



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg**

Verkehrswertgutachten



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg



Niedersachsen

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Schillerstraße 30 a, 29525 Uelzen,
Tel.: 0581 8852-304, Fax: 0581 8852-160**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Lüneburg

Gutachten

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

für das Grundstück

Gemeinde, Gemarkung

Straße, Hausnummer

Stadt Bad Bevensen, Seedorf

Seedorfer Straße 19 u. a.

Flur	Flurstücke	Fläche in m ²	Grundbuch von	Blatt	Lfd. Nr.
2	91/38	1.859	Seedorf	144	3

sowie die zum Grundstück gehörenden Flurstücke der lfd. Nr. 3 lt. Seite 2 des Gutachtens

Eigentümer: **ggf. beim Amtsgericht Uelzen unter dem Aktenzeichen NZS 7 K 4/23 zu erfragen**

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 13.10.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

, Immobilienmakler und Dipl.-Kaufmann

, Landwirt und Immobiliensachverständiger

für den **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.10.2023**

den Verkehrswert der fiktiv unbelasteten land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke gemäß Seite 2 des Gutachtens sowie der bebauten Resthofstelle „Seedorfer Straße 19“ in Bad Bevensen Ortsteil Seedorf insgesamt mit

788.897 €

ermittelt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Lüneburg

Anlage zum Beschlussblatt

Zusätzliche Flurstücke der lfd. Nr. 3 des Grundbuchblattes, die gemeinsam mit der bebauten Resthofstelle „Seedorfer Straße 19“ auf dem Flurstück 91/38 ein Grundstück im Rechtssinn bilden:

Flur	Flurstücke	Fläche in m ²	Grundbuch von	Blatt	Lfd. Nr.
Natendorf					
4	40	2.122	Seedorf	144	3
4	41/1	5.169	Seedorf	144	3
4	42/1	6.221	Seedorf	144	3
Seedorf					
1	121/68	2.234	Seedorf	144	3
2	29	26.539	Seedorf	144	3
2	41/1	61.076	Seedorf	144	3
2	62/1	49.368	Seedorf	144	3
2	78/1	8.804	Seedorf	144	3
2	156/100	1.322	Seedorf	144	3
4	18/4	131	Seedorf	144	3
4	19/3	496	Seedorf	144	3
4	40/4	858	Seedorf	144	3

Grundbuchbestand 17.05.2023

Anmerkung:

Die Gebäude der Hofstelle „Seedorfer Straße 19“ auf dem Flurstück 91/38 der Flur 2 konnten nicht von innen besichtigt werden und wurden nach Aktenlage sowie der äußeren Inaugenscheinnahme bewertet!

Gliederung des Gutachtens

1. VORBEMERKUNGEN	5
1.1 Antrag	5
1.2 Besichtigung und Berichterstattung	5
1.3 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag	6
1.4 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	7
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	8
2.1 Grundstücksbeschreibung	8
2.1.1 Tatsächliche Merkmale	8
2.1.1.1 Das Flurstück 91/38 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf	17
2.1.1.2 Die Flurstücke 40, 41/1 und 42/1 der Flur 4 in der Gemarkung Natendorf	22
2.1.1.3 Das Flurstück 121/68 der Flur 1 in der Gemarkung Seedorf	25
2.1.1.4 Das Flurstück 29 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf	28
2.1.1.5 Das Flurstück 41/1 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf	31
2.1.1.6 Das Flurstück 62/1 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf	34
2.1.1.7 Das Flurstück 78/1 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf	38
2.1.1.8 Das Flurstück 156/100 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf	41
2.1.1.9 Die Flurstücke 18/4 und 19/3 der Flur 4 in der Gemarkung Seedorf	44
2.1.1.10 Das Flurstück 40/4 der Flur 4 in der Gemarkung Seedorf	46
2.1.2 Rechtliche Merkmale	50
2.1.3 Zusammenfassung, Entwicklungsqualität	55
2.2 Ermittlungen zum Gebäude	56
2.2.1 Gebäudebeschreibung	57
2.2.1.1 Wohngebäude (A)	57
2.2.1.2 Scheunen- und Speichergebäude (B)	58
2.2.1.3 Stallgebäude (C)	59
2.2.1.4 Bilddokumente	60
2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	66
2.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (DIN 277)	68
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	69
3.1 Grundlagen	69
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	69
3.1.2 Kaufpreissammlung	69
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften und Literatur	69
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	70
3.2.1 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	71
3.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	72
3.3 Sachwertverfahren	73
3.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen	73
3.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	77
3.3.3 Bodenwert der Resthofstelle	77
3.3.4 Vorläufiger Sachwert	80
3.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	81
3.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	84
3.3.7 Sachwert	87
3.4 Vergleichswertverfahren	88
3.4.1 Ermittlung der Bodenwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen	92
3.4.1.1 Flurstücke 40, 41/1 und 42/1 der Flur 4 in Natendorf	92
3.4.1.2 Flurstück 121/68 der Flur 1 in Seedorf	93
3.4.1.3 Flurstück 29 der Flur 2	93

Gliederung des Gutachtens

3.4.1.4	Flurstück 41/1 der Flur 2	93
3.4.1.5	Flurstück 62/1 der Flur 2	94
3.4.1.6	Flurstück 78/1 der Flur 2	94
3.4.1.7	Flurstück 156/100 der Flur 2	95
3.4.1.8	Flurstücke 18/4, 19/3 und 40/4 der Flur 4	95
3.4.2	Zusammenstellung der Bodenwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen	96
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	97
3.4.4	Zusammenfassung von Sachwert und Bodenwerten	97
3.5	Verkehrswert	98
4.	ERGÄNZENDE ANGABEN	99

1. Vorbemerkungen

1.1 Antrag

Dieses Gutachten über den Verkehrswert ist vom Amtsgericht Uelzen unter der Geschäfts-Nr. NZS 7 K 4/23 beantragt worden und wird in einem Zwangsversteigerungsverfahren benötigt. Lt. Beschluss des Amtsgerichtes Uelzen vom 09.05.2023 ist das im Grundbuch von Seedorf Blatt 144 eingetragene Grundstück laufende Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses zu bewerten. Dabei handelt es sich unter anderem um die bebaute Resthofstelle „Seedorfer Straße 19“ in der Gemeinde Bad Bevensen Ortsteil Seedorf, die gemeinsam mit zwölf weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flurstücken ein Grundstück im Rechtssinn darstellt.

Bei dem Grundbuchbestand handelt es sich nicht mehr um einen Hof gemäß der Höfeordnung, der entsprechenden Hofzugehörigkeitsvermerk wurde am 28.12.2021 gelöscht.

Das Gutachten enthält antragsgemäß keine Beteiligtennamen. Diese sind bei Bedarf beim Auftraggeber unter dem oben genannten Aktenzeichen zu erfragen. Inhalt und Umfang der Auskunft obliegen dabei dem Amtsgericht Uelzen.

Die Antragsberechtigung ergibt sich aus § 193 Baugesetzbuch (**BauGB**).

1.2 Besichtigung und Berichterstattung

Die Bewertungsobjekte wurde am 13.10.2023 durch den Gutachterausschuss örtlich besichtigt. Eine schriftliche Ladung der Beteiligten ist rechtzeitig vorher auf dem Postweg erfolgt. An der Besichtigung hat kein Beteiligter teilgenommen.

Da die land- und forstwirtschaftlichen Flächen frei zugänglich sind, war eine Besichtigung ohne Einschränkungen möglich. Für die sachgerechte Bewertung hat der Gutachterausschuss sich zusätzlich auf die Angaben im Liegenschaftskataster und die Luftbilder aus dem Jahre 2021 gestützt. Die südwestlich von Seedorf gelegenen kleinen Waldflurstücke 18/4 und 19/3 sind auf Grund des unzureichenden Zustandes der Waldwege nicht näher besichtigt worden. Die örtlichen Gegebenheiten und der Bestand konnten nach Ansicht des Gutachterausschusses über das nahegelegene Flurstück 40/4 sowie dem Luftbild für die Bewertung hinreichend genau abgeleitet werden.

Die bebaute Resthofstelle „Seedorfer Straße 19“ ist derzeit unbewohnt und weitgehend ungenutzt. Die Gebäude stehen augenscheinlich leer, sind aber nicht geräumt. Der Gutachterausschuss konnte das Grundstück zum Anmelden betreten und die Gebäude von außen besichtigen, so dass eine Bewertung nur durch die äußere Inaugenscheinnahme, den örtlichen Eindrücken und der Aktenlage erfolgen konnte. Da jedoch die Bauakten unvollständig waren, können zum Teil nur spekulative Annahmen getroffen und bauzeittypische Ausstattungen unterstellt werden, die durch den Gesamteindruck, den der Gutachterausschuss vom Bewertungsobjekt erhalten hat, durchaus beeinflusst sein können.

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

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

1.3 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Besichtigung und Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss am **13.10.2023**.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäfts-

verkehr 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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag.

Maßgebend für die Wertermittlungsansätze ist der Zustand und Umfang des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung.

1.4 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Antrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Tatsächliche Merkmale

Die bebaute Resthofstelle „Seedorfer Straße 19“ liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage von Seedorf, einer kleinen Ortschaft der Stadtgemeinde Bad Bevensen, die dem nördlichen Bereich des Landkreises Uelzen zuzuordnen ist und zur Region Nordostniedersachsen gehört. Der Landkreis hat einen kreisförmigen Zuschnitt und grenzt im Norden an den Landkreis Lüneburg, im Osten an das Kreisgebiet von Lüchow-Dannenberg und im Südosten an die Landesgrenze nach Sachsen-Anhalt. Im Uhrzeigersinn folgen die Landkreise Gifhorn sowie der Heidekreis. Die land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke gruppieren sich im Wesentlichen um die Ortslage Seedorf herum.

Die Ortschaft Seedorf gehört zur Stadtgemeinde Bad Bevensen innerhalb der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf. Der Klosterflecken Ebstorf befindet sich rund 10 km südwestlich und war bis zur Gebietsreform 2011 als „Altes Amt Ebstorf“ Sitz einer selbstständigen Samtgemeinde. Der Hauptsitz der Kommunalverwaltung befindet sich nun in der Kurstadt Bad Bevensen, die rund 5 km östlich liegt. Die Entfernung zur Kreisstadt beträgt ca. 15 km. Die Salz- und Hansestadt Lüneburg befindet sich rund 23 km nördlich.

In Seedorf sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. In Bad Bevensen bestehen tlw. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus. Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Freizeit- und Sportstätten sind dort ebenfalls vorhanden. Hinzu kommen die Bäder- und Kureinrichtungen. Zusätzlich hat Bad Bevensen einen Bahnhof an der Eisenbahnhauptstrecke von Hamburg nach Hannover, wird aber nicht von allen Fernzügen bedient.

Die Resthofstelle liegt am südwestlichen Ortsrand von Seedorf, der alte Ortskern befindet sich weiter nordöstlich. Das Grundstück ist zweiseitig erschlossen und grenzt nordwestlich unmittelbar an die ausgebaute „Seedorfer Straße“, die Kreisstraße 44 sowie südlich an den ausgebauten Gemeindeweg „Barumer Weg“. Von dort aus ist das Grundstück über eine Betonbrücke befahrbar, die den wasserführenden Straßengraben überspannt. Die Grundstückszufahrt

von der Kreisstraße erfolgt aus nordwestlicher Richtung. Die verkehrliche Erschließung ist über beide Zuwegungen gesichert.

Die „Seedorfer Straße“ ist die Hauptverkehrsstraße der Ortschaft. Die Kreisstraße verteilt den Verkehr in Ost-Westrichtung und führt in die Kurstadt Bad Bevensen. Nach rund 1 km kreuzt sie allerdings die Bundesstraße 4, die von Lüneburg über Uelzen nach Braunschweig verläuft und wird östlich der Bundesstraße 4 als Landesstraße 252 weiter in die Kurstadt geführt.

Die Lage der Resthofstelle kann als zentral, aber auch auf Grund der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück als ruhig bezeichnet werden.

Die gesamte Region ist land- und forstwirtschaftlich geprägt. Der Bereich, in dem die unbebauten Wertermittlungsobjekte liegen, dient ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Bewertungsobjekte liegen tlw. eingebettet in größere Flächeneinheiten und werden mit den angrenzenden Flurstücken gemeinsam bewirtschaftet, so dass die Grenzverläufe örtlich kaum erkennbar sind.

Die Flurstücke sind weitgehend über öffentliche Verkehrswege erschlossen, die zum Teil als Feld- oder Waldwege von den befestigten Straßen abzweigen. Sie sind größtenteils nicht ausgebaut und unbefestigt. Einige Zufahrtswege befinden sich derzeit in einem schlechten Zustand. Das Wegenetz insgesamt hat einen eher durchschnittlichen Ausbauzustand. Die Erschließung kann als bedarfsgerecht und geregelt bezeichnet werden. Lediglich die südwestlich von Seedorf gelegenen kleinen Waldflurstücke haben eine eher unzureichende Zufahrtsmöglichkeit.

Die Form der zu bewertenden Flächen und deren nähere Umgebung sind aus den nachfolgenden Kartenausschnitten der Übersichtskarten zu erkennen. Alle Kartendarstellungen sind nach Norden orientiert. Die Objekte sind farbig gekennzeichnet.

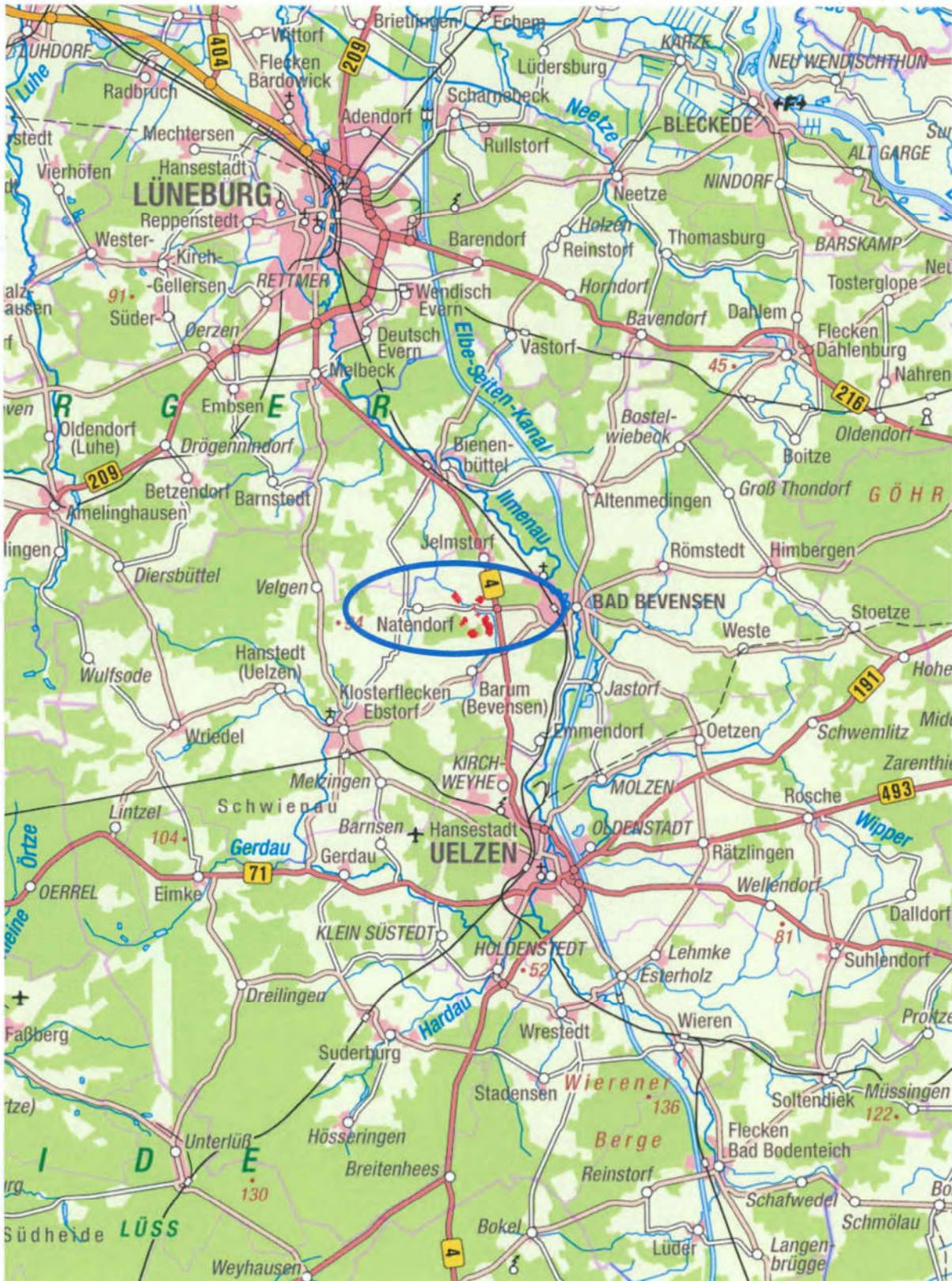


Abbildung 1: Übersichtskarte Niedersachsen 1 : 250 000 (nicht maßstabsgetreu)

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

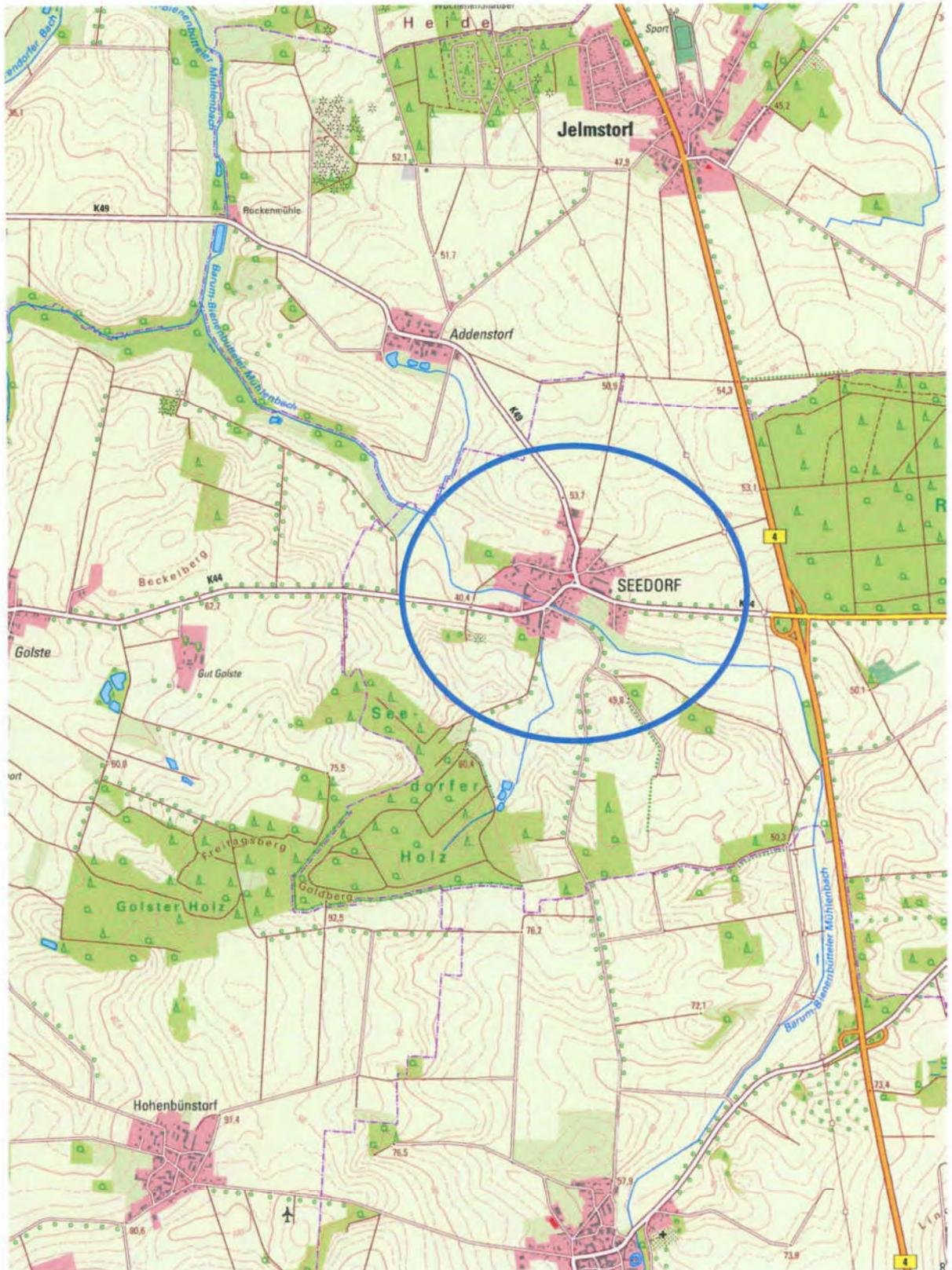


Abbildung 2: Topographische Karte 1 : 25 000

(nicht maßstabstreu)

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

© 2023  LGLN

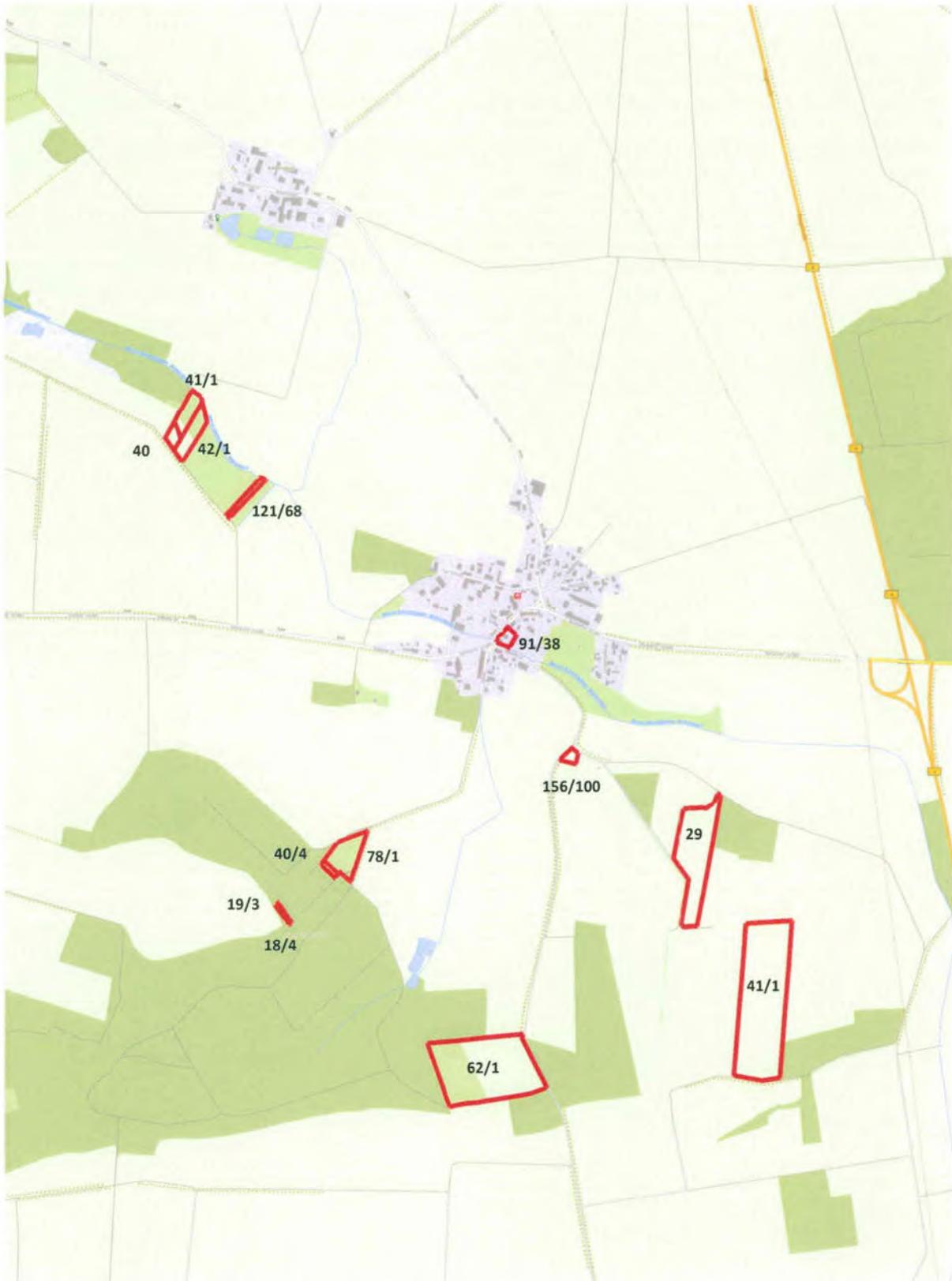


Abbildung 3: Übersicht der Bewertungsobjekte 1 : 15 000 (nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN

Das Flurstück 91/38 der Gemarkung Seedorf Flur 2 ist mit der Resthofstelle „Seedorfer Straße 19“ bebaut, die anderen Flurstücke sind unbebaut, werden land- und forstwirtschaftlich genutzt und wurden durch das Finanzamt geschätzt, wie in der folgenden Übersicht dargestellt. Die Angaben sind der Liegenschaftsbeschreibung entnommen. Bei den Zahlen in der Spalte „Bodenschätzung (Bodenpunkte)“ handelt es sich um Acker- und Grünlandzahlen.

Flur	Flurstücks-Nr.	Fläche (m ²)	tatsächliche Nutzung	Bodenschätzung (Bodenpunkte) Gesamtertragsmesszahl
Natendorf 4	40	2.122	Ackerland	Ackerland (51) 1.082
4	41/1	2.274 2.895	Ackerland Grünland	Grünland (50) Grünland (41) 2.352
4	42/1	2.209 4.012	Grünland Ackerland	Grünland (41) Grünland (50) 2.971
Seedorf 1	121/68	2.234	Ackerland	Grünland (50) 1.117
2	29	26.539	Ackerland	Ackerland (47-56) 13.223
2	41/1	61.076	Ackerland	Ackerland (42-48) 27.504
2	62/1	34.232 15.136	Ackerland Grünland	Ackerland (42-49) Grünland (20-37) 18.207
2	78/1	222 564 8.018	Weg Nadelholz Brachland	- Holzung Grünland (38) 3.047
2	156/100	1.322	Laubholz	- -

4	18/4	131	Nadelholz	Holzung -
4	19/3	496	Nadelholz	Holzung -
4	40/4	858	Nadelholz	Holzung -
2	91/38	1.859	Gebäude u. Freifläche	Nebenfläche des Betriebs

Stand 15.05.2023

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

Die Resthofstelle in Seedorf ist mit den typischen Gebäuden aus den früheren landwirtschaftlichen Nutzungen bebaut (Abbildung 5). Neben dem Wohnhaus (A) gibt es ein zusammengesetztes Scheunen und Speichergebäude (B), ein Stallgebäude (C) und ein massives Schuppengebäude (D). Der Gutachterausschuss konnte die Gebäude nicht betreten und nur von außen besichtigen. Die Angaben zum Gebäudebestand beschränken sich daher auf die offensichtlich erkennbaren Gegebenheiten vor Ort sowie die baualterstypischen Ausstattungsmerkmale und sind trotz der gegebenen Sorgfalt mit einer Unsicherheit behaftet.

Das Wohnhaus (A) wurde, lt. Inschrift über dem straßenseitigen Hauseingangsbereich, vermutlich um 1894 in massiver Bauweise errichtet bzw. mit einem Anbau erweitert. Es besitzt augenscheinlich einen Teilkeller und ist im Dachgeschoss ausgebaut. Bauakten über die ursprüngliche Entstehung des Gebäudes und den vorhandenen Ausbauzustand liegen beim zuständigen Bauamt im Landkreis Uelzen nicht vor. Das Wohnhaus wird augenscheinlich derzeit nicht bewohnt, steht vermutlich weitgehend leer, ist aber nicht geräumt.

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich das zusammengesetzte Scheunen- und Speichergebäude (B), das sich an den wasserführenden Straßengraben entlang des „Barumer Wegs“ anschmiegt. Der östliche Teil des Gebäudes wurde als Speicher in massiver Bauweise ca. 1925 errichtet, der dann um das Scheunengebäude ca. 1930 westlich erweitert wurde. Das Scheunengebäude hat eine größere Firsthöhe als das Speichergebäude und wurde in einer gemischten Massiv- und Fachwerkbauweise errichtet.

Entlang der gesamten Ostgrenze des Grundstücks erstreckt sich das Stallgebäude (C), das ursprünglich um 1910 im nördlichen Bereich als Massivbau errichtet und um 1922 im südlichen Bereich um einen massiven Anbau erweitert wurde, der baulich breiter und geringfügig höher als der erste Gebäudeteil ist.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleines massives Schuppengebäude (D), das in Putzbauweise errichtet wurde und baulich mit dem Stallgebäude verbunden ist. Das Gebäude ist erheblich zugewachsen, von niedriger Bauart und kaum wahrnehmbar. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, des baulichen Zustandes und der erkennbaren Gebäude-merkmale, hält der Gutachterausschuss eine wirtschaftliche Nutzbarkeit für kaum mehr gegeben. Das Gebäude hat augenscheinlich seine Restnutzungsdauer erreicht und bleibt bei den weiteren Betrachtungen ohne Wertansatz.

Das bebaute Flurstück hat eine regelmäßige Form und einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es ist weitgehend eben, eingefriedet und in Teilen naturbelassen. Allerdings werden die Grünflächen bewirtschaftet, der Rasen gemäht.

Das Grundstück hat vermutlich einen Telefon-, Strom- und Frischwasseranschluss. Das Regenwasser verbleibt augenscheinlich auf dem Grundstück bzw. im wasserführenden Straßengraben und die Abwasserentsorgung erfolgt ortstypisch zentral über das Kanalsystem des lokalen Entsorgers.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten für die vorhandenen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu leisten waren.

Nach den folgenden Erläuterungen zu den Ergebnissen der Bodenschätzung folgen Auszüge aus den Liegenschaftskarten mit den Ergebnissen der Bodenschätzung und Luftbildkarten aus dem Jahr 2021. Abgerundet wird die Darstellung durch örtliche Bilddokumente.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke sind den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen. Erläuterungen zu den Angaben der Bodenschätzung können der folgenden Übersicht entnommen werden.

3 Bodenschätzung:

3.1 Ackerschätzung:

3.1.1 Bodenarten

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

3.1.2 Zustandsstufen

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

3.1.3 Entstehungsarten

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

3.1.4 Wertzahlen (WZ)

Bodenzahl / Ackerzahl

Die Bodenzahl (7 bis 100) ist eine Reinertragsverhältniszahl im Vergleich zur Bodenzahl 100 für den besten Boden unter einheitlichen Ertragsbedingungen.

Die Ackerzahl (1 bis 120) berücksichtigt Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländeform und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

3.1.5 Beispiel: 1S 4 D 38/40

1S	Bodenart
4	Zustandsstufe
D	Entstehungsart
38	Bodenzahl
40	Ackerzahl

3.3 Bemerkungen (hinter Wertzahlen)

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

3.4 Grünlandschätzung:

3.4.1 Bodenarten

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

3.4.2 Bodenstufen

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

3.4.3 Klimastufen (Durchschnittliche Jahreswärme)

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

3.4.4 Wasserstufen

Unterteilung auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens (1 bis 5,4—, 5—).

Stufe 1=günstigste Wasserverhältnisse. Besonders trockene Lagen werden in den Stufen 4 und 5 durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.

3.4.5 Wertzahlen (WZ)

Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl

Die Grünlandgrundzahl (7 bis 88) ist eine Verhältniszahl für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen.

Die Grünlandzahl (1 bis 100) berücksichtigt Abweichungen von den unterstellten Verhältnissen.

3.4.6 Beispiel: L 2 B 3 43/38

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

Abbildung 4: Erläuterungen zu den Angaben der Bodenschätzung

2.1.1.1 Das Flurstück 91/38 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf

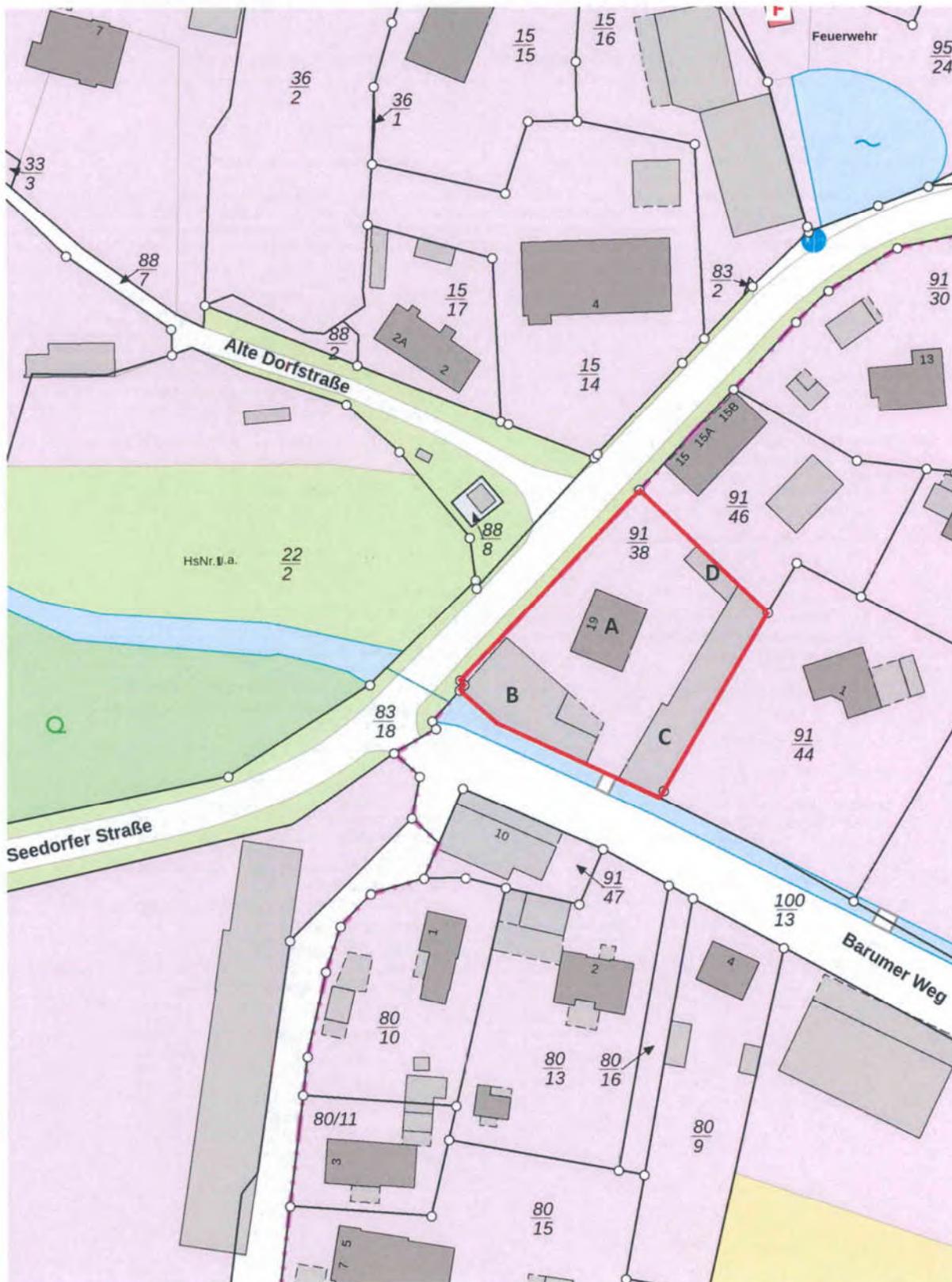


Abbildung 5: Liegenschaftskarte

nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN



Abbildung 6: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 7: Wohnhaus (A) der Hofstelle Seedorf Nr. 19, Ansicht aus Osten



Abbildung 8: Scheunen- und Speichergebäude (B), Ansicht aus Südosten



Abbildung 9: Stallgebäude (C), hofseitige Ansicht aus Norden



Abbildung 10: zugewachsenes Schuppengebäude (D) links im Bild



Abbildung 11: „Seedorfer Straße“, Blickrichtung Ortsmitte im Nordosten



Abbildung 12: „Barumer Weg“, Blickrichtung Barum im Osten

2.1.1.2 Die Flurstücke 40, 41/1 und 42/1 der Flur 4 in der Gemarkung Natendorf

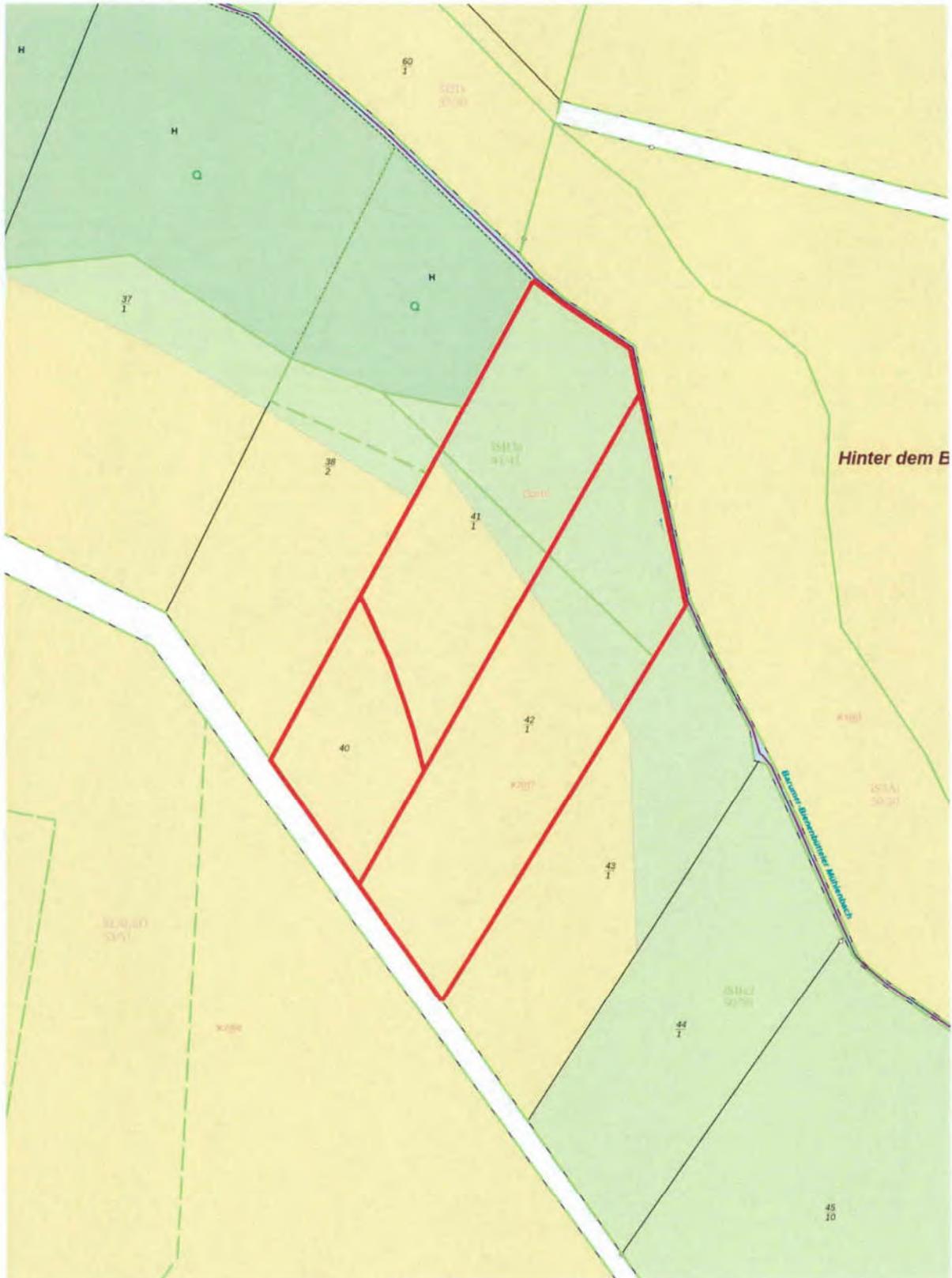


Abbildung 13: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung

nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN

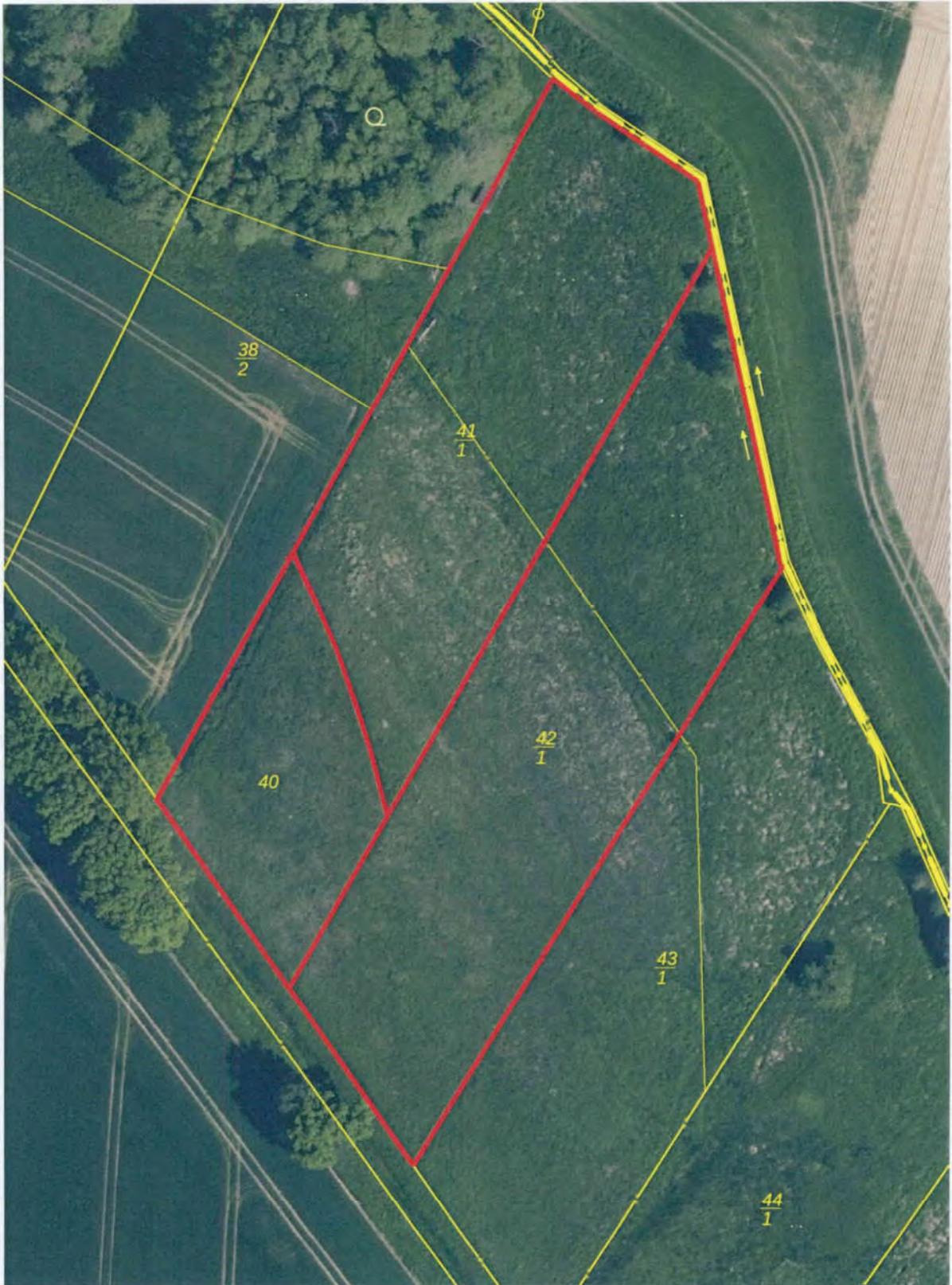


Abbildung 14: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 15: Ansicht aus Südosten



Abbildung 16: unzureichender Zufahrtsweg, Ansicht aus Südosten

2.1.1.3 Das Flurstück 121/68 der Flur 1 in der Gemarkung Seedorf



Abbildung 17: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung

nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN



Abbildung 18: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 19: Ansicht von der Zufahrt aus Südwesten



Abbildung 20: Zufahrtsweg, Blickrichtung Kreisstraße 44

2.1.1.4 Das Flurstück 29 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf

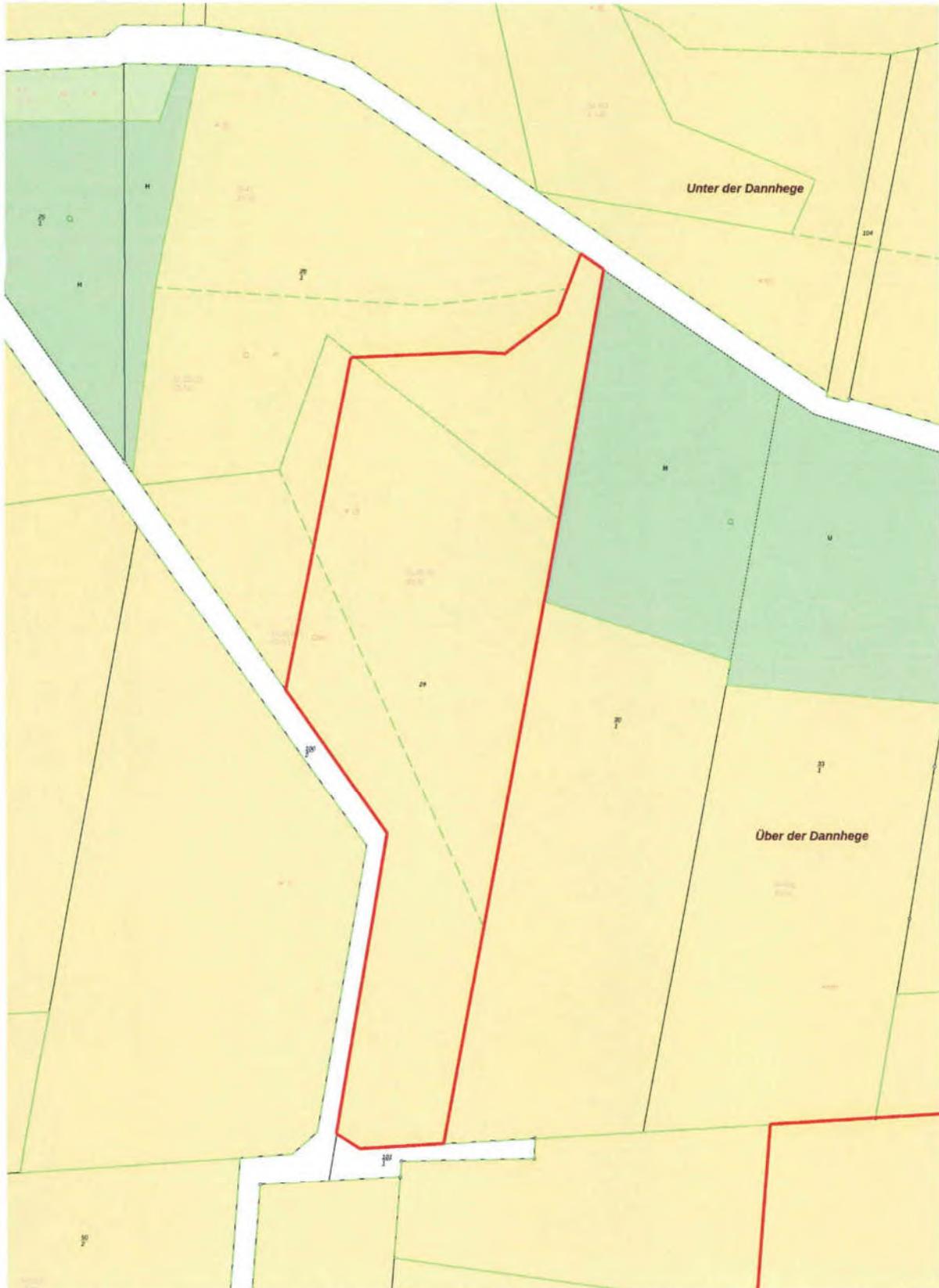


Abbildung 21: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung

nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN

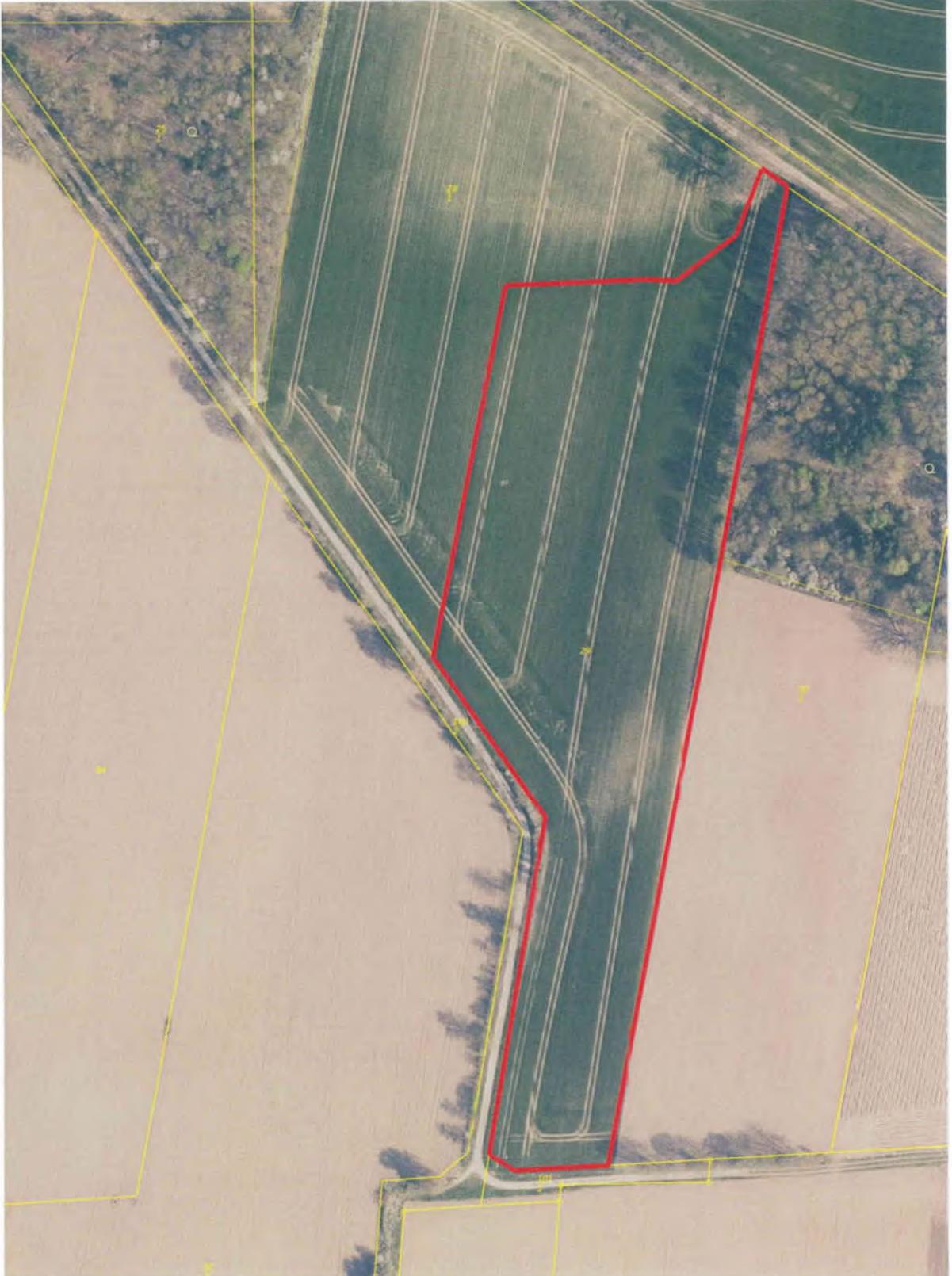


Abbildung 22: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 23: Blickrichtung Norden



Abbildung 24: Zufahrtsweg, Blickrichtung Süden

2.1.1.5 Das Flurstück 41/1 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf

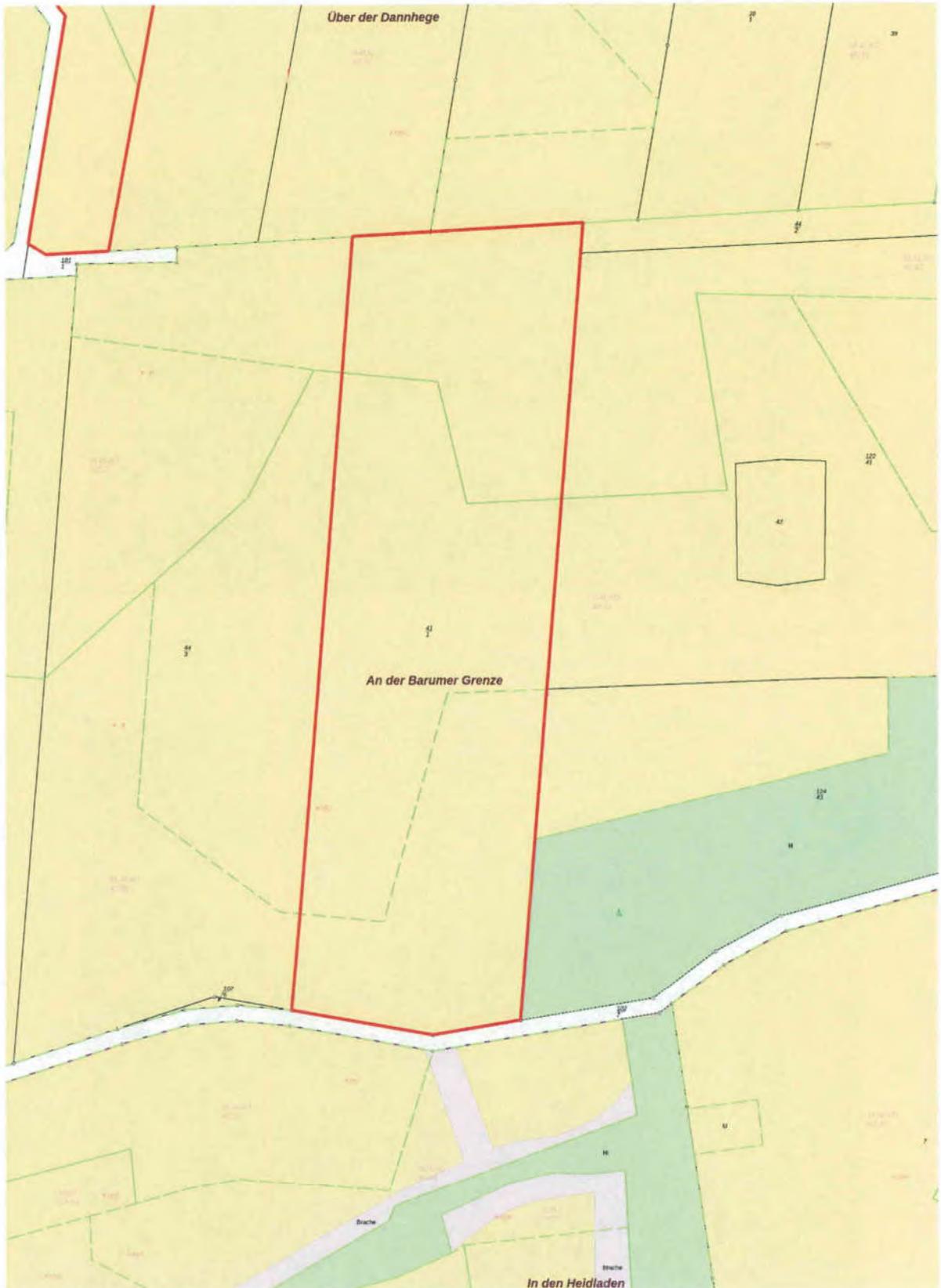


Abbildung 25: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN

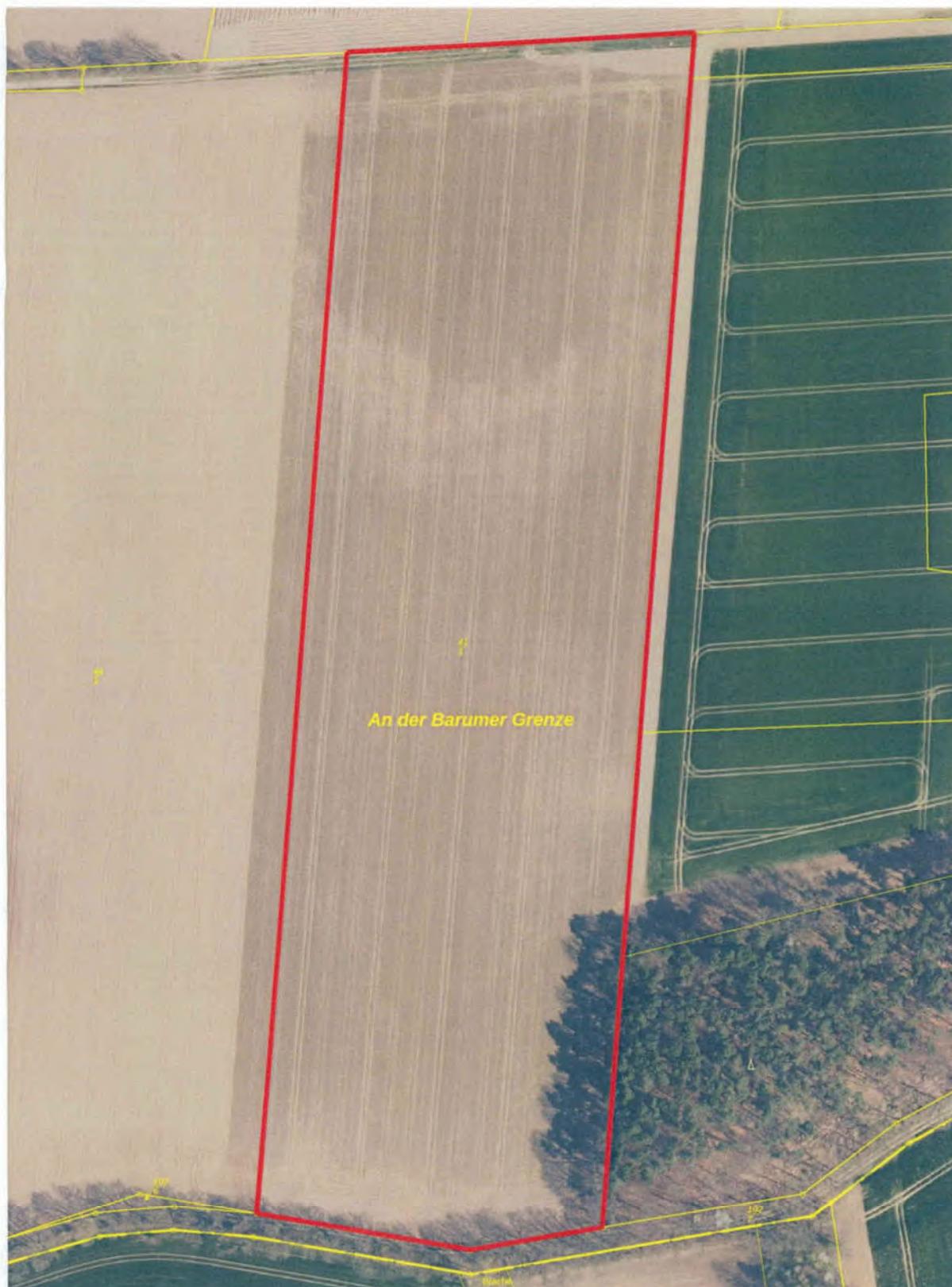


Abbildung 26: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 27: Blickrichtung Süden



Abbildung 28: Feldweg als nördlicher Zufahrtsweg, Blickrichtung Westen

2.1.1.6 Das Flurstück 62/1 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf



Abbildung 29: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN



Abbildung 30: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 31: Grünlandflächenanteil, Blickrichtung Norden



Abbildung 32: Ackerfläche, Blickrichtung Nordosten



Abbildung 33: südlicher Zufahrtsweg, Blickrichtung Wald im Westen



Abbildung 34: Zufahrtsweg, Blickrichtung „Barumer Weg“ im Osten

2.1.1.7 Das Flurstück 78/1 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf



Abbildung 35: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN



Abbildung 36: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 37: Blickrichtung Nordosten



Abbildung 38: Zufahrtsweg, Blickrichtung Süden

2.1.1.8 Das Flurstück 156/100 der Flur 2 in der Gemarkung Seedorf



Abbildung 39: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung

nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN



Abbildung 40: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 41: Blickrichtung Norden



Abbildung 42: Böschung, Blickrichtung Süden

2.1.1.9 Die Flurstücke 18/4 und 19/3 der Flur 4 in der Gemarkung Seedorf

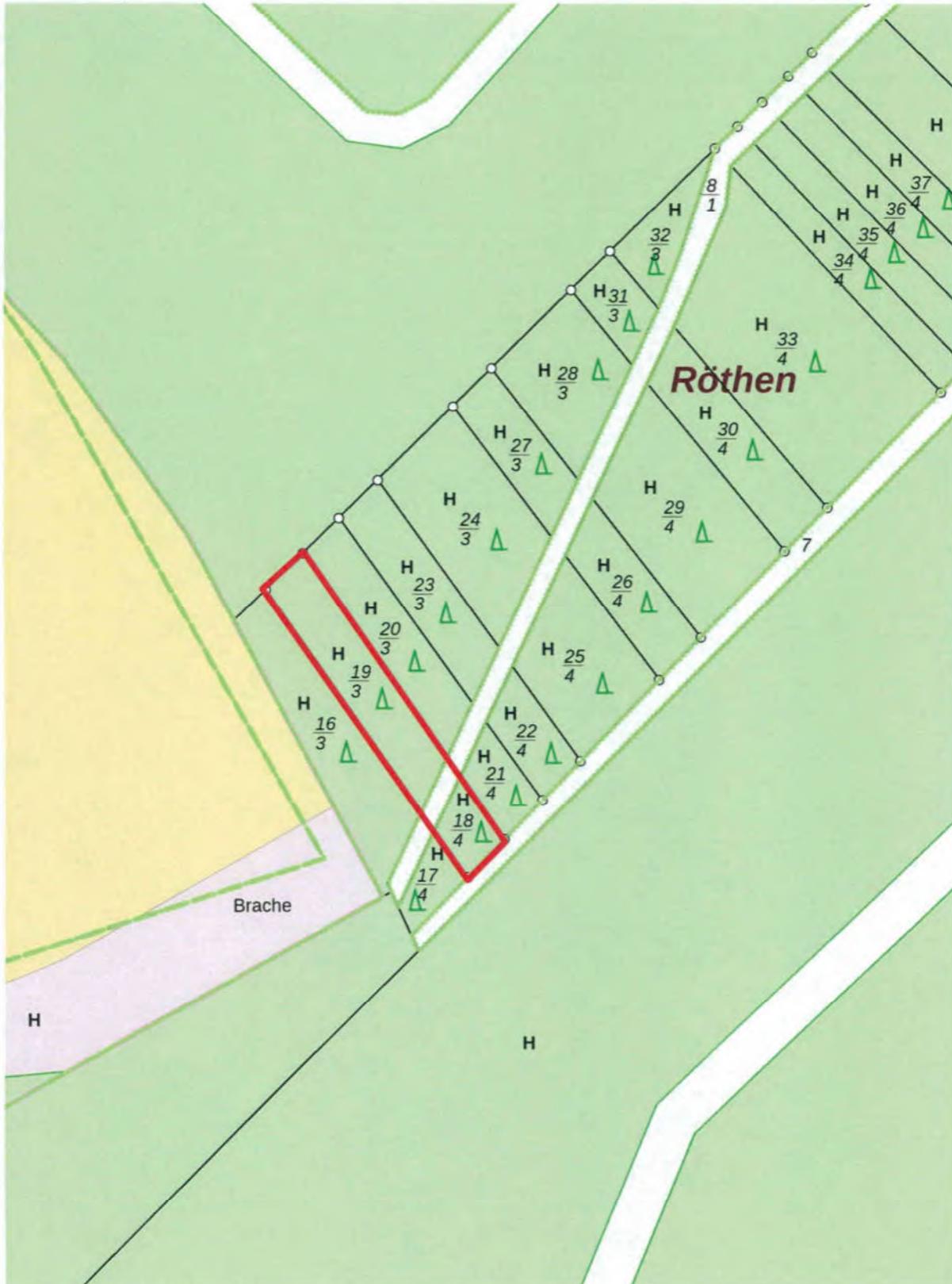


Abbildung 43: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung

nicht maßstabsgetreu

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

© 2023 LGLN

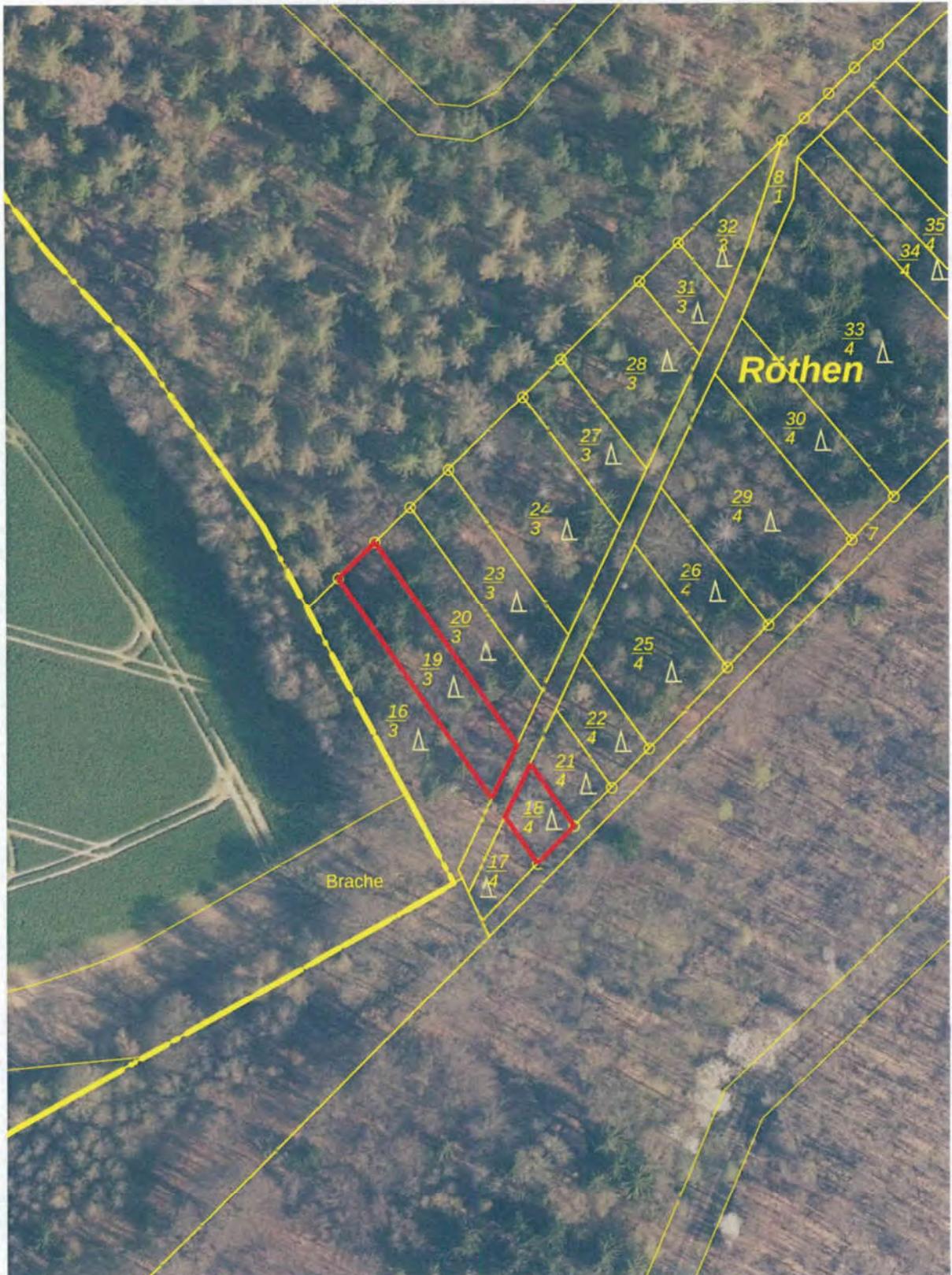


Abbildung 44: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

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

© 2023  LGLN

2.1.1.10 Das Flurstück 40/4 der Flur 4 in der Gemarkung Seedorf



Abbildung 45: Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung

nicht maßstabsgetreu

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

© 2023  LGLN

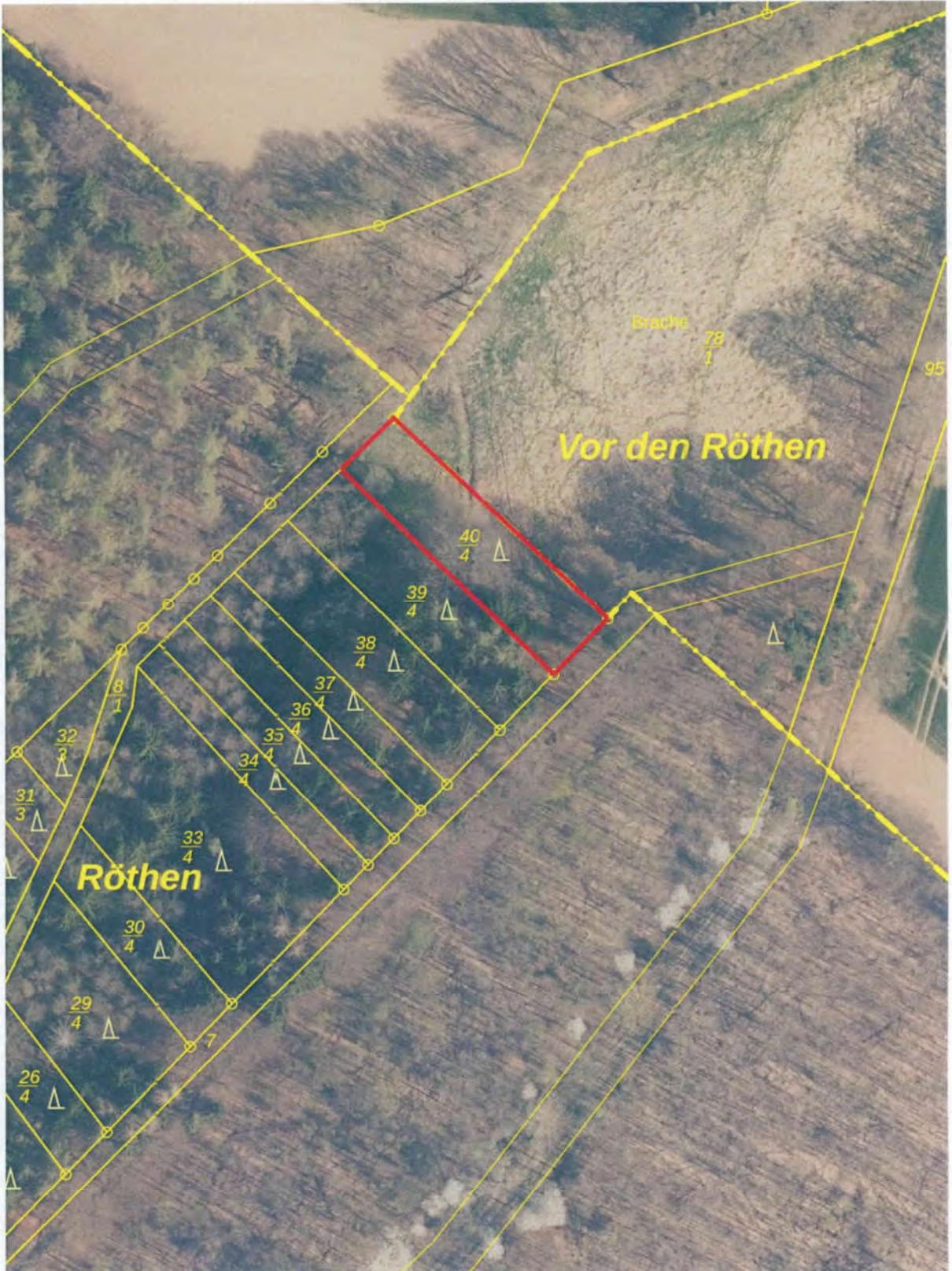


Abbildung 46: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabgetreu)

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

© 2023  LGLN



Abbildung 47: Blickrichtung Westen

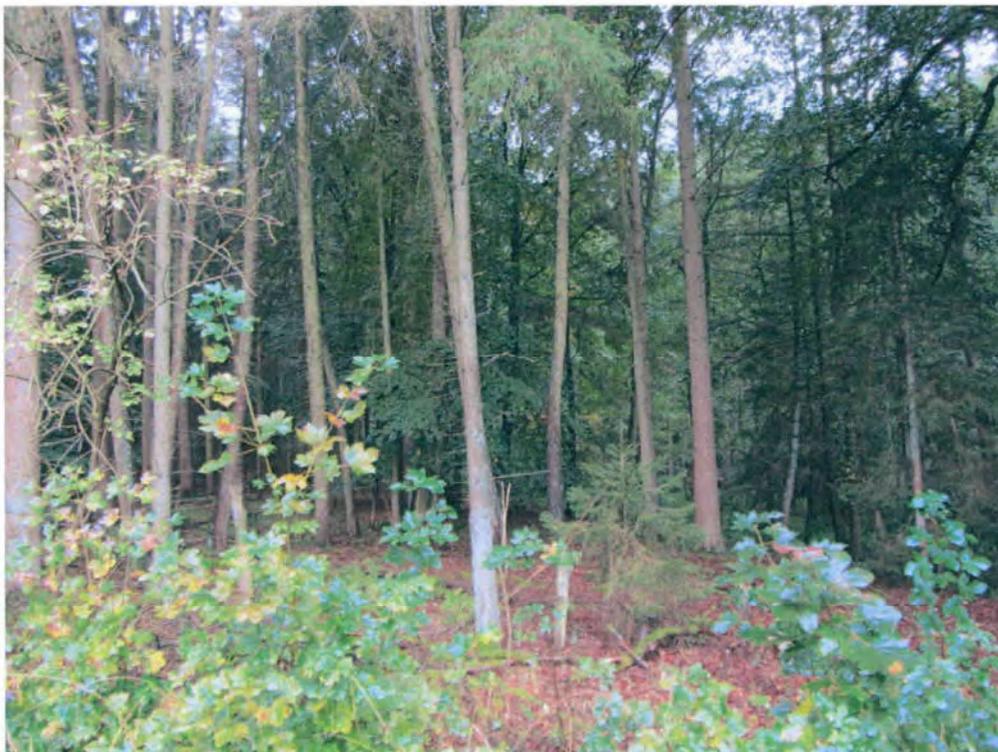


Abbildung 48: Blickrichtung Südwesten



Abbildung 49: Zufahrtsweg, Blickrichtung Nordosten



Abbildung 50: Blickrichtung Nordwesten

2.1.2 Rechtliche Merkmale

Nach Auskunft der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf vom 01.06.2023 liegen alle Bewertungsobjekte nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die bebaute Resthofstelle „Seedorfer Straße 19“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Bevensen für den Ortsteil Seedorf in der Stadtgemeinde Bad Bevensen, in der Fassung der 32. Änderung und Teilneuaufstellung, als gemischte Baufläche (M) überplant und dem Innenbereich zuzuordnen. Zudem liegt das bebaute Flurstück innerhalb einer Abrundungssatzung für die Ortschaft Seedorf aus dem Jahr 2001.

Die beigefügten Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan sowie der Abrundungssatzung wurden von der Samtgemeinde übermittelt. Für die Aktualität und Richtigkeit steht die Samtgemeinde und nicht der Gutachterausschuss ein.

Alle anderen Flurstücke liegen, gemäß den Angaben der Samtgemeinde und der Darstellung in dem ursprünglich 1978 aufgestellten Flächennutzungsplan, im planerischen Außenbereich und sind als Fläche für die Landwirtschaft einzustufen. Das trifft auch auf die drei Flurstücke zu, die in der Gemarkung und Gemeinde Natendorf Flur 4 liegen und hier im Flächennutzungsplan für Bad Bevensen nicht dargestellt sind.

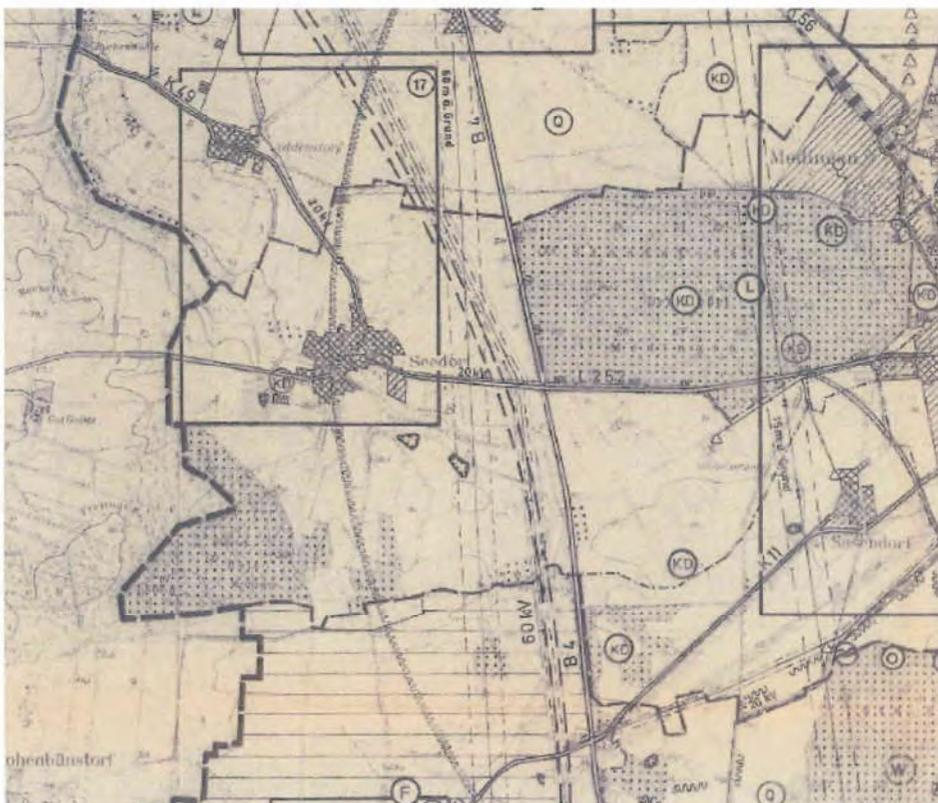


Abbildung 51: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bevensen von 1978

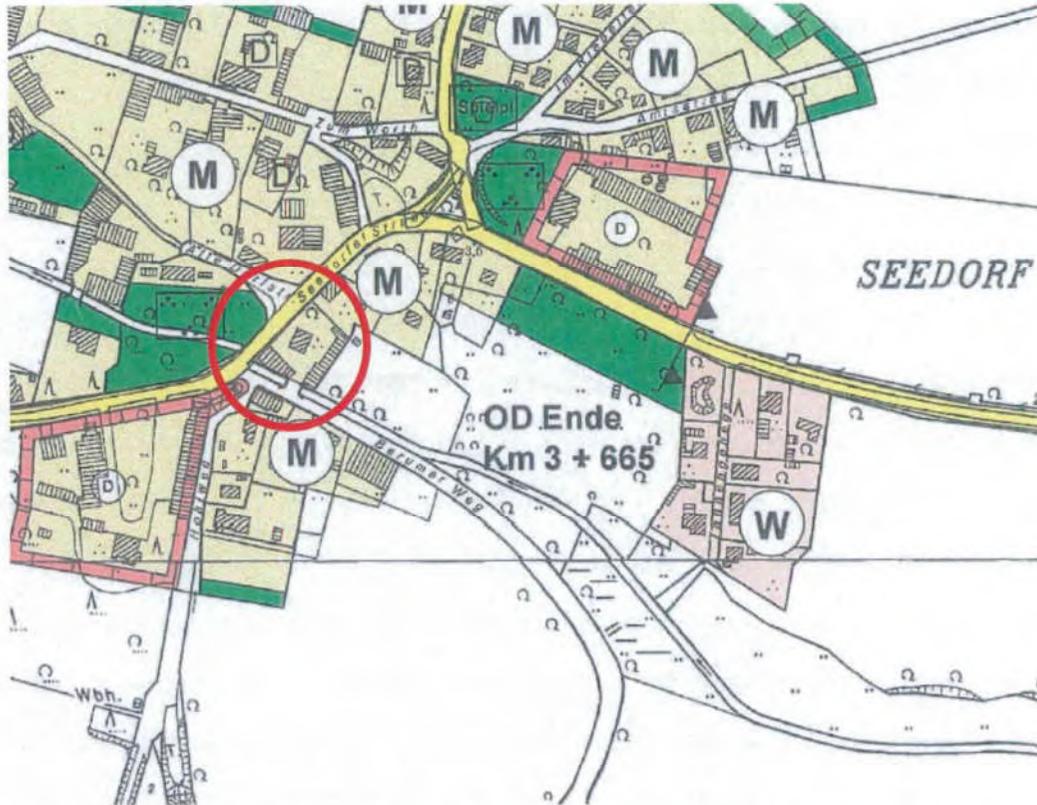


Abbildung 52: Auszug aus der 32. Änderung des Flächennutzungsplans

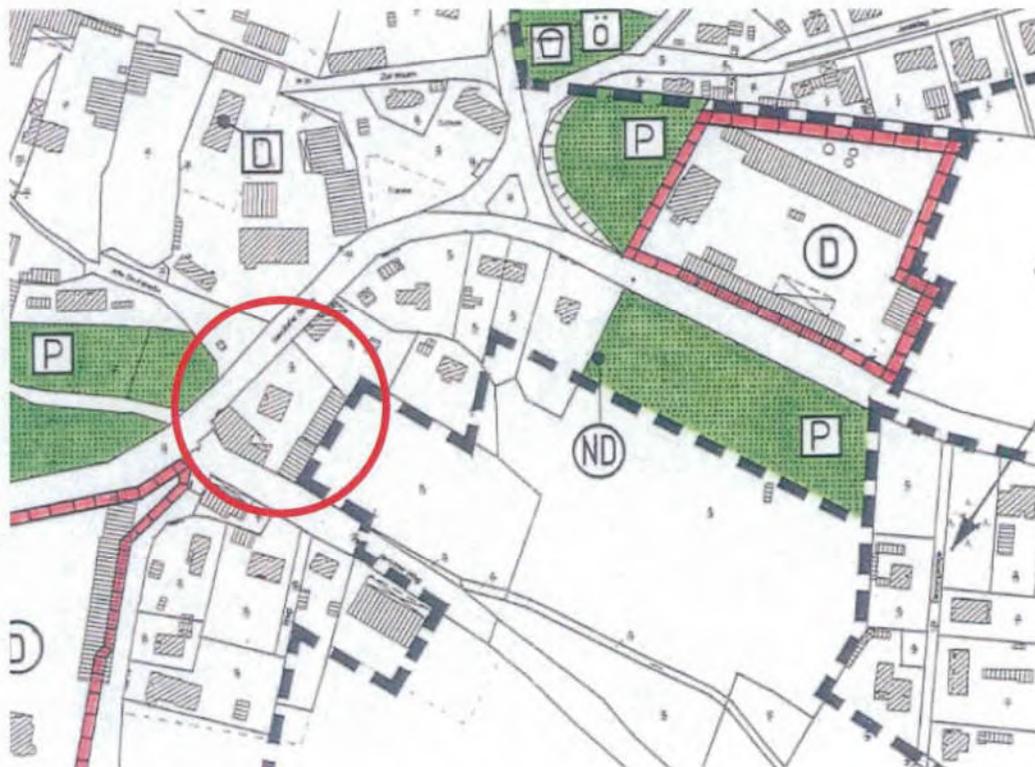


Abbildung 53: Auszug aus der Abrundungssatzung

Die bau- und planungsrechtlichen Beurteilungen der Resthofstelle richten sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Die anderen land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke sind als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft einzustufen und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Bezüglich der bebauten Resthofstelle beinhaltet dieses Gutachten keine abschließende Prüfung auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sowie auf die Vollständigkeit der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen, dies gilt insbesondere im Hinblick auf die unvollständigen und fehlenden Bauakten. Von einer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden materiellen Legalität der vorhandenen Baulichkeiten und Nutzungen wird ausgegangen.

Die Veranlagung der Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen werden zum Wertermittlungstichtag als vollständig erhoben vorausgesetzt. Die Samtgemeindeverwaltung hat mit Schreiben vom 29.08.2023 bestätigt, dass keine Rückstände für Erschließungs-, Straßenausbau- oder Entwässerungsbeiträge bestehen.

Die 13 Flurstücke sind unter einer lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes gebucht und bilden ein Grundstück im Rechtssinn.

3	1	Natendorf	4	40	Landwirtschaftsfläche, Im Moore	21	22	
		Natendorf	4	41/1	Landwirtschaftsfläche, Im Moore	51	69	
		Natendorf	4	42/1	Landwirtschaftsfläche, Im Moore	62	21	
		Seedorf	1	121/68	Landwirtschaftsfläche, Im Moore	22	34	
		Seedorf	2	29	Landwirtschaftsfläche, Über der Dannhege	2	65 39	
		Seedorf	2	41/1	Landwirtschaftsfläche, An der Barumer Grenze	6	10 76	
		Seedorf	2	62/1	Landwirtschaftsfläche, Am Barumer Wege	4	93 68	
		Seedorf	2	78/1	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Vor den Röthen	88	04	
		Seedorf	2	91/38	Gebäude- und Freifläche, Seedorfer Straße 19	18	59	
			Seedorf	2	156/100	Landwirtschaftsfläche, Bei den Kämpen	13	22
			Seedorf	4	18/4	Waldfläche, Röthen	1	31
			Seedorf	4	19/3	Waldfläche, Röthen	4	96
			Seedorf	4	40/4	Waldfläche, Röthen	8	58

Abbildung 54: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

In Abteilung II sind mit Stand vom 19.09.2023 die folgenden wirksamen Rechte und Belastungen für die Bewertungsobjekte eingetragen:

7	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 4/23). Eingetragen am 04.04.2023.
---	---	--

Abbildung 55: Auszug aus Abteilung II des Grundbuchblattes

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist nicht wertrelevant und braucht nicht weiter berücksichtigt zu werden.

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

In allen dreizehn Liegenschaftsbeschreibungen ist kein Hinweis auf die Existenz von Baulasten vermerkt. Dennoch hat der Gutachterausschuss auf Antrag des Gerichtes eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis beim Landkreis Uelzen eingeholt. Dieser bestätigt, dass für alle Flurstücke keine Baulasten mit Stand 05.06.2023 eingetragen sind.

Es gibt im Liegenschaftskataster zudem in allen Liegenschaftsbeschreibungen einen Hinweis auf die Zugehörigkeit zum Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere und Obere Ilmenau, wodurch in der Regel Beitragspflicht besteht.

Für die bebaute Resthofstelle liegt dem Gutachterausschuss kein Energieausweis vor.

Hinweise auf bestehenden Denkmalschutz gibt es nicht.

Die Resthofstelle ist derzeit ungenutzt und steht leer. Miet- und Pachtverhältnisse gibt es nicht. Die Wertermittlung bezieht sich auf einen mietfreien Zustand.

Nach telefonischen Angaben des Eigentümers, sind die land- und fortwirtschaftlichen Flurstücke alle an örtliche Landwirte verpachtet, die tlw. auch die Nachbarflächen gemeinsam mitbewirtschaften. Näheres zu den Pachtverhältnissen ist nicht bekannt geworden. Die Bewertung bezieht sich auf einen fiktiv pachtfreien Zustand.

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

Anhaltspunkte für weitere, den Wert des Grundstückes beeinflussende Rechte oder sonstige Vereinbarungen sind nicht bekannt geworden.

2.1.3 Zusammenfassung, Entwicklungsqualität

Wert bestimmend ist die Nutzung oder die Nutzungsfähigkeit des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungstichtag. Die Entwicklungsqualität ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zu beurteilen.

Anhand der rechtlichen und tatsächlichen Merkmale ergeben sich für die Wertermittlung die folgenden Bewertungseinheiten:

- Eine Resthofstelle in zentraler Dorflage von Seedorf, die mit einem Wohngebäude, einem Scheunen- und einem Stallgebäude sowie einem abgängigen Schuppen bebaut ist. Die Fläche des Flurstücks wird im Liegenschaftskataster mit 1.859 m² angegeben.
- Weitere zwölf land- und forstwirtschaftliche Flurstücke unterschiedlicher Größe und Bodenqualität, die zum Grundstück gehören, das unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnis gebucht ist.

2.2 Ermittlungen zum Gebäude

Der Gutachterausschuss konnte die Gebäude nicht betreten und besichtigen.

Der Gutachterausschuss konnte das Grundstück betreten um sich Anzumelden und die Gebäude von außen zu besichtigen. Daher wurden die Angaben zur Gebäudebeschreibung im Wesentlichen den vorhandenen Bauakten entnommen, die allerdings unvollständig vorgelegen haben. Aus diesem Grund kann es keine ausführlichen und vollständigen Beschreibungen von den Gebäuden geben. Auf Grund von reinen Spekulationen über den Ausstattungsstandard und den baulichen Zustand innerhalb der Gebäude wird auf eine übliche Beschreibung vollständig verzichtet. Der äußere Eindruck, den der Gutachterausschuss bei der Besichtigung gewinnen konnte, deutet jedoch an, dass die Gebäude, Gebäudeteile und Bauwerke einen Unterhaltungs- und baualterstypischen Sanierungsstau aufweisen, die Bausubstanz insgesamt aber einen guten, unverbauten und verwertbaren Eindruck macht.

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

Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt. Da das Schuppengebäude (D) nach Ansicht des Gutachterausschusses seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grund des schlechten baulichen Zustandes erreicht hat und ohne Wertansatz bleibt, wird es hier nicht weiter beschrieben und entfällt bei den Betrachtungen.

2.2.1 Gebäudebeschreibung

2.2.1.1 Wohngebäude (A)

GEBÄUDEKONSTRUKTION	Wohnhaus als massiver Mauerwerksbau, augenscheinlich Teilkeller, Dachgeschoss ausgebaut
Gebäudeart:	Bauernhaus als Einfamilienhaus
Baujahr:	unbekannt, Anbau ca. 1894
Außenwände:	massives rotes Ziegelmauerwerk, einfacher Wandaufbau ohne ausreichende Dämmung, die hofseitige Fassade wurde nachträglich nochmals mit einer Wand aus Ziegelsteinen verblendet
Innenwände:	überwiegend massiv, baualterstypisch tlw. Fachwerk und Lehmwände
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken, baualterstypische mit Lehmeinschub
Dach:	das Gebäude hat ein Krüppelwalmdach und ist mit einer roten Ziegeleindeckung versehen, straßenseitig gibt es eine massive Gaube, die seitliche Fachwerkwände hat
AUSSTATTUNG	vermutlich einfacher Standard, es sind keine weiteren Angaben möglich
Fußböden:	k. A.
Türen:	Haustür zur Straße als Holztür mit Oberlicht, hofseitige Haustür als Holztür mit Glaselementen, k. A. zu den Innentüren möglich
Fenster:	weitgehend überalterte Holzfenster, vereinzelt noch einfachverglast, Dachflächenfenster
Treppen:	k. A.
Heizung:	k. A.

SANITÄRE EINRICHTUNGEN	vorherrschend einfacher Standard, es sind keine weiteren Angaben möglich
VER- UND ENTSORGUNG	
Versorgungsanschlüsse:	Strom-, Telefon- und Trinkwasseranschluss
Entsorgungsanschlüsse:	Abwasseranschluss, Regenwasser verbleibt augenscheinlich auf dem Grundstück
BAULICHER ZUSTAND	Sanierungs- und Instandhaltungstau
Baumängel / Bauschäden:	der energetische Standard ist im Wesentlichen als unzureichend und nicht mehr zeitgemäß einzustufen, die Gebäudesubstanz scheint sich noch in ihren ursprünglichen Zustand zu befinden, einige erkennbare Bauteile, wie die Fenster sind überaltert und sanierungsbedürftig, viele Holzbauteile weisen Anstrichschäden auf, die behandelt werden müssten, es sind keine weiteren Angaben möglich

2.2.1.2 Scheunen- und Speichergebäude (B)

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich das zusammengesetzte Scheunen- und Speichergebäude (B), das sich an den wasserführenden Straßengraben entlang des „Barumer Wegs“ anschmiegt und mit dem Westgiebel an der Straßengrenze der „Seedorfer Straße“ steht. Der östliche Teil des Gebäudes wurde als Speicher in massiver Bauweise ca. 1925 errichtet, der dann um das Scheunengebäude ca. 1930 westlich erweitert wurde. Das Scheunengebäude hat eine größere Firsthöhe als das Speichergebäude und wurde in einer gemischten Massiv- und Fachwerkbauweise errichtet. Beide Gebäudeteile haben ein Satteldach und sind mit einer roten Ziegeleindeckung versehen. Das Speichergebäude besitzt hofseitig zusätzlich eine rund 38 m² große Überdachung als typisches Schleppdach, die mit Trapezblech eingedeckt ist. Beide Gebäudeteile sind entlang der Südseite umfangreich mit Weinranken bedeckt. Sie weisen einen Unterhaltungs- und Instandsetzungstau auf.

2.2.1.3 Stallgebäude (C)

Entlang der gesamten Ostgrenze des Grundstücks erstreckt sich das Stallgebäude (C), das ursprünglich um 1910 im nördlichen Bereich als Massivbau errichtet und um 1922 im südlichen Bereich um einen massiven Anbau erweitert wurde, der baulich breiter und geringfügig höher als der erste Gebäudeteil ist. Der Gebäudekomplex hat ebenfalls ein Satteldach und ist mit einer roten Ziegeleindeckung versehen. Zur Hofseite gibt es drei gemauerte Gauben, über die das Dachgeschoss mit landwirtschaftlichen Produkten beschickt wurde. Das Gebäude befindet sich in einem für das Baualter guten baulichen Zustand.

2.2.1.4 Bilddokumente



Abbildung 56: Wohnhaus mit Eingangsbereich, Ansicht aus Nordwesten



Abbildung 57: Südgiebel des Wohnhauses



Abbildung 58: hofseitige Ansicht aus Osten



Abbildung 59: Ansicht aus Nordosten



Abbildung 60: Nordgiebel des Wohnhauses



Abbildung 61: Ansicht von der „Seedorfer Straße“ aus Westen



Abbildung 62: Speichertrakt des Gebäudes (E), Ansicht aus Nordosten



Abbildung 63: Scheunentrakt des Gebäudes (B), Ansicht aus Osten



Abbildung 64: Scheunen- und Speichergebäude (B), Ansicht aus Südwesten



Abbildung 65: hofseitige Ansicht aus Nordosten



Abbildung 66: Südgiebel und Ostseite des Stallgebäudes (C)



Abbildung 67: Ansicht aus Südwesten

2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen

- Bodenbefestigungen:** Kopfstein- und Betonsteinpflasterungen auf dem Innenhof, ansonsten keine wertrelevanten, die als Zufahrt dienende Betonbrücke im südlichen Grundstücksbereich befindet sich im öffentlichen Straßenbereich und ist offensichtlich nicht dem Bewertungsobjekt zuzuordnen
- Gartenanlagen:** das Grundstück wird kaum mehr bewirtschaftet und ist tlw. naturbelassen, es sind keine wertrelevanten Garten- oder Außenanlagen vorhanden
- Einfriedung:** entlang der „Seedorfer Straße“ Ziegelsteinmauerfundament mit Lattenkonstruktion und Zaunpfählern
- Sonstiges:** Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück

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



Abbildung 68: Grundstückszufahrt an der „Seedorfer Straße“ im Nordwesten



Abbildung 69: Grundstückszufahrt über die Betonbrücke am „Barumer Weg“



Abbildung 70: befestigter Innenhof

2.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (DIN 277)

Gebäude, Stockwerk	Brutto-Grundfläche m ²
Wohngebäude (A)	278
Scheunen- und Speichergebäude (B)	278
Überdachung am Speichergebäude	38
Stallgebäude (C)	341
Schuppengebäude (D)	43

Die Angaben zur Brutto-Grundfläche wurden im Wesentlichen dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters entnommen. Sie konnten im Rahmen der Besichtigung örtlich nur zum Teil auf Plausibilität geprüft und ergänzt werden.

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.

Für die Wertermittlung der bebauten Resthofstelle scheidet das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren aus, da zum einen keine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Fällen vorliegt und zum anderen Grundstücke wie das Wertermittlungsobjekt von seiner Bauart her üblicherweise eigengenutzt werden und deshalb ein Ertrag weder aus diesem noch aus vergleichbaren Grundstücken zuverlässig abgeleitet werden kann.

Daher ist hier das **Sachwertverfahren** anzuwenden.

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

3.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil)

ermittelt.

Der kostenorientierte vorläufige Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (**NHK 2010**) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Sachwertrichtlinie (**SW-RL**) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (**BGF**) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter BGF. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Hinweise zur Ermittlung der BGF können dem Kap. 2.3 entnommen werden.

Bei den Herstellungskosten sind die **baulichen Besonderheiten** des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Sofern vorhanden werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK innerhalb der Kostenkennwerte berücksichtigt.

Falls vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung,) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen. Sofern die Wohnfläche einen Einfluss innerhalb des Sachwertfaktors darstellt, erfolgt eine Berücksichtigung innerhalb der Marktanpassung.

Der objektbezogene Kostenkennwert gemäß SW-RL auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 wurde für das

- **Wohngebäude mit 821 €/m² BGF in der Standardstufe 1,4 geschätzt.**

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2015 = 100)

für das Jahr 2010 beträgt	90,05
und am Wertermittlungsstichtag 13.10.2023	160,2.

Der umbasierte Baupreisindex auf das Basisjahr 2010 = 100 ergibt sich gemäß der SW-RL am Wertermittlungsstichtag zu: $160,2 / 90,05 * 100 = 177,9$.

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels **Alterswertminderungsfaktor** gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren mit 70 Jahren zu wählen.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen sachverständig bestimmt. In diesem Fall ergibt sie sich für das Wohngebäude, unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und der örtlichen Gegebenheiten zu **10 Jahren**.

3.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Soweit wertrelevant, sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Für die vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß Abschnitt 2.2.2 wird nach Ansicht des Gutachterausschusses pauschal ein Zeitwert von rund 3 % der Gebäudesachwerte angesetzt.

Für die vorhandenen Anschlusskosten setzt der Gutachterausschuss einen Zeitwert von insgesamt rund 3.000 € an.

3.3.3 Bodenwert der Resthofstelle

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§40 (1) ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen oder von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§40 (2) ImmoWertV), wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind.

Der modellkonforme Bodenwert ist aus dem Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag abzuleiten.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 02.08.2023)

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

Adresse: Seedorfer Straße 19, 29549 Bad Bevensen - Seedorf
Gemarkung: 2468 (Seedorf), Flur: 2, Flurstück: 91/38

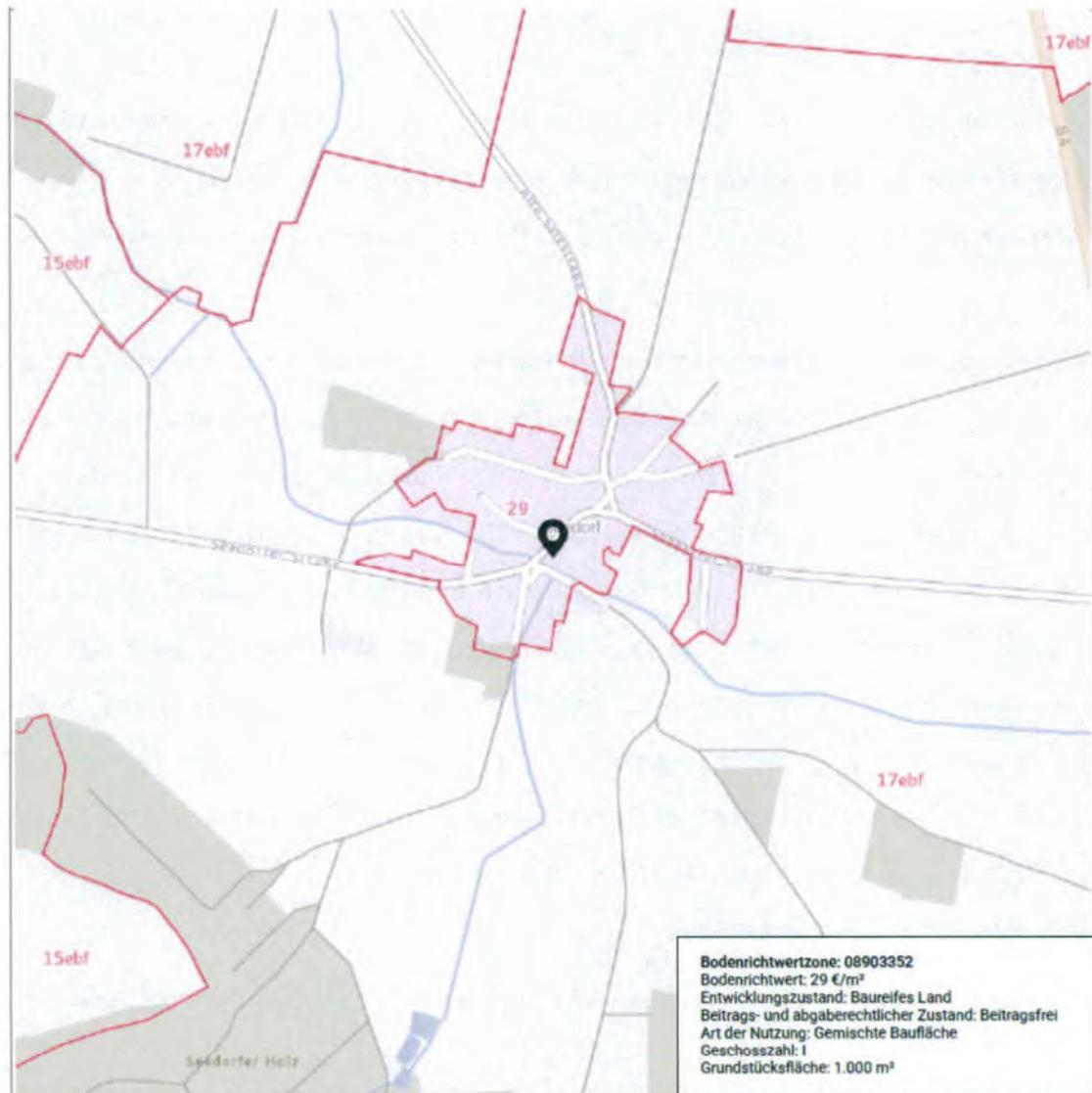


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Abbildung 71: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland zum Stichtag 01.01.2023

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden eines Bereichs, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück.

Für den Bereich der Ortslage Seedorf hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 aus der Kaufpreissammlung einen Bodenrichtwert von 29 €/m² für erschließungsbeitragsfreie (inklusive der lagetypischen kommunalen Erschließung nach § 127 Abs. 2 u. 4 BauGB) gemischte Bauflächen (M), bei eingeschossiger Bauweise und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m², abgeleitet.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Resthofstelle ist lt. Bauleitplanung im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als gemischte Baufläche (M) dargestellt und überplant. Nach Ansicht des Gutachterausschusses kann der Bodenrichtwert hier grundsätzlich als zutreffend und anwendbar betrachtet werden. Allerdings bezieht sich der Bodenrichtwert in der Regel auf einen typischen Bauplatz von rund 1 000 m² Größe und trifft auf die deutlich größere Fläche des Bewertungsobjektes so nicht zu. Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben ergeben, dass bei größer werdenden Flächen der Bodenwert tendenziell abnimmt. Auf Grund der Vielzahl der Gebäude sowie deren Lage und Stellung auf dem Hofgrundstück, wird eine große Baulandfläche zwar benötigt, dennoch hält der Gutachterausschuss hier einen Abschlag für erforderlich und einen Bodenwert im Mittel von rund 27 €/m² für angemessen.

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

$$1.859 \text{ m}^2 \quad \times \quad 27 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 50.193 \text{ €}$$

Dieser Bodenwert ist bei Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu verwenden.

3.3.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts, ergibt sich als Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert der bebauten Teilfläche der Resthofstelle. Das nicht mehr sanierungsfähige und abgängige Schuppengebäude (D) hat keinen wirtschaftlichen Wert mehr und bleibt ohne Wertansatz.

		Wohnhaus (A)	Scheune/Sp. (B)	Stall (C)
Baujahr		vermutl. um 1894	1925/1930	1910/1922
Kostenkennwert NHK 2010	€/m ²	821	350	230
Baupreisindex 2010=100 (umbasiert)		177,9	177,9	177,9
Kostenkennwert zum Stichtag	€/m ²	1460,56	622,65	409,17
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	278	278	341
Herstellungskosten am Stichtag	€	406.035	173.097	139.527
Regionalfaktor		1,00	1,00	1,00
Gesamt-Nutzungsdauer	Jahre	70	70	70
wirtschaftliche Rest-Nutzungsdauer	Jahre	10	10	10
Alterswertminderungsfaktor		0,143	0,143	0,143
Sachwert am Stichtag	€	58.063	24.753	19.952
Abschläge *	€			
Zuschläge **	€		1.000	
= Gebäudewert	€	58.063	25.753	19.952
pauschal	€			
Summe des Gebäudewertes		103.768 €		

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

* pauschal für die unter „Baulicher Zustand“ beschriebenen Bauschäden und Baumängel, die nicht im Ansatz des Kostenkennwertes der Normalherstellungskosten 2010 berücksichtigt wurden

** pauschal für die beschriebenen besonderen Bauteile und etwaige An- und Ausbauten sowie der Kellerräume u. ä.

Sachwert der baulichen Anlagen:	103.768 €
Außenanlagen 3% der Sachwerte:	3.113 €
Anschlusskosten:	3.000 €
Bodenwert, nur die bebaute Resthofffläche:	50.193 €
vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes:	160.074 €

3.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21Abs. 3 ImmoWertV), auf Wert beeinflussende Merkmale analysiert und veröffentlicht.

In diesem Bewertungsfall handelt es sich nicht um ein normales Wohngrundstück sondern um einen Resthof. Auf Grund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte der Gutachterausschuss für diese Grundstücksart im Landkreis Uelzen keine eigenen Sachwertfaktoren ermitteln. Die nächstgelegene Auswertung für Resthofstellen konnte der Gutachterausschuss Sulingen-Verden für den angrenzenden Heidekreis anfertigen. Der Gutachterausschuss hält die Ergebnisse dieser Auswertung auf den Landkreis Uelzen grundsätzlich für übertragbar und anwendbar, da die ländliche Struktur des Heidekreises sowie das Preisniveau und die Preisbildungsmechanismen ähnlich verlaufen. Baumängel und Bauschäden im baujahrstypischen Umfang sind in den Sachwertfaktoren enthalten, da bei der Ermittlung von einem fiktiv mangelfreien Zustand ausgegangen wurde.

Die Untersuchung ist als interaktive Tabelle auf der Internetseite der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen (BORIS.NI) veröffentlicht und kostenfrei einsehbar.

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/sachwertfaktor/hoefe/>

Die Auswertung erfolgt hier quartalsweise. Die Berechnung des Sachwertfaktors zur Marktanpassung wird zum 01.07.2023 durchgeführt. Nach Ansicht des Gutachterausschusses wird die Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2023 damit hinreichend genau abgebildet und wiedergegeben.

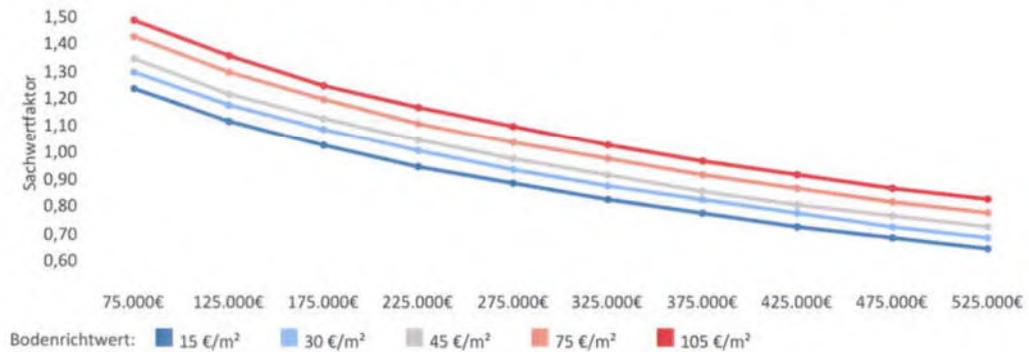
Die Untersuchung zeigt, dass sich der Sachwertfaktor für Resthofstellen und Bauernhäuser im Heidekreis, unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes zu 0,69 ergibt, was 69 % des ermittelten vorläufigen Sachwertes entspricht. Es wird Modellkonformität unterstellt.

**Sachwertfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen
Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden**

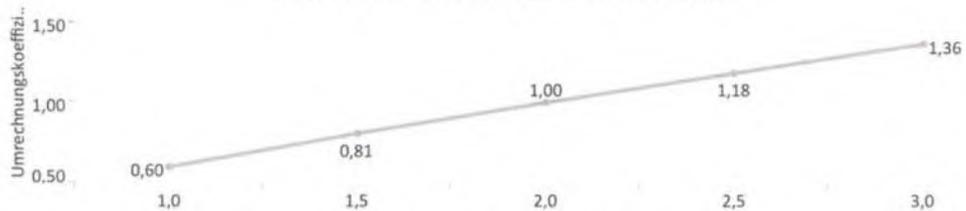
Berechnung des Sachwertfaktors		Stichprobenübersicht			
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2023	Stichprobe: 304 Kauffälle			
Bodenrichtwert [€/m ²]:	29	Merkmal	Min.	Max.	Median
Vorläufiger Sachwert [€]:	160.000	Kaufzeitpunkt	03.01.2018	23.12.2022	16.05.2020
Größe der Hofstelle [m ²]:	1.859	Bodenrichtwert [€/m ²]	8	100	18
Standardstufe:	1,4	Modi. Baujahr	1959	1999	1971
		Wohnfläche [m ²]	60	390	190
		Standardstufe	1,2	3,2	2
		Vorl. Sachwert [€]	81.000	589.000	226.000
		Grundstücksfläche [m ²]	891	11.475	4.248
Sachwertfaktor:	0,69	↓ Modellbeschreibung			

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.

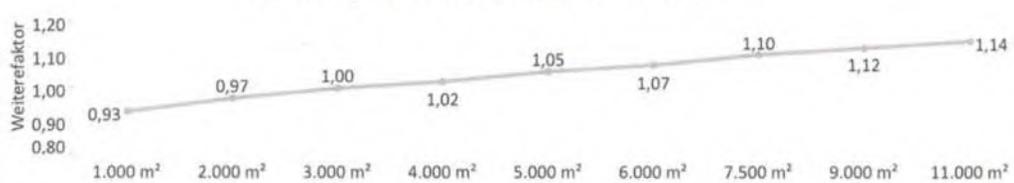
Sachwertfaktor (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) in Abhängigkeit vom Sachwert und der Lage



Umrechnungskoeffizienten für abweichende Standardstufen



Umrechnungskoeffizienten für abweichende Größe der Hofstelle



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 01.01.2023 / Letzte Veröffentlichung: 28.08.2023

Abbildung 72: Berechnung des Sachwertfaktors für Resthofstellen

3.3.6 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.

Bei dauerhaftem, strukturellem Leerstand sind auch die weiterhin anfallenden, sonst üblicherweise vom Mieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können

- nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden.

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Wertermittlungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse oder eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken.

Freilegungsmaßnahmen

Wertminderungen bei Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind, sind gegebenenfalls unter Berücksichtigung

- der anfallenden Kosten,
- der Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- der ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile

zu ermitteln.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann unter Berücksichtigung der Kosten ermittelt werden, die für Bodenuntersuchungen, Sicherungs-, Sanierungs- oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der hierfür erforderliche Aufwand hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (§ 4 Absatz 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes).

Nach Ansicht des Gutachterausschusses sind alle erkennbaren objektspezifischen Grundstücksmerkmale und abweichenden Besonderheiten zum Wertermittlungsstichtag ausreichend und angemessen gewürdigt worden. Für die Ermittlung des Sachwertfaktors zur Marktanpassung hat der Gutachterausschuss die Untersuchungsergebnisse für Bauernhäuser und Resthofstellen genutzt, die einen Sachwertfaktor von 0,69 ergeben haben. Allerdings weichen die Merkmale des Wohnhauses von denen eines typischen Bauernhauses ab. So ist es beispielsweise kleiner und es gibt keinen getrennten Wohn- und Stalltrakt. Auch die Grundstücksgröße ist deutlich kleiner als die zu erwartenden Fläche einer Resthofstelle und gleicht eher der eines normalen Wohngrundstücks. Der Gutachterausschuss hält den Sachwertfaktor für unzutreffend, da es hier Abweichung zu den Merkmalen eines typischen Resthofes im Sinne der Auswertung gibt. Zudem sind die erkennbaren Gebäude weitgehend in ihrem ursprünglichen Zustand und nicht in den Jahren verbaut und verunstaltet worden. Sie sind als entwicklungsfähig einzustufen. Die Aufteilung und Stellung der Nebengebäude auf dem Grundstück verleihen dem Gesamtbild einen gewissen Charm, der die Marktgängigkeit deutlich steigert. Auf Grund der gesteigerten Vermarktungsfähigkeit hält der Gutachterausschuss eine Korrektur des Sachwertfaktors auf 1,00 für angemessen und zutreffend.

3.3.7 Sachwert

Der Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen). Der Sachwert entspricht im Regelfall dem Verkehrswert sofern aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren keine abweichenden Ergebnisse vorliegen.

Unter Berücksichtigung aller Umstände ergibt sich somit der Sachwert des Bewertungsobjektes gerundet, wie im normalen Grundstücksgeschäft üblich, zum Wertermittlungstichtag 13.10.2023 zu:

vorläufiger Sachwert:	160.074 €
Marktanpassung über den Sachwertfaktor	0,69

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Korrektur des Sachwertfaktors:	1,00
--------------------------------	------

marktangepasster Sachwert:	160.074 €
----------------------------	-----------

Sachwert:	rd. 160.000 €
------------------	----------------------

Der Gutachterausschuss hält den Sachwert der Resthofstelle zum aktuellen Bewertungstichtag für erzielbar und marktgerecht.

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt auf Kaufpreise ab, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Grundstücke in vergleichbarer Lage und von vergleichbarer Qualität gezahlt worden sind. Um dabei zu einer Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. 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, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind.

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

Für den Bereich der Gemarkung Seedorf hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 aus der Kaufpreissammlung einen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert von 4,95 €/m² für Ackerland bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 55 und einer mittleren Größe von 5 ha sowie 1,50 €/m² für Grünland bei einer Grünlandzahl von 45 und einer mittleren Größe von 1 ha, abgeleitet. Der Bodenrichtwert für Forstflächen ohne Bestand wurde mit 0,45 €/m² ermittelt. Da im normalen Geschäftsverkehr aber kaum Waldflächen ohne Bestand, also Aufwuchs verkauft werden, ist dieser Wert eher für steuerliche Zwecke nutzbar. Ansonsten gibt es für forstwirtschaftliche Flächen keinen Bodenrichtwert. Auch für andere Bodenqualitäten konnten bisher keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss hat in seinen Grundstücksmarktdaten 2023 für den Bereich des Landkreises Uelzen einen durchschnittlichen Preis für Waldflächen mit Bestand - wobei Art und Alter des Bestandes nicht näher untersucht worden sind - von 1,00 €/m² ermittelt. Die 52 Kaufpreise der letzten drei Berichtsjahre lagen dabei in einer Spanne von 0,18 €/m² bis 7,84 €/m².



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 02.08.2023)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Seedorfer Straße 19, 29549 Bad Bevensen - Seedorf
Gemarkung: 2468 (Seedorf), Flur: 2, Flurstück: 91/38

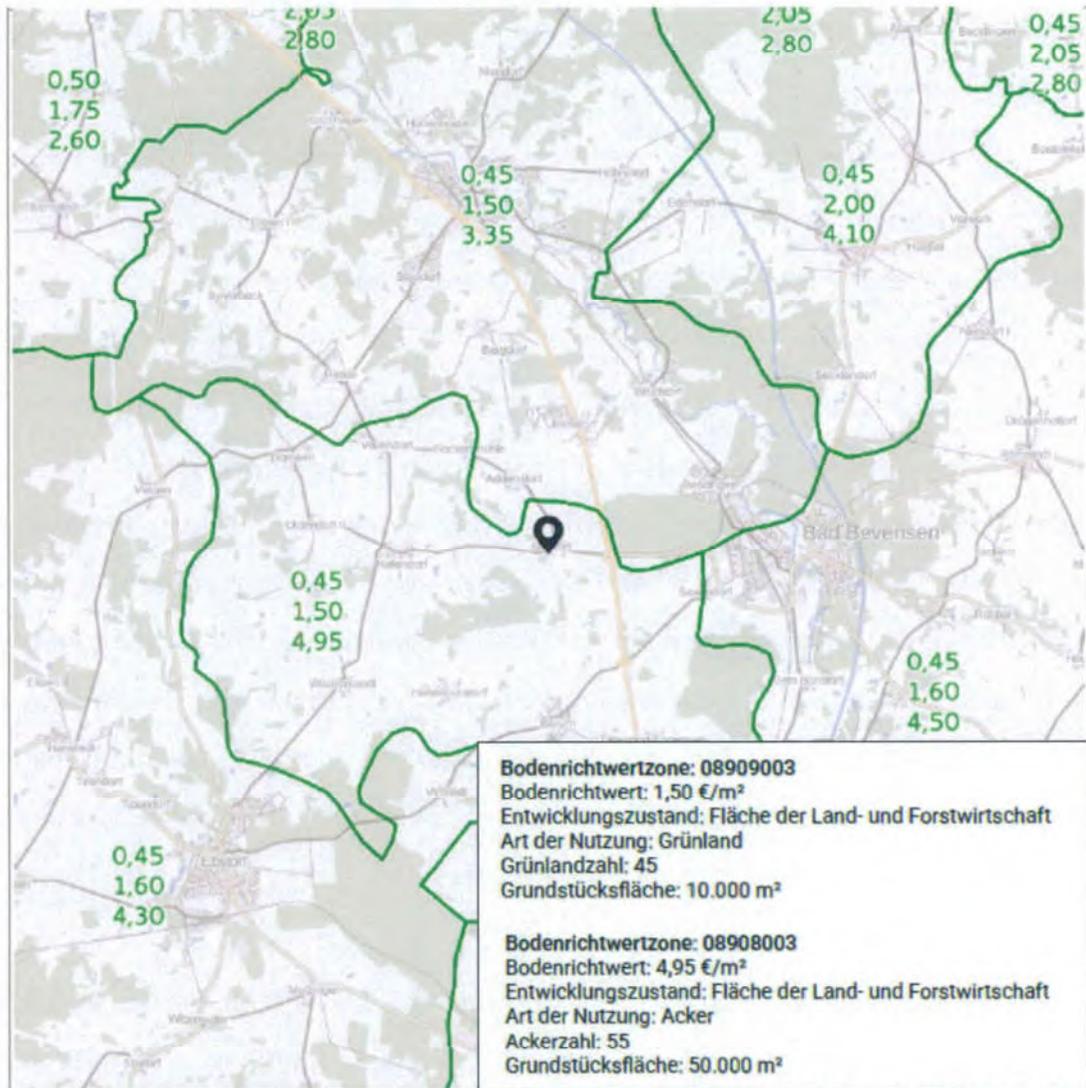


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Abbildung 73: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für die Landwirtschaft zum Stichtag 01.01.2023

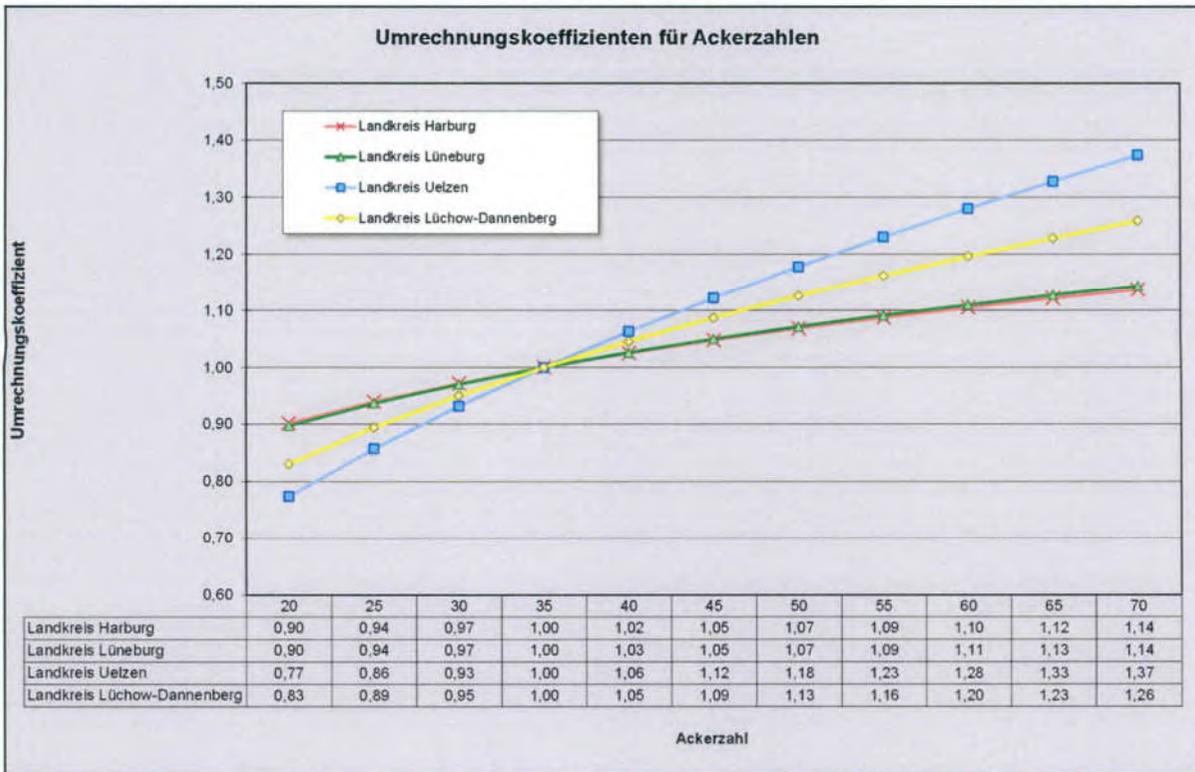


Abbildung 74: Umrechnungskoeffizienten für Ackerzahlen

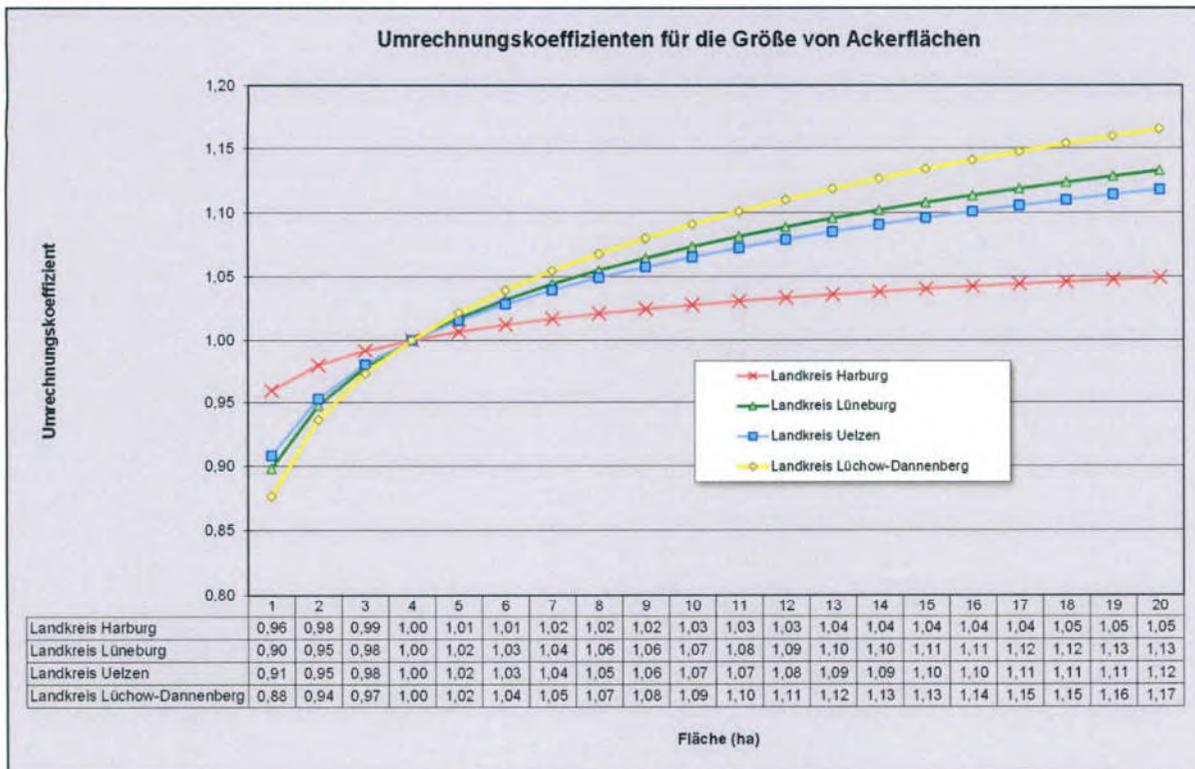


Abbildung 75: Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen

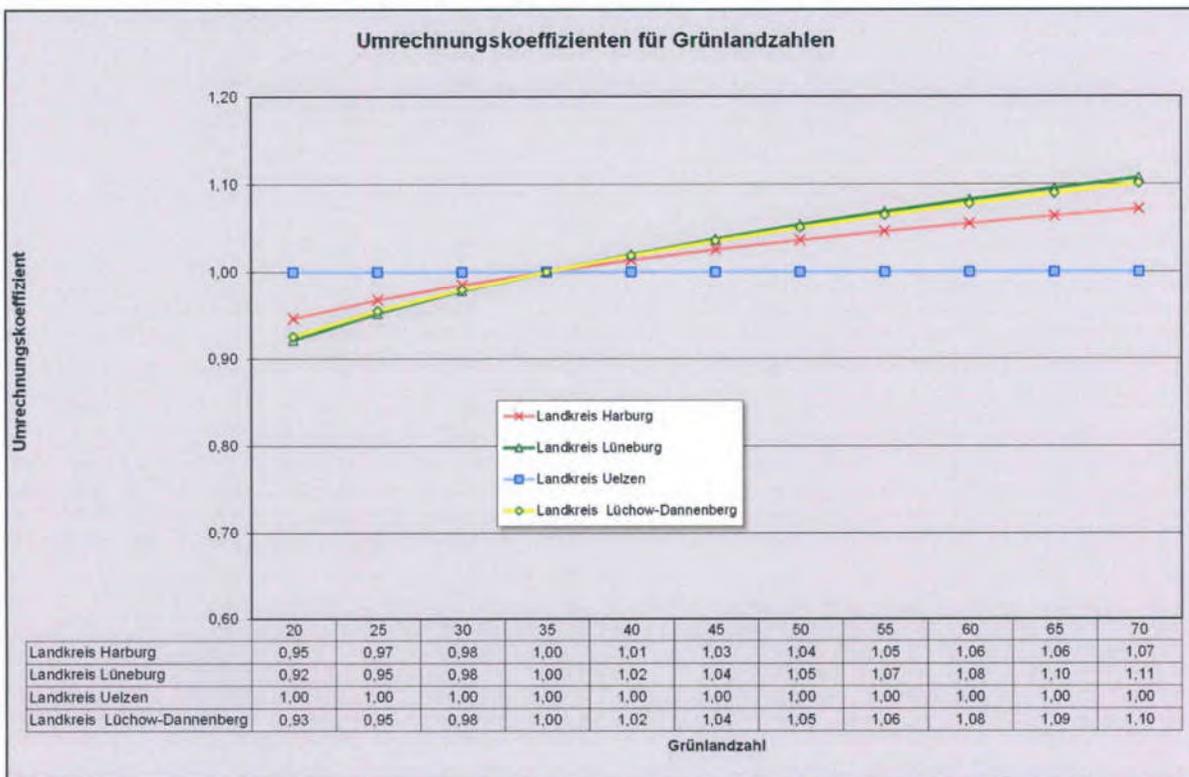


Abbildung 76: Umrechnungskoeffizienten für Grünlandzahlen

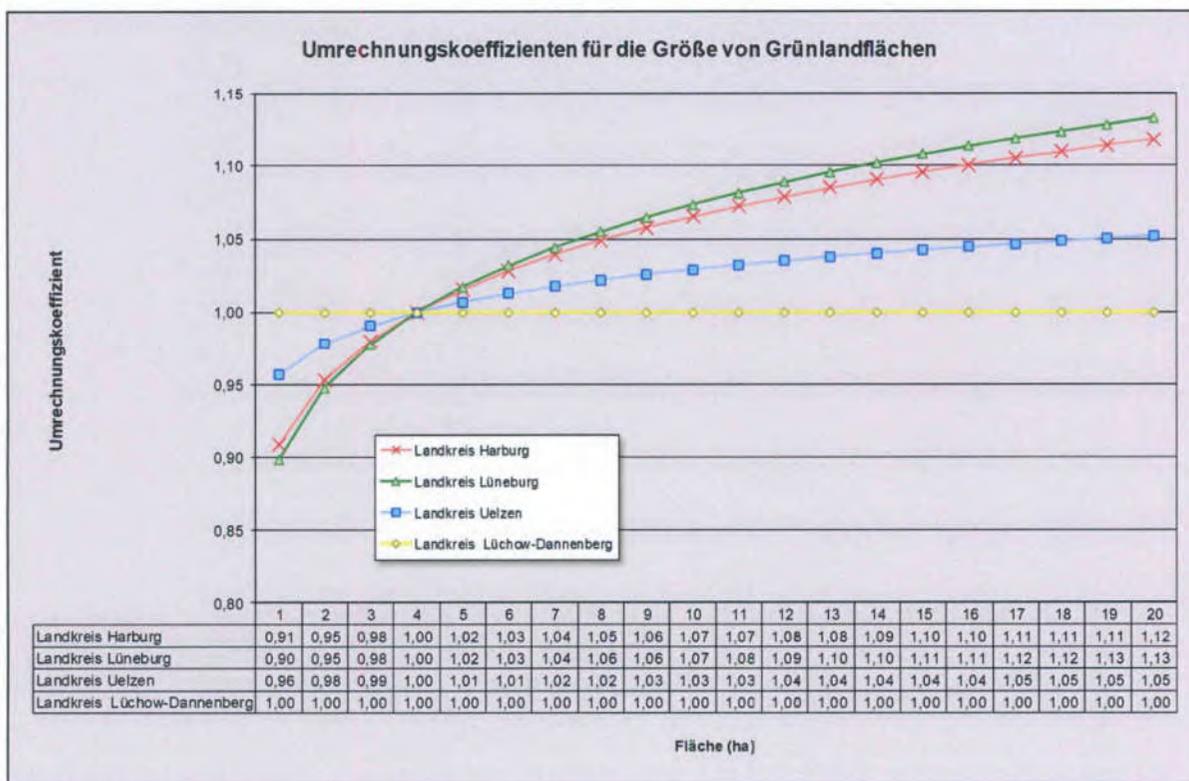


Abbildung 77: Umrechnungskoeffizienten für die Größe von Grünlandflächen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat zusätzlich für Acker- und Grünlandflächen Koeffizienten ermittelt, die die Abhängigkeit der Acker- und Grünlandpreise von der Bodenqualität wiedergeben. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus Kaufpreisen ermittelt und sind anwendbar für die aus den Abbildungen 74 ff. erkennbaren Wertebereiche. Für Grünland konnte im Bereich des Landkreises Uelzen keine Abhängigkeit der Grünlandpreise von der Bodenqualität nachgewiesen werden, so dass der Umrechnungskoeffizient durchgängig eins beträgt.

3.4.1 Ermittlung der Bodenwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten hält der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte grundsätzlich für anwendbar und zutreffend. Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten werden die „modifizierten“ Bodenrichtwerte, entsprechend der Zugehörigkeit der Bodenrichtwertzone, der vorhandenen Bonität und Flächengröße, ermittelt und den individuellen Eigenschaften und Gegebenheiten angepasst. Der Gutachterausschuss unterstellt eine ortstypische Ausstattung.

3.4.1.1 Flurstücke 40, 41/1 und 42/1 der Flur 4 in Natendorf

Die drei Flurstücke liegen rund 1,5 km nordwestlich von Seedorf in der Feldlage und grenzen südlich an einen Feldweg, der sich in einem schlechten Zustand befindet und weder ausgebaut noch befestigt ist, so dass die Erschließung als unzureichend und kaum mehr bedarfsgerecht bezeichnet werden kann. Die Flächen liegen nebeneinander und bilden örtlich eine Bewirtschaftungseinheit, so dass die Grenzen kaum erkennbar sind. Sie grenzen nördlich an einen Graben, der im Liegenschaftskataster als „Barumer-Bienenbütteler Mühlenbach“ bezeichnet wird und augenscheinlich wasserführend ist. Daher sind die Flurstücke 41/1 und 42/1 vom Finanzamt auch als Grünland geschätzt und werden im nördlichen Bereich lt. Liegenschaftskataster auch als Grünland genutzt. Der südliche Grundstücksbereich wird im Liegenschaftskataster noch mit der tatsächlichen Nutzung „Ackerland“ angegeben. Die Flächen sind insgesamt klein und schmal geschnitten. Der Grünlandflächenanteil ist überwiegend nass, so dass die Bewirtschaftung weitgehend erschwert ist. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes für Grünland hält der Gutachterausschuss hier einen Abschlag für erforderlich und einen Bodenwert von 1,30 €/m² für den Grünlandflächenanteil für zutreffend. Den südlich gelegenen

Ackerlandanteil der Flurstücke stuft der Gutachterausschuss, in Anlehnung an den Bodenrichtwert für Ackerland und auf Grund der geringen Größe und Bonität, der augenscheinlich fehlenden Beregnung sowie der ungünstigen Erschließung mit 4,00 €/m² ein.

3.4.1.2 Flurstück 121/68 der Flur 1 in Seedorf

Das Flurstück liegt rund 1 km nordwestlich von Seedorf in der Feldlage, unweit der drei vorgeannten Flächen und grenzt südlich an den gleichen Feldweg, der sich in einem schlechten Zustand befindet und weder ausgebaut noch befestigt ist, so dass die Erschließung auch hier als unzureichend und kaum mehr bedarfsgerecht bezeichnet werden kann.

Das Flurstück wird als Ackerland gemeinsam mit den angrenzenden Flächen genutzt, ist aber als Grünland geschätzt. Die Fläche ist klein, lang und schmal geschnitten. Der Gutachterausschuss stuft die Fläche als Ackerland ein und hält, auf Grund der geringen Größe und Bonität, der augenscheinlich fehlenden Beregnung sowie der ungünstigen Erschließung, einen Bodenwert von 4,00 €/m² für angemessen.

3.4.1.3 Flurstück 29 der Flur 2

Das Flurstück ist über eine ausgebaute Straße im Osten und einen Feldweg im Süden erschlossen. Die Fläche wird als Ackerland gemeinsam mit dem angrenzenden Flurstück bewirtschaftet, so dass der Grenzverlauf örtlich nicht erkennbar ist. Die Fläche ist hügelig und abschüssig. Sie weist deutliche Höhenunterschiede auf und hat mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 50 eine geringe Bonität für die Richtwertzone. Der Zuschnitt der Fläche ist unregelmäßig und im südlichen Bereich schmal und langgeschnitten, was die Bewirtschaftung erschwert. Auf Grund der Hanglage und der augenscheinlich fehlenden Beregnung sowie des ungünstigen Zuschnitts, hält der Gutachterausschuss hier einen Abschlag vom Bodenrichtwert für erforderlich und einen Bodenwert von 4,10 €/m² für angemessen.

3.4.1.4 Flurstück 41/1 der Flur 2

Das Flurstück grenzt südlich unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche, über die es bedarfsgerecht erschlossen ist. Die Fläche wird als Ackerland, gemeinsam mit den angrenzenden Flächen, genutzt und hat im Mittel eine Ackerzahl von 45, was für die regionale Lage eine eher

geringe Bonität darstellt. Allerdings hat das Flurstück einen nahezu idealen rechteckigen Zuschnitt und eine gute Größe, so dass der Gutachterausschuss hier einen Zuschlag auf den Bodenrichtwert für Ackerland für angemessen hält. Da die Fläche jedoch augenscheinlich nicht an die Beregnung angeschlossen ist, muss hier wiederum ein Abschlag berücksichtigt werden. Der Gutachterausschuss stuft den Bodenwert im Mittel mit 4,80 €/m² ein.

3.4.1.5 Flurstück 62/1 der Flur 2

Das Flurstück ist zweiseitig erschlossen und grenzt im Osten an die ausgebaute Straße, die von Barum nach Seedorf führt sowie im Süden an einen befestigten Feldweg, der eine gute Qualität aufweist und die Erschließung sicherstellt.

Die Fläche wird überwiegend als Ackerland bewirtschaftet und hat eine hügelige Topographie. Im Nordwesten befindet sich ein deutlich abfallendes Gelände, das Merkmale eines Geländeeinschnitts hat und nicht als Ackerland bewirtschaftet wird. Dieser Flächenabschnitt ist als Grünland geschätzt worden, wird augenscheinlich aber kaum bewirtschaftet und hat eher die Bodenqualität von Brachland oder Unland.

Das Flurstück hat eine gute Größe, ist gut erschlossen, hat aber eine eher geringe Bonität und ist augenscheinlich nicht an die Beregnung angeschlossen. Für den Ackerflächenanteil hält der Gutachterausschuss hier einen Abschlag für erforderlich und stuft den Bodenwert mit 4,30 €/m² ein.

Der Grünlandflächenanteil ist wirtschaftlich ohne Nutzen. Der Gutachterausschuss stuft ihn als Brachland oder Unland ein. Für diese Teilfläche hält der Gutachterausschuss einen Bodenwert von 1,00 €/m² für angemessen und zutreffend.

3.4.1.6 Flurstück 78/1 der Flur 2

Das Flurstück befindet sich nur rund 800 m südwestlich von Seedorf, ist aber nur durch einen unbefestigten Hohlweg erschlossen, der sich derzeit in einem schlechten Zustand befindet. Die Fläche wurde durch das Finanzamt überwiegend als Grünland von geringer Qualität und als Holzung geschätzt, ist aber tatsächlich eher als Brachland mit Gebüsch und kleinem Nadelholzbestand anzusehen, so wie im Liegenschaftskataster ausgewiesen. Der vorhandene Aufwuchs besteht im Wesentlichen aus Nadelholz geringer Qualität und enthält augenscheinlich kein Wertholz. Der Gutachterausschuss stuft die Fläche als nutzbares Grünland ein und hält einen Bodenwert im Mittel von 1,50 €/m² für erzielbar.

3.4.1.7 Flurstück 156/100 der Flur 2

Das Flurstück liegt nur rund 500 m südlich von Seedorf und hat eine Ecklage. Es grenzt westlich an die ausgebaute Straße, die nach Barum führt und nördlich an einen breit ausgebauten Feldweg. Die Fläche ist klein, hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt und kann als Brachland angesehen werden. Sie ist überwiegend mit Wildwuchs und Gebüsch bewachsen, das tlw. mit einzelnen Laubbäumen durchsetzt ist. Die südlich angrenzenden Ackerflächen liegen deutlich höher und über dem Geländeniveau. Sie sind durch eine steile und bewachsene Böschung von der Fläche getrennt. Zudem gibt es im Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Hinweis auf Altablagerungen, der jedoch nicht genau das Flurstück benennt, so dass hier nur ein geringer Anfangsverdacht besteht. Der Gutachterausschuss stuft die Fläche als Unland bzw. Geringstland ein und hält hier den halben Bodenrichtwert für Grünland von 0,75 €/m² für angemessen und zutreffend.

3.4.1.8 Flurstücke 18/4, 19/3 und 40/4 der Flur 4

Bei diesen drei Flurstücken handelt es sich Waldflächen, die südwestlich von Seedorf liegen. Die Flurstücke 18/4 und 19/3 sind auf Grund der unzureichenden Zufahrtmöglichkeit nicht besichtigt worden. Das Flurstück 40/4 grenzt unmittelbar an die Fläche 78/1 der Flur 2 und ist mit dieser gemeinsam angefahren und in Augenschein genommen worden. Alle drei oben genannten Flurstücke gehören dem gleichen Waldgebiet an und weisen offensichtlich die gleiche Qualität des Aufwuchses auf. Es ist nicht davon auszugehen, dass es keinen Bruch in der Homogenität des Waldbestandes gibt, so dass auf Grund der Luftbildkarten aus dem Jahr 2021 und der nur sehr geringen Größe der Flächen, eine Bewertung mit hinreichender Genauigkeit möglich ist.

Die Flurstücke sind sehr kleingliedrig, als Holzung durch das Finanzamt bewertet und weitgehend mit Nadelholz bestanden. Lediglich vereinzelt gibt es offensichtlich selbst ausgesäte Birken und andere Laubbäume, die jedoch kein Wertholz darstellen. Die Erschließung ist ungünstig und kaum bedarfsgerecht. Dennoch eignen sich die Flächen zur gelegentlichen Brennholzentnahme. Unter Berücksichtigung des mittleren Kaufpreises von Waldflächen hält der Gutachterausschuss hier einen zusätzlichen Abschlag von 20% für erforderlich und einen Bodenwert von 0,80 €/m² für angemessen.

3.4.2 Zusammenstellung der Bodenwerte für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Die Werte in der folgenden Tabelle sind mit einem Programm zur Tabellenkalkulation ermittelt. Da es sich um fortgesetzte Berechnungen handelt, die in den Zwischenergebnissen mit mehr Nachkommastellen rechnen als ausgewiesen werden, kann es im Einzelfall zu Rundungsungenauigkeiten kommen.

Nach Einstufung der einzelnen Bewertungsansätze für die Flurstücksabschnitte durch den Gutachterausschuss ergeben sich die folgenden Bodenwerte der Gesamtflurstücke zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2023 wie folgt:

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	Bewertungsgrundlage (mittlere Acker- bzw. Grünlandzahl)	angepasster Bodenwert (€/m ²)	Bodenwert (€)
4	40	2.122	Ackerland	4,00	8.488
4	41/1	2.274	Ackerland	4,00	9.096
		2.895	Grünland	1,30	3.764
4	42/1	2.209	Grünland	1,30	2.872
		4.012	Ackerland	4,00	16.048
1	121/68	2.234	Ackerland	4,00	8.936
2	29	26.539	Ackerland	4,10	108.810
2	41/1	61.076	Ackerland	4,80	293.165
2	62/1	34.232	Ackerland	4,30	147.198
		15.136	Grünland	1,00	15.136
2	78/1	8.804	Grünland	1,50	13.206
2	156/100	1.322	Geringstland	0,75	992
4	18/4	131	Waldfläche	0,80	105
4	19/3	496	Waldfläche	0,80	397
4	40/4	858	Waldfläche	0,80	686

Stand 15.05.2023

Summe der Bodenwerte zum Stichtag 13.10.2023:

628.897 €

(ohne die bebaute Resthofstelle)

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Nach Ansicht des Gutachterausschusses sind alle objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungstichtag angemessen und hinreichend berücksichtigt worden, so dass hier keine weiteren Ansätze zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung aller Umstände hält der Gutachterausschuss die ermittelten Bodenwerte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen gemäß Kap. 3.4.2 des Gutachtens für marktgerecht. Sie sind abschließend dem Sachwert der Resthofstelle ohne weitere Anpassungen hinzuzufügen.

3.4.4 Zusammenfassung von Sachwert und Bodenwerten

Unter Berücksichtigung aller Umstände ergibt sich der Sach- und Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 3 des Grundbuchblattes 144 von Seedorf zum **Wertermittlungstichtag 13.10.2023** zu:

Sachwert der Resthofstelle:	160.000 €
Bodenwert der landwirtschaftlichen Flurstücke:	628.897 €
<hr/>	
Sach- und Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 3:	788.897 €

3.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Marktlage abzuleiten. Der Gutachterausschuss hat in diesem Bewertungsfall, unter Berücksichtigung der objekttypischen Besonderheiten, die bebaute Hofstelle „Seedorfer Straße 19“ in Seedorf im Sachwertverfahren bewertet und das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen herangezogen.

Der Gutachterausschuss hält die ermittelten Sach- und Bodenwerte für angemessen und beschließt den Verkehrswert, der land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke des Grundbuchbestandes von Seedorf Blatt 144 lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses **zum Wertermittlungstichtag 13.10.2023** mit:

788.897 €

Uelzen, den 13.10.2023

gez.

Wesnigk

gez.

Schulze

gez.

Knust

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

Ausgefertigt: Uelzen, den 15.11.2023



DS


Kruskop

4. Ergänzende Angaben

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

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

Nach telefonischer Auskunft des Eigentümers bestehen keine Mietverhältnisse an der bebauten Resthofstelle „Seedorfer Straße 19“ in Seedorf. Die land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke sollen verpachtet sein. Nähere Informationen über Art und Umfang der Pachtverträge oder anderweitiger Verwaltungstätigkeiten sind nicht bekannt geworden. Der Name eines bekannt gewordenen Pächters wird dem Amtsgericht in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

b) **Gewerbebetrieb**

Das landwirtschaftlichen Flächen werden durch Pächter genutzt. Die Resthofstelle ist im Wesentlichen ungenutzt und steht leer.

Maschinen/Betriebseinrichtungen

Der Gutachterausschuss konnte die Gebäude der Hofstelle nicht besichtigen. Es ist zu vermuten, dass keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.

d) **Hausschwamm**

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

e) **Beschränkungen/Beanstandungen**

Nach Aktenlage liegen bezüglich der Bewertungsobjekte keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

f) **Energiepass**

Ein Energiepass ist dem Gutachterausschuss nicht vorgelegt worden.

g) **Altlasten**

Für den Bereich des Flurstücks 154/100 der Flur 2 gibt es einen Hinweis auf Altablagerungen, die ausdrücklich nicht den Rüstungsaltslasten zuzuordnen sind. Ob der Anfangsverdacht auch das Flurstück direkt betrifft, ist unklar. Weitere Hinweise auf Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel sind nicht bekannt geworden.

Ausfertigungen des Gutachtens:

1. bis 4. Ausfertigung: Amtsgericht Uelzen -Zwangsversteigerung-
 Geschäftszeichen: NZS 7 K 4/23

Das Gutachten besteht aus 100 Seiten.