

Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren
Telefon: 05825 / 83 13 93
Fax: 05825 / 98 57 45
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **020-2025**

Datum: 28.08.2025

GUTACHTEN

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

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen
Geschäftsbuchnummer: **7 K 9/25**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein unbebautes und für eine Bebauung geeignetes Grundstück
Adresse: 29562 Suhlendorf – Dalldorf, Zum Brodack 7
Grundbuch: Dalldorf Blatt: 121 Lfd.-Nr.: 1
Gemarkung: Dalldorf Flur: 2 Flurstück(e): 95/26
Wertermittlungstichtag: 28.08.2025
Verkehrswert: **30.000,00 €**



Grundstücksgröße: 1.500 m²
Zulässigkeit: § 34 BauGB
=> Wohnbauliche Nutzung

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

Ausfertigung Nr. 4 (NUR ZUR ANSICHT)

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 11 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in vierfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

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

Fragen des Gerichts

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

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt ist augenscheinlich nicht vermietet/verpachtet und wird auch nicht genutzt.

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

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

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

Es sind keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

- entfällt, weil unbebaut -

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Nein

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

- entfällt, weil unbebaut -

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

- i) Sonstige Besonderheiten

Auf dem Grundstück wurde ein Abwasserkanalanschluss hergestellt. Der hierfür offene Betrag in Höhe von 10.061,31 € soll noch für den bisherigen Eigentümer beschieden werden und ggf. in der Zwangsversteigerung angemeldet werden. Es wird unterstellt, dass zukünftige Eigentümer hierfür nicht herangezogen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.	Ermittlung des Verkehrswerts	10
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.2	Bodenwertermittlung	11
3.3	Vergleichswertermittlung.....	12
3.4	Verkehrswert	14
4.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software	15
5.	Verzeichnis der Anlagen	16

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Uelzen Fritz-Röver-Straße 5 29525 Uelzen		
Auftragseingang:	17.06.2025		
Geschäfts-Nr.:	7 K 9/25		
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „ lastenfrei “ ermittelt wird. Der Werteinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.		
Hinweis:	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.), sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.		
Gegenstand der Begutachtung:	Ein unbebautes und für eine Bebauung geeignetes Grundstück		
Adresse:	29562 Suhlendorf – Dalldorf, Zum Brodack 7		
Grundbuch:	Dalldorf	Blatt: 121	Lfd.-Nr. 1
Gemarkung:	Dalldorf	Flur: 2	Flurstück: 95/26 Fläche: 1.500 m ²
Wertermittlungsstichtag:	28.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)		
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.		
Anmerkung:	Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.		
Ortsbesichtigung:	28.08.2025		
Anmerkung:	Das Bewertungsobjekt wurde vor Ort in Augenschein genommen.		

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 28.08.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.06.2025
- Einsichtnahme in den NIBIS®Kartenserver, Karteninhalt Altablagerungen, Rüstungsaltpasten, Schlammgrubenverdachtsflächen (Internet am 27.08.2025)

- Grundbuchauszug vom 02.05.2025 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen (über Internetzugang am 27.08.2025)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 27.08.2025)
- Auskunft des Landkreises Uelzen zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 27.08.2025)
- Auskunft der Samtgemeinde Rosche zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 27.08.2025)
- Auskunft des Landkreises Uelzen, dass es keine Bauakte gibt (E-Mail vom 27.08.2025)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2025 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2025) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Ort und Einwohnerzahl:	Samtgemeinde Rosche (ca. 6.500 Einwohner); Gemeinde Suhlendorf (ca. 2.400 Einwohner); Ortsteil Dalldorf (< 100 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Suhlendorf (ca. 5 km südwestlich); Rosche (ca. 6 km nordwestlich); Uelzen (ca. 17 km westlich); Clenze (ca. 9 km östlich) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 100 km südwestlich) <u>Überörtliche Straßenanbindung:</u> Kreisstraße K16 von Suhlendorf nach Rosche <u>Autobahnzufahrt:</u> Kein Autobahnanschluss in 50 km Umkreis <u>Bahnhof:</u> Uelzen, Bahnlinie Hannover – Hamburg, Fernzughalt (ca. 17 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 95 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; Entfernungen : • Ortsmitte ca. 400 m • Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km (Suhlendorf) • Schulen ca. 5 km (Grundschule Suhlendorf) • Kindertagesstätte ca. 5 km (Suhlendorf) • Öffentliche Verkehrsmittel ca. 400 m • Verwaltung ca. 6 km (Rathaus Rosche)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	Keine (lageüblich)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Dalldorf als Dorf ohne Versorgungsfunktion und einfacher Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr im östlichen Landkreis Uelzen wird als "einfache Wohnlage" beurteilt. Die Lage innerhalb von Dalldorf wird auf Grund des ruhigen Wohnumfeldes, aber wegen der fehlenden örtlichen Infrastruktur ebenfalls nur als "einfache Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 18 m
Tiefe:	ca. 72 m
Grundstücksgröße:	1.500 m ²
Bemerkungen:	• Schmale, langgezogene Grundstücksform (siehe Anlage 3) • Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Ortsüblich ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung; keine Gehwege; Parkmöglichkeiten auf dem unbefestigten Seitenstreifen)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Abwasserentsorgung über Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenze zum linken Nachbarn örtlich nicht zu erkennen
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 02.05.2025 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dalldorf, Blatt 121, keine Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der nördliche Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als "W = Wohnbaufläche" dargestellt. Der südliche Bereich ist nicht dargestellt (=> Fläche der Landwirtschaft).

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich im nördlichen Bereich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist hier die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für den übrigen Bereich, bei dem es sich nicht um eine im Zusammenhang bebaute Ortslage handelt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt ist unbebaut, so dass bezüglich des Bauordnungsrechts keine Prüfung vorgenommen wurde.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

800 m² Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
700 m² Sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Begründung:

Lediglich der nördliche Teil des Grundstücks ist im F-Plan als "W=Wohnbaufläche" dargestellt und ist für eine Bebauung nach § 34 BauGB geeignet. Deshalb werden nur 800 m² als Baureifes Land beurteilt.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Einrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Die Erschließungsanlagen sind zwar nicht endgültig erstmalig hergestellt, aber nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen

geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden. Des Weiteren wurde für das Grundstück ein Abwasserkanalanschluss hergestellt. Der hierfür offene Betrag in Höhe von 10.061,31 € soll noch für den bisherigen Eigentümer beschieden werden und in der Zwangsversteigerung angemeldet werden. Das Bewertungsgrundstück wird daher bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG wie ein beitragsfreies Grundstück bewertet.

Anmerkung:

Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist unbebaut und wird als Brache genutzt.
- Auf dem Grundstück wurde ein Pkw-Stellplatz hergestellt.
- Das Grundstück ist augenscheinlich nicht vermietet oder verpachtet.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

3.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das für eine Bebauung geeignet ist. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Schlussfolgerung

Unbebaute Grundstücke sind mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Das Sach- und das Ertragswertverfahren finden keine Anwendung.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

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

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

3.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	26,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.08.2025	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,250	E3
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	E4
Fläche (m²)	1500	800	× 1,084	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I	I	× 1,000	
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 35,23 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW	= 35,23 €/m²	
Fläche	× 800 m²	E6
Beitragsfreier Bodenwert	= 28.184,00 €	
	rd. 28.200,00 €	

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **26,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** (siehe Anlage 5) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen, da dadurch das Modell der Sachwertermittlung verlassen wird. Eine Anpassung des Bodenwertes führt zu einer Veränderung des Sachwertes, die nicht dem Marktgeschehen der zu bewertenden Objektart entsprechen muss.

E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Im vorliegenden Fall wird die Lage des Bewertungsobjektes als bessere Lage beurteilt, weil die umgebende Nutzung rein wohnbaulich ist. In Anlehnung an einen vom örtlichen Gutachterausschuss für die Anpassung eines Bodenrichtwerts veröffentlichten Anpassungsfaktor von einer wohnbaulichen an eine gemischten Nutzung von 0,80, wird ein Faktor von 1,25 für eine umgekehrte Anpassung des Bodenrichtwertes von einer gemischten Baufläche an eine wohnbauliche Nutzung verwendet. Hiermit ist auch die Orientierung nach Süden berücksichtigt.

E4

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

E5

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer bestimmten Grundstücksfläche. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses haben ergeben, dass für kleinere Grundstücke höhere Preise pro Quadratmeter gezahlt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind als Umrechnungskoeffizienten mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht (siehe Anlage 6), die als Grundlage für die hier vorgenommene Anpassung dienen.

E6

Für die Bodenwertermittlung werden nur die 800 m², die als baureifes Land beurteilt worden sind, angesetzt. Die verbleibenden 700 m² werden gemäß § 41 ImmoWertV 21 als erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

3.3 Vergleichswertermittlung

3.3.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)		28.200,00 €
Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	28.200,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	-	0,00 €
(Zusätzlich) marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	28.200,00 €

(Zusätzlich) marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	28.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	3.000,00 €
Vergleichswert	=	31.200,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	x	1,0000
Abgezinster Vergleichswert	=	31.200,00 €
	rd.	31.200,00 €

3.3.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vorbemerkungen

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein durchschnittliches Baugrundstück in der Lage des Bewertungsobjektes ohne bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen. Im vorliegenden Fall bestehen jedoch keine wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen oder sonstigen Anlagen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht in geeigneter Weise berücksichtigen lassen, können zusätzliche Anpassungen vorgenommen werden (insbesondere zeitliche Anpassungen, um nicht gegen die Modelltreue zu verstoßen). Aus diesem Grund kann eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Im vorliegenden Fall wird jedoch eine Anpassung für nicht erforderlich gehalten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Der übergroße Teil des Grundstücks hat die Grundstücksqualität „Sonstige Fläche - Gartenland“. In den GMD NDS 2025 sind Faktoren für die Ableitung von Gartenland aus Bodenrichtwerten veröffentlicht. Dieser Faktor liegt im Landkreis Uelzen zum Stichtag bei 0,28, der örtliche Bodenrichtwert bei 26,00 €/m² und die Fläche bei 700 m², so dass der Wertzuschlag für das übergroße Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 auf rd. 5.000,00 € geschätzt wird.
- Die Grundstücksgrenze zum südöstlichen Nachbarn (Flurstück 95/25) ist örtlich nicht erkennbar. Ausgehend von zwei fehlenden örtlichen Grenzmarken, wird die sich hieraus ergebende Wertminderung zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 auf rd. 2.000,00 € geschätzt.

Abzinsung

Im vorliegenden Fall ergibt sich keine Wartezeit, so dass auch keine Abzinsung erforderlich ist.

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem abgezinste Vergleichswert abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 30.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein unbebautes und für eine Bebauung geeignetes Grundstück				
Adresse:	29562 Suhlendorf – Dalldorf, Zum Brodack 7				
Grundbuch:	Dalldorf	Blatt:	121	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Dalldorf	Flur:	2	Flurstück:	95/26

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 mit rd.

30.000,00 €
in Worten: dreißigtausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 28.08.2025

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

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

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
GG:	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022
ImmoWertA:	ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
NBauO:	Niedersächsische Bauordnung
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
II. BV:	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999
- [5] Bischoff, Bernhard: ImmoWertV21 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 29.05.2025) erstellt.

5. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage : Grundrisse
- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland
- Anlage 6: Umrechnungstabelle – Bodenrichtwert mit Flächenbezug

Auszug aus einer Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 28.08.2025

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20250828-28856-064000

Auszug aus einem Stadtplan (Maßstab ca. 1 : 20.000)



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 28.08.2025

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20250828-28856-064000

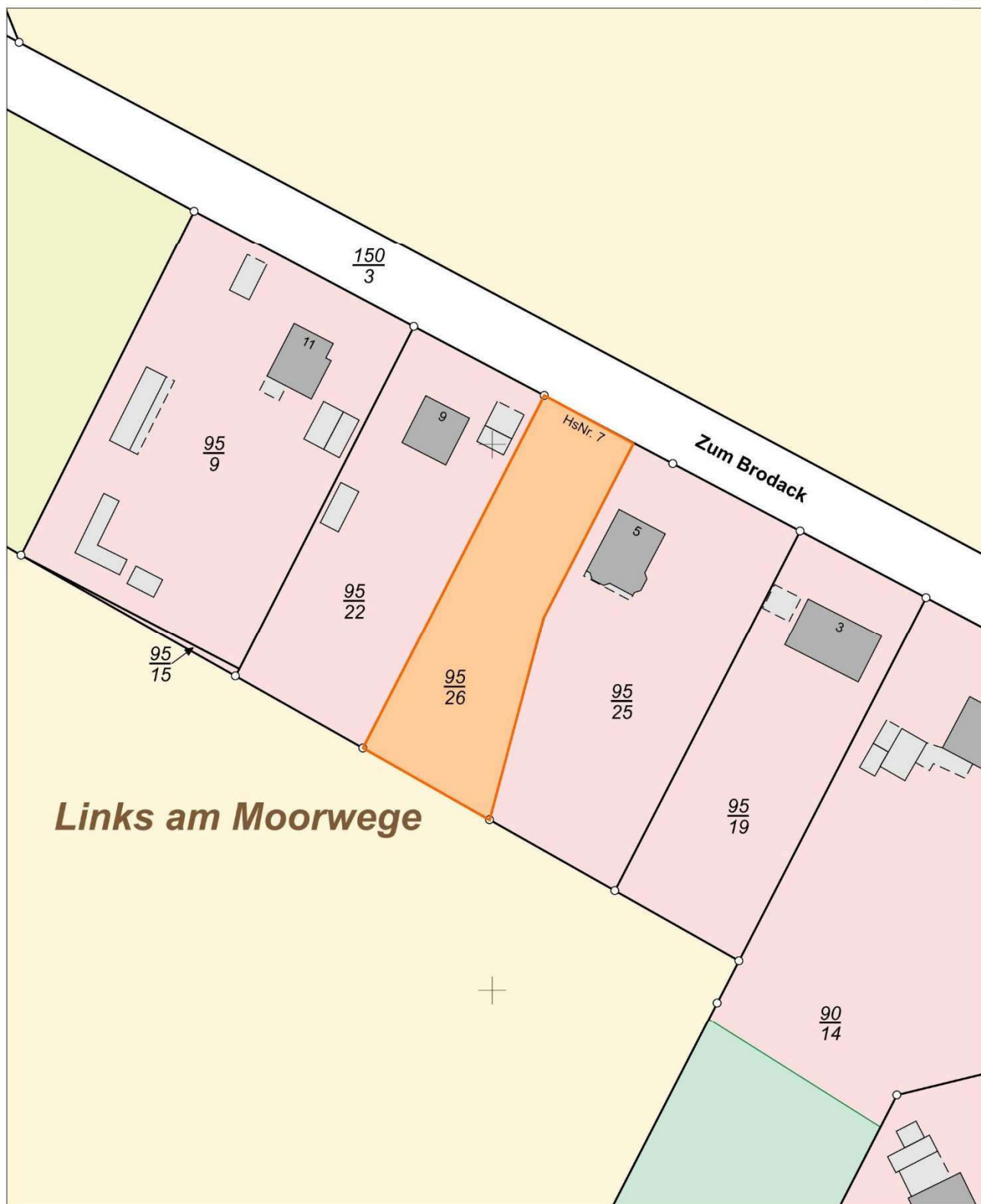

**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Suhlendorf
Gemarkung: Dalldorf
Flur: 2 Flurstück: 95/26

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

Erstellt am 19.06.2025
Aktualität der Daten 14.06.2025

N = 5868580



N = 5868360

Maßstab 1:1000

0 10 20 30

Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Uelzen -
Schillerstraße 30a
29525 Uelzen

Bereitgestellt durch:

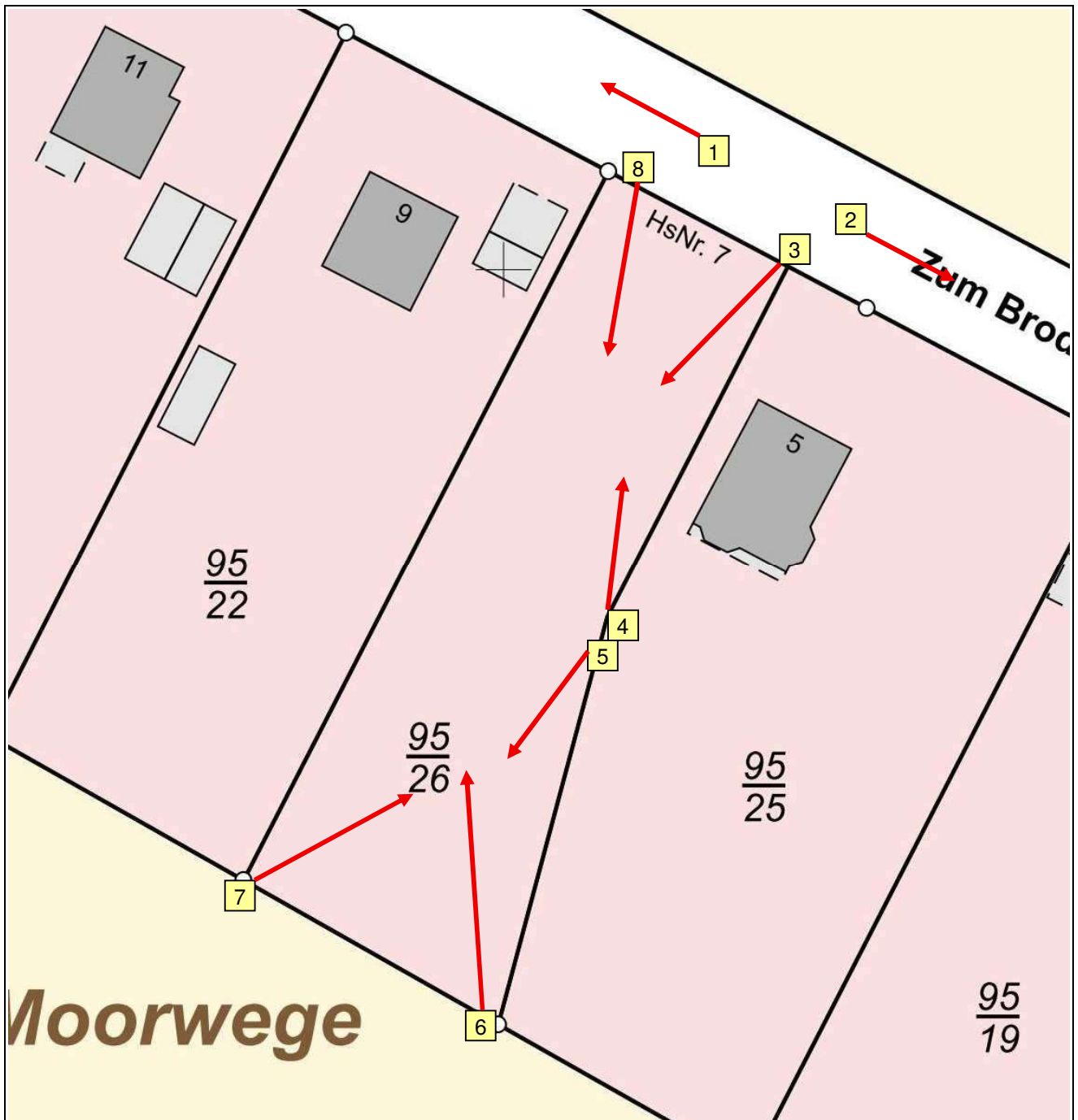
ÖbVI Carsten Bruns

Rathausstraße 3
27711 Osterholz-Scharmbeck

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Fotoübersichtsplan und Fotos



Quelle: Siehe Anlage 3

Anmerkung: Die Bildnummer und der Pfeil zeigen nur die ungefähre Position, von der aus das Foto gemacht wurde.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 17.06.2025)

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

Adresse: Zum Brodack 7, 29562 Suhlendorf - Dalldorf
Gemarkung: 2664 (Dalldorf), Flur: 2, Flurstück: 95/26



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08903512

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 26 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche

Geschosszahl: I

Grundstücksfläche: 1.500 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0876002_grundstucksflache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.95189&lng=10.82045&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01>

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

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

Verwendung der Daten

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

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Landkreis Uelzen

Umrechnungstabelle: 0890002

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

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

Fläche in m² Umrechnungskoeffizient

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

Beispiel:

Bodenrichtwert

120

W f1000,00Fläche des Richtwertgrundstücks 1000,00 m²individuelle Grundstücksfläche 1200,00 m²120 €/m² * 0,98Bodenrichtwert (1200,00 m²)

-- 1,00

= rd. 118 €/m²