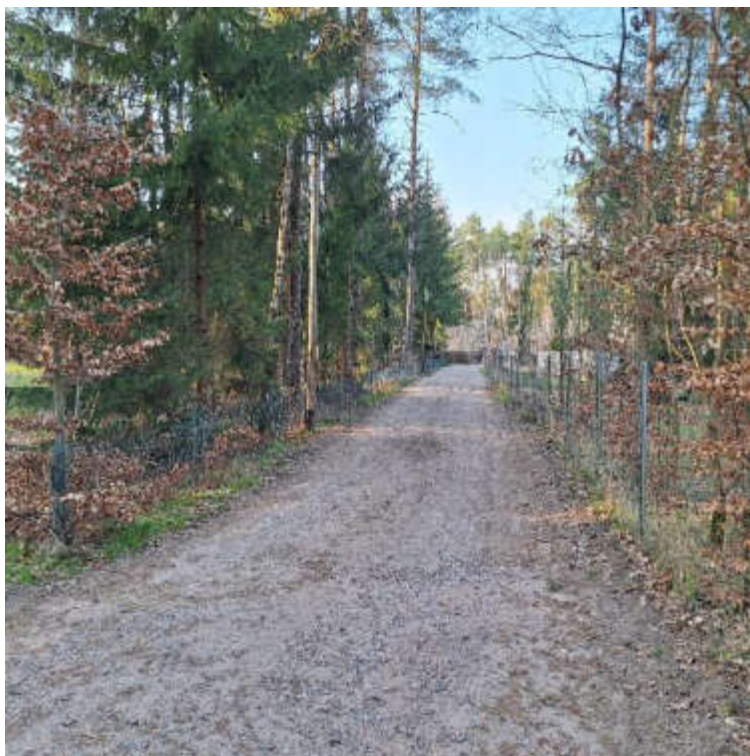


Abbildung 8: Südwestliche Zufahrt, Blickrichtung Norden



Abbildung 9: beispielhafter Wegeaufbau, Blickrichtung Osten



Abbildung 10: Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist geregelt



Abbildung 11: Trinkwasser- und Gasanschlüsse liegen vor Ort



Abbildung 12: Abwasser- und Stromanschlüsse sind vorhanden



Abbildung 13: Wende- und Parkmöglichkeiten an den Kreuzungen

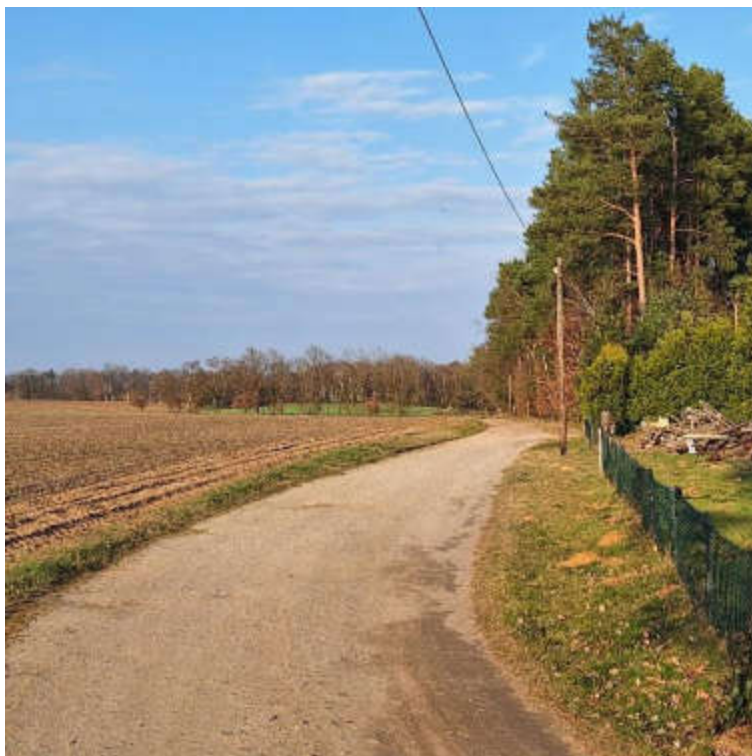


Abbildung 14: Nordrand des Wochenendhausgebietes, Blick nach Nordosten



Abbildung 15: beispielhafter Ausbau des Wegenetzes



Abbildung 16: beispielhafter Ausbau des Wegenetzes



Abbildung 17: Zufahrt über den „Klosterweg“ im Osten, Blickrichtung Westen



Abbildung 18: „Klosterweg“, Blickrichtung Süden



Abbildung 19: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2025  LGLN

2.1.2 Rechtliche Merkmale

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet“, der Einheitsgemeinde Bienenbüttel für den Ortsteil Bargdorf, der seit dem 15.04.1994 rechtskräftig ist und partiell durch eine 1. Änderung am 15.08.2001 sowie eine 2. Änderung am 23.10.2001 fortgeschrieben wurde. Der Bebauungsplan macht bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung folgende Vorgaben:

Art der baulichen Nutzung:	(SO) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet
Zahl der möglichen Vollgeschosse:	(I)
Bauweise:	(o) offen
das Wegenetz ist ausgewiesen als:	Straßenverkehrsfläche

Die Baugrenzen und die nicht überbaubaren Flächen sind einzuhalten. Die textlichen Festsetzungen über die Gestaltung und Bebauungsmöglichkeiten sind zu beachten.

Die bau- und planungsrechtlichen Beurteilungen erfolgen nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes -.

Dieses Gutachten beinhaltet keine abschließende Prüfung auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sowie auf die Vollständigkeit der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen. Von einer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden materiellen Legalität der vorhandenen Baulichkeiten und Nutzungen wird ausgegangen.

Nach Auskunft der Gemeinde Bienenbüttel vom 11.10.2024 befinden sich die Flurstücke 10/6, 10/11 sowie 10/21 im Privateigentum und es bestehen keine Rückstände in Bezug auf Erschließungskosten oder Straßenausbaubeiträge.

Dem Gutachterausschuss lag eine elektronisch erstellte Kopie des Grundbuchblattes 226 von Bargdorf mit Abdruck vom 12.03.2025 vor.

Amtsgericht Uelzen		Grundbuch von Bargdorf			Blatt 226	Bestandsverzeichnis 1		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk) a	Flur b	Karte Flurstück c/d	Wirtschaftsart und Lage e	ha	a	m²
1	2	3				4		
1	-	Bargdorf	2	10/6 10/11 10/21	Wochenendgebiet, Weg, Große Heide Wochenendgebiet, Weg, Große Heide Wochenendgebiet, Weg, Große Heide	26 42 11	40 33 98	

Abbildung 21: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes

In Abteilung II sind die folgenden Eintragungen bezüglich der Bewertungsobjekte vorhanden:

Amtsgericht Uelzen		Grundbuch von Bargdorf			Blatt 226	Abteilung II 5		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen						
1	2	3						
17	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (§ 33/24). Eingetragen am 13.08.2024.						

Abbildung 22: Auszug aus Abteilung II des Grundbuchblattes

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks wirkt sich nach Ansicht des Gutachterausschusses in diesem Fall nicht wertrelevant aus.

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

Im Liegenschaftskataster ist für alle drei Flurstücke kein Hinweis auf die Existenz von Baulasten vermerkt. Dennoch hat der Gutachterausschuss auf ausdrücklichen Wunsch des Amtsgerichtes Uelzen den Inhalt des Baulastenverzeichnisses abgefragt. Nach Auskunft des Landkreises Uelzen vom 30.09.2024 ist für die Flurstücke 10/6, 10/11 und 10/21 der Flur 2 von Bargdorf keine Baulast eingetragen.

In allen drei Liegenschaftsbeschreibungen gibt es einen Hinweis auf die Zugehörigkeit zum Unterhaltungsverbandsgebiet V0100 – Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere- und Obere Ilmenau, wodurch in der Regel Beitragspflicht besteht. Hierbei handelt es sich um Masseneintragungen, die jedes Grundstück betreffen. Eine Wertrelevanz hat diese Mitgliedschaft nicht.

Informationen zu Miet- und Pachtverhältnissen sind nicht bekannt geworden. Die Wertermittlung bezieht sich auf einen miet- und pachtfreien Zustand.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der bekannten Sachverhalte ist davon auszugehen, dass der Eigentümer vermutlich private Verträge und schuldrechtliche Vereinbarungen in den letzten Jahren mit Anliegern bezüglich der Wegenutzungen abgeschlossen hat. Allerdings sind dem Gutachterausschuss keine Verträge oder Inhalte bekannt geworden. Da es im Grundbuch keine Eintragungen in Abteilung II gibt, kann davon ausgegangen werden, dass ggf. vorhandene vertragliche Vereinbarungen sich nicht wertrelevant auswirken. Es ist zudem nicht bekannt geworden, in welcher Form die Ver- und Entsorgungsleitungen in den Wegen gesichert sind.

2.1.3 Zusammenfassung, Entwicklungsqualität

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

- Drei private Wegeflurstücke, die als Verkehrsflächen den Anliegergrundstücken im Wochenendhausgebiet „ “ zur geregelten Erschließung dienen, nicht gewidmet sind und eine Gesamtgröße von 8.071 m² haben.

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 besteht aus drei unbebauten Wegeflurstücken. 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.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 aus der Kaufpreissammlung einen Bodenrichtwert von 31 €/m² für erschließungsbeitragsfreie (inklusive der lagetypischen kommunalen Erschließung nach § 127 Abs. 2 u. 4 BauGB) Bauflächen im Sondergebiet Erholung (SO), mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser, abgeleitet. Bodenrichtwerte für Wege- oder Verkehrsflächen konnten bisher nicht abgeleitet werden.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 24.03.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Gemarkung: 2439 (Bargdorf), Flur: 2, Flurstück: 10/21



Abbildung 23: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025

Für den Bereich des Gutachterausschusses gibt es keine Bodenrichtwerte für Wege- oder Verkehrsflächen. Normalerweise realisieren solche Erschließungsflächen ihren Wert mit der Planung und Bebauung der begünstigten Wochenendhausgrundstücke. Hier sind die Wege aber im Privateigentum und nicht gewidmet. Da das Wegenetz durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aber als Straßenverkehrsfläche festgelegt ist, werden diese Flächen kaum gehandelt. Nach Ansicht des Gutachterausschusses sind die Wegeflächen nicht vermarktungsfähig.

Als Grundstückseigentümer hat man die Verkehrssicherungspflicht und trägt die Kosten für den Unterhalt und die Pflege der Verkehrsflächen. Man hat eine uneingeschränkte Nutzung zu gewährleisten, besitzt die Straßenbaulast und hat eine große Verantwortung. Es gibt niemanden, der die alleinige Pflege und Instandhaltungspflicht für die Wege übernehmen würde. Es soll schuldrechtliche Vereinbarungen mit den Parzellenbesitzern geben, die auch Zuzahlungen für die Instandhaltung und Instandsetzung beinhalten. Aber bei der Vielzahl von Beteiligten, es soll rund 50 Parzellen geben, müsste man sich zwangsläufig bei jeder Maßnahme mit ihnen auseinandersetzen und auf sein Geld warten oder den Auslagen hinterherlaufen. Hinzu kommt, dass durch Verkauf und Vererbung die Beteiligten häufig wechseln und auch die Anzahl zunimmt. Im Rahmen der Gutachtenerstellung ist keine Rechtsgrundlage bekannt geworden, die derartige Verträge oder Vereinbarungen stützt.

Laut Aushang an der Zufahrt zum Wochenendhausgebiet sind die Parzellenbesitzer verpflichtet das Lichtraumprofil freizuhalten, das heißt der Bewuchs in den Weg hinein ist zurückzuschneiden. Auch das muss kontrolliert und angemahnt werden. Da das Wochenendhausgebiet vermutlich nicht von allen Eigentümern ständig bewohnt wird, was zudem nicht erlaubt ist, aber von der Gemeinde toleriert wird, erscheint die Durchführung als durchaus aufwendig und kompliziert.

Ein Privateigentümer kann diese Wege nicht sperren oder Maut bzw. ein Nutzungsentgelt erheben. Diese Wege können wirtschaftlich nicht betrieben und nicht ertragsorientiert betrachtet werden. Das Eigentum an den Wegen kann nicht rentierlich sein, da die ggf. fällig werden Zuzahlungen der Anlieger nur zur Deckung der Auslagen erhoben werden können und keine Einnahmen zu erzielen sind.

Nach Ansicht des Gutachterausschusses gibt es keinen Markt für diese Grundstücke, so dass eine Vermarktung sinnvoller Weise nicht angenommen und kein Bodenwert abgeleitet werden kann.

3.3.1 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 des Bodenwertes ausreichend und angemessen gewürdigt, so dass hier keine weiteren Besonderheiten zum Tragen kommen.

3.4 Verkehrswert

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

Der Gutachterausschuss hält seine Überlegungen für zutreffend und angemessen. Er beschließt den Verkehrswert des privaten Wegenetztes im Wochenendhausgebietes „
“
in Bienenbüttel OT Bargdorf insgesamt zum

Wertermittlungstichtag 26.03.2025 mit

0 €.

Uelzen, den 26.03.2025

gez.

gez.

gez.

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

Ausgefertigt: Lüneburg, den 23.04.2025

4. Ergänzende Angaben

Die zusätzlichen Fragen des Amtsgerichtes Dannenberg (Elbe) werden, gemäß dem Auftragschreiben, wie folgt beantwortet:

a) **Mieter und Pächter**

Bei den Flurstücken handelt es sich um das Wegenetz im Wochenendhausgebiet „ “ in Bienenbüttel OT Bargdorf, das sich im Privateigentum befindet und den Anliegern zur Erschließung ihrer Grundstücke dient. Die Wege werden als Verkehrsflächen genutzt. In welcher Art und Weise die derzeitige Erschließung noch gesichert ist, konnte im Rahmen des Gutachtens nicht abschließend geklärt werden. Hinweise auf Mieter oder Pächter sind nicht bekannt geworden. Dies gilt auch für eventuell bestehende schuldrechtliche oder private Verträge sowie die Ver- u. Entsorgungsunternehmen.

b) **Verwalter/Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

entfällt

c) **Gewerbebetrieb**

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

d) **Maschinen/Betriebseinrichtungen**

Es sind erkennbar keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

e) **Hausschwamm**

entfällt

f) **Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen**

entfällt

g) **Energiepass**

entfällt

g) **Altlasten**

Hinweise auf Altlastenverdachtspunkte gibt es nicht, bzw. sind nicht bekannt geworden.

Ausfertigungen des Gutachtens:

1. bis 4. Ausfertigung: Amtsgericht Uelzen -Zwangsversteigerung-
Geschäftszeichen: **NZS 7 K 33/24**

Das Gutachten besteht aus 34 Seiten.