

Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellt 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: **009-2025**

Datum: 20.07.2025

GUTACHTEN

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

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen

Geschäftsbuchnummer: **7 K 44/24**

Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einem **denkmalgeschützten** Speicher bebautes Grundstück

Adresse: 29582 Hanstedt, OT Allenbostel Nr. 3a

Grundbuch: Allenbostel Blatt: 104 Lfd.-Nr.: 2

Gemarkung: Allenbostel Flur: 1 Flurstück(e): 74/3

Wertermittlungstichtag: 13.05.2025

Verkehrswert: **Nicht ermittelbar => U N W E R T**



Grundstücksgröße: 1.097 m²
Gebäudeart: Einfamilienhaus
Gebäudetyp: Nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr: Um 1900
Bauweise: Massivbauweise
Zustand: Abgängig => **NICHT BEWOHNBAR!**
Nebengebäude: Ehemaliger Schweinestall, Treppenspeicher

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

Ausfertigung Nr. 8 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 13 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in achtfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

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

Fragen des Gerichts

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

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

*Das Objekt ist nicht vermietet und wird auch nicht genutzt. **Es ist nicht bewohnbar!***

- 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?

Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur oberflächlich/zerstörungsfrei in Augenschein genommen und es wurden, soweit die Gebäude zugänglich und die Konstruktionen sichtbar waren, keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Es ist ein Bauordnungswidrigkeitsverfahren des Landkreises Uelzen auf Grund des denkmalgeschützten Speichers anhängig.

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

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

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Besonderheiten des Auftrages.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Beschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2	Bodenwertermittlung	16
4.3	Vergleichswertermittlung.....	17
4.4	Verkehrswert	19
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software	20
6.	Verzeichnis der Anlagen	21

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Uelzen Fritz-Röver-Straße 5 29525 Uelzen		
Auftragseingang:	27.02.2025		
Geschäfts-Nr.:	7 K 44/24		
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 mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einem denkmalgeschützten Speicher bebautes Grundstück		
Adresse:	29582 Hanstedt, OT Allenbostel Nr. 3a		
Grundbuch:	Allenbostel	Blatt: 104	Lfd.-Nr. 2
Gemarkung:	Allenbostel	Flur: 1	Flurstück: 74/3 Fläche: 1.097 m ²
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2025 (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 Bewertungsobjektes am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.		
Ortsbesichtigung:	13.05.2025		

1.2 Besonderheiten des Auftrages

Teile des Bewertungsobjektes stehen unter Denkmalschutz und sind daher nach Ablauf ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer weiterhin zu erhalten und können nicht einfach nach Ablauf der Restnutzungsdauer freigelegt werden. Es ist daher der **denkmalgeprägte** Verkehrswert zu ermitteln, der die Besonderheiten des Denkmalschutzes berücksichtigt. Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass die vorhandenen und vom Denkmalschutz betroffenen Gebäude zu erhalten sind (ein potentieller Erwerber kann sich nicht auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen, da er bewusst ein Denkmal kauft) und sich ggf. Ersatzbauten für nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude in die Umgebung des Denkmals einfügen müssen und eine abweichende Nutzung als eine wohnbauliche Nutzung nicht möglich ist.

1.3 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 17.07.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.03.2025
- Einsichtnahme in den NIBIS@Kartenserver, Karteninhalt Altablagerungen, Rüstungsaltposten, Schlammgrubenverdachtsflächen (Internet am 18.03.2025)
- Grundbuchauszug vom 20.02.2025 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen (über Internetzugang am 18.03.2025)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 18.03.2025)
- Auskunft des Landkreises Uelzen zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 05.05.2025)
- Auskunft der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf zur beitragsrechtlichen Situation (Schreiben vom 29.04.2025)
- Bereitstellung der digitalen Bauakten durch den Landkreis Uelzen (E-Mail und Schreiben vom 05.05.2025). Hieraus wurden folgende Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen:
 - Baugenehmigungsantrag für den Umbau eines Schornsteins vom 17.02.1938
 - Zeichnung zum Umbau eines Schornsteins in einem Arbeiterhaus (Prüfstempel vom 02.03.1938)
 - Zeichnungen zum Neubau eines Stallgebäudes vom 09.05.1956
 - Baugenehmigungsantrag für den Neubau eines Stallgebäudes vom 16.05.1956
 - Bauschein vom 31.05.1956 für den Neubau eines Stallgebäudes
- 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 Bevensen-Ebstorf (ca. 27.000 Einwohner); Gemeinde Hanstedt (ca. 950 Einwohner); Ortsteil Allenbostel (ca. 170 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Hanstedt (ca. 3 km nordöstlich); Ebstorf (ca. 4 km östlich); Wriedel (ca. 4 km westlich); Uelzen (ca. 15 km südöstlich) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 85 km südwestlich) <u>Überörtliche Straßenanbindung:</u> Kreisstraße K23 von Altenebstorf auf die Landesstraße L250 bei Brauel <u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A7; Anschlussstelle Soltau-Ost (ca. 35 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Ebstorf, Bahnlinie Uelzen – Bremen, Regionalzughalt (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 80 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Nähe westlicher Ortsrand; Entfernungen: <ul style="list-style-type: none">• Ortsmitte ca. 250 m• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km (Ebstorf)• Schulen ca. 4 km (Ebstorf)• Kindertagesstätte ca. 4 km (Ebstorf)• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 250 m (Bus)• Verwaltung ca. 4 km (Rathaus Ebstorf)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Gemischte Nutzung (Dorfgebiet); offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung; Hofstellen (aktiv und ehemalig)
Beeinträchtigungen:	Keine (lageüblich)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Allenbostel als Dorf im westlichen Landkreis Uelzen ohne Versorgungsfunktion und sehr einfacher Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird als "einfache Wohnlage" beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb von Allenbostel wird trotz des ruhigen Wohnumfeldes, aber auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ebenfalls als "einfache Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 23,5 m
Tiefe:	ca. 30 – 37 m
Grundstücksgröße:	1.097 m ²
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Trapezförmiges Grundstück (siehe Anlage 3)• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Ortsüblich ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; keine Gehwege, Parkmöglichkeiten nur auf unbefestigten Seitenstreifen)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalananschluss; Telefonanschluss
Anmerkung:	Das Objekt verfügt nicht über den lageüblichen Glasfaseranschluss, so dass dieser noch zusätzlich zu erstellen ist. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird auf der Grundlage der Kosten für die Herstellung eines Anschlusses zum Wertermittlungstichtag 13.05.2025 auf rd.

2.000,00 €

(in Worten: zweitausend Euro)

geschätzt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none">• Einfamilienhaus innerhalb der Abstandsfläche (siehe Anlage 3)• Baulast auf dem Bewertungsgrundstück für die Errichtung einer baulichen Anlage auf dem Nachbargrundstück (Grenzbebauung)
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 20.02.2025 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Allenbostel, Blatt 104, keine wertbeeinflussende Eintragung (nur Zwangsversteigerungsvermerk).
---------------------------------------	--

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 folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt 19, lfd.-Nr. 1:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Allenbostel, Flur 1, Flurstück 74/3 gestattet, dass von seinem Grundstück eine Fläche (siehe blaue Einzeichnung in Anlage 3) dem Grundstück Allenbostel, Flur 1, Flurstück 74/4, 73 und 201/113 (Flurstück 73 + 201/113 jetzt Flurstück 73/1) bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten. Sofern an der gemeinsamen Grenze gebaut werden soll, ist ein eventuell zu errichtendes Bauwerk an die vorhandene bauliche Anlage anzubauen.

Beurteilung:

Durch die Baulast wird die Ausnutzbarkeit des Grundstücks beeinträchtigt, da bei der Errichtung von baulichen Anlage auf dem Bewertungsgrundstück von der Fläche der Abstand so eingehalten werden muss, als wenn es eine Grundstücksgrenze wäre. Da aber die Möglichkeit besteht, dass an die bauliche Anlage, für deren Errichtung die Baulast eingetragen wurde, angebaut werden kann, in dörflichen Lagen größere Abstände üblich sind und das Bodenwertniveau gering ist, kann keine signifikante Beeinträchtigung durch die Baulast festgestellt werden. Die Baulast wird somit zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Denkmalschutz: Am Wertermittlungsstichtag ist gemäß Denkmalatlas Niedersachsen der Speicher ein Einzeldenkmal (gem. § 3 Abs. 2 NDSchG). Der sich daraus ergebende Werteinfluss wird bei der baulichen Anlage "Speicher" berücksichtigt.

Hinweise zum Denkmalschutz:

- Baudenkmale sind instandzuhalten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und - wenn nötig - instandzusetzen.
- Baudenkmale dürfen nicht zerstört, gefährdet oder so verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, dass ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird.
- Baumaßnahmen an Baudenkmalen bedürfen der Genehmigung. Instandsetzungsarbeiten bedürfen keiner Genehmigung, wenn sie sich nur auf Teile des Baudenkmal auswirken, die für seinen Denkmalwert ohne Bedeutung sind. Zweifelsfragen sind vor Durchführung der Maßnahme mit der Denkmalschutzbehörde abzuklären.
- Sind Instandsetzungsarbeiten zur Erhaltung eines Baudenkmal notwendig oder droht ihm sonst eine Gefahr, so haben die Erhaltungspflichtigen, wenn sie die Arbeiten nicht ausführen oder die Gefahr nicht abwenden können, dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Maßnahmen an Gebäuden in der Umgebung eines Denkmals dürfen das Denkmal nicht beeinträchtigen und bedürfen ebenfalls einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Weitere Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück sind nicht als Denkmal eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD), Geschossflächenzahl GFZ = 0,4 dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist 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.
Innenbereichssatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung 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. 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 mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einem Speicher bebaut.
- Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze für Pkw angelegt, allerdings gibt es ausreichend Platz dafür.
- Das Objekt ist am Wertermittlungstichtag nicht vermietet und nicht bewohnbar.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Beschreibung

Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Mängel und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden, da nicht die Kosten für ihre Beseitigung, sondern die sich aus ihr ergebende Wertminderung zu schätzen ist. Für die Abschätzung der Kosten für Ihre Beseitigung wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standsicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Insbesondere wurde – soweit augenscheinlich möglich – geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

Gebäudetyp:	Freistehendes Einfamilienhaus (teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, nicht ausbaubares Dachgeschoss)
Baujahr:	Vermutlich um 1900
Konstruktionsart:	Hybridbauweise (tlw. Fachwerk, tlw. Massivbauweise)
Nutzungseinheiten:	Eine Wohneinheit
Außenwände:	Doppelschaliges Ziegelmauerwerk; baujahrstypische Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit Dachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, baujahrstypische Wärmedämmung der obersten Geschossdecke
Fenster:	Überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Zweifachverglasung (nach 1995), vereinzelt Fenster aus Holz mit Einfachverglasung; keine Rollläden
Außentüren:	Holzbrettertür bzw. einfache Eingangstür aus Holz
Innenwände:	Fachwerkkonstruktion mit massiver Ausfachung; Putz mit Anstrich
Innentüren:	Keine Türen, nur Holzzargen
Decken:	Holzbalkendecke mit Lehmschlag, Putz mit Anstrich
Treppen:	Keine
Fußböden:	Holzdielen

Sanitäreinrichtung:	Zwei Bäder mit Dusche, WC und Waschbecken (einfache Ausstattung)
Heizung:	Keine
Sonstige technische Ausstattung:	Keine
Beurteilung der Standardstufe:	Die Standardstufe wird mit Stufe 1 beurteilt.
Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Schornsteine (Mauerwerke, über Dach verlinkert)
Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes:	Keine
Mängel und Schäden:	<p>Im Ortstermin wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fassade schadhaft- Dach schadhaft- Fenster und Außentüren schadhaft- Innenwände schadhaft- Zargen der Innentüren schadhaft und Innentüren fehlen- Decke schadhaft- Fußböden schadhaft- Keine Heizung- Keine elektrische Anlage- ...
Modernisierungen:	Das Gebäude ist nicht wesentlich modernisiert und im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. Für eine nachhaltige Nutzung ist eine umfangreiche Sanierung des Objektes erforderlich.
Gesamtnutzungsdauer:	Mit der Gesamtnutzungsdauer gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV21 ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellansätze aus Anlage 1 ImmoWertV21 zu verwenden. Danach beträgt diese für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser 80 Jahre. Im abweichenden Modell der Sachwertermittlung wird jedoch eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt, so dass diese in dieser Wertermittlung zu verwenden ist.
Restnutzungsdauer:	Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist die Restnutzungsdauer der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes. Gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist bei Modernisierungen von Wohngebäuden das in Anlage 2 ImmoWertV 21 beschriebene Modell zu Grunde zu legen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäualter (> 100 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 100 Jahre =) 0 Jahren.
Barrierefreiheit:	Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Auf Grund des Baujahrs und dem Ausstattungsstandard wird unterstellt, dass der Endenergiebedarf des Gebäudes deutlich über 250 kWh/(m ² a) liegt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ungenügend und das Objekt macht einen vernachlässigten Eindruck. Da das Objekt nicht bewohnbar ist, wird der Abriss mit Entsorgung unterstellt. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines

Ansatzes der Abrisskosten von 25,00 €/m³-Bruttorauminhalt zum Wertermittlungstichtag 13.05.2025 auf rd.

17.000,00 €

(in Worten: siebzehntausend Euro)

geschätzt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Stall

Gebäudetyp:	Ehemaliger Schweinestall (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss)
Baujahr:	1956 (gemäß Bauakte)
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Nutzungseinheiten:	2 x Stall, 2 Abort, Unterstand
Außenwände:	Massiv, Verblendmauerwerk
Dach:	Satteldach, Dachziegel
Fenster:	Betonfenster mit Einfachverglasung
Außentüren:	Holzbrettertüren
Tore:	Keine
Innenwände:	Massiv
Decken:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Zementfußboden
Ausstattungsmerkmale:	Strom (vermutlich ohne Funktion)
Beurteilung der Standardstufe:	Für ein derartiges Gebäude liegen keine Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 vor. Folglich kann die Standardstufe nicht beurteilt werden.
Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Unterstand (Überdachung zwischen Stall und Speicher als Verlängerung des Daches), Jauchegruben
Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes:	Keine
Folgenutzung:	Für das Gebäude gibt es keine wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung. Es ist lediglich eine Nutzung als einfacher Abstellraum möglich.
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt: <ul style="list-style-type: none">- Kleine Schäden an der Dacheindeckung- Türen instandsetzungsbedürftig
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

Gesamt- und Restnutzungsdauer: Da es keine Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 gibt, gibt es auch keine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Davon ausgehend, dass diese zwischen 40 und 60 Jahren liegt und das Gebäude fast 70 Jahre alt ist, wird die Restnutzungsdauer auf 0 Jahre geschätzt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist noch ausreichend, auch wenn das Gebäude einen leicht vernachlässigten Eindruck macht. Da es keine wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung gibt (als Abstellraum steht der Speicher zur Verfügung), wird gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 für das Gebäude der Abriss mit Entsorgung unterstellt. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines Ansatzes der Abrisskosten von 25,00 €/m³-Bruttorauminhalt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 auf rd.

3.500,00 €

(in Worten: dreitausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

3.3.2 Speicher

Gebäudetyp: Denkmalgeschützter Treppenspeicher (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss)

Anmerkungen: - Auf Grund des schlechten Zustandes wurde das Gebäude nicht betreten.
- Das Gebäude steht unter Denkmalschutz (siehe dazu auch unter <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/31090058/1/-/>)

Baujahr: 1801 (gemäß Denkmalatlas)

Konstruktionsart: Holzkonstruktion

Nutzungseinheiten: Vermutlich jeweils ein Abstellraum im Erd- und Dachgeschoss

Außenwände: Holzkonstruktion; Holzbohlen

Dach: Satteldach mit Trapezblech

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung

Außentüren: Türen aus Holzbohlen, Holzbrettertüren

Tore: Keine

Innenwände: Vermutlich keine

Decken: Holzbalkendecke

Treppen: Außentreppe mit Podest aus Holz, offene Holzstufen, Holzgeländer

Fußböden: Vermutlich: Holzdielen

Ausstattungsmerkmale: Vermutlich: Keine

Beurteilung der Standardstufe: Für ein derartiges Gebäude liegen keine Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 vor. Folglich kann die Standardstufe nicht beurteilt werden.

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Außentreppe

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes:	Keine
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt: <ul style="list-style-type: none">- Standsicherheit des Gebäudes fraglich- Dach schadhaft und nicht denkmalgerecht- Fassade schadhaft- Außentüren schadhaft- Treppe schadhaft- Fußböden vermutlich schadhaft- ...
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde augenscheinlich in den letzten 30 Jahren nicht (wesentlich) modernisiert.
Gesamt- und Restnutzungsdauer:	Da es keine Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 gibt, gibt es auch keine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Davon ausgehend, dass diese zwischen 40 und 60 Jahren liegt und das Gebäude fast 70 Jahre ist, wird die Restnutzungsdauer auf 0 Jahre geschätzt.
Anmerkung:	Der Ansatz einer ewigen Restnutzungsdauer (bauliche Anlage ist auf Grund des Denkmalschutzes zu erhalten) wäre auf jeden Fall ein Verstoß gegen die Modelltreue. Außerdem bliebe der Zeitpunkt, wann eine grundlegende Sanierung durchgeführt wurde bzw. wieder anstehen kann, unberücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft und das Gebäude macht einen vernachlässigten Eindruck. Da es auch keine wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung für ein derartige Gebäude gibt, wäre gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 für das Gebäude der Abriss mit Entsorgung zu unterstellen. Auf Grund des Denkmalschutzes ist das Gebäude jedoch dauerhaft zu unterhalten, so dass hier eine entsprechende grundlegende Sanierung in Zusammenarbeit mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu unterstellen ist. Ferner wirkt sich das Gebäude auch auf seine umgebende Bebauung aus, da neu zu errichtende Gebäude bzw. bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Denkmals dieses nicht beeinträchtigen dürfen und ebenfalls der Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörde bedürfen. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird ohne nähere Untersuchung der Substanz des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mindestens auf rd.

20.000,00 €

(in Worten: zwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Hinweis:	Der Ansatz von 20.000,00 € führt zusammen mit den übrigen Wertminderungen des Grundstücks bereits zu einem Unwert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich erheblich höhere Kosten und Beeinträchtigungen ergeben.
----------	---

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Umfang:	- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Anmerkung:	Wege- und Hofbefestigungen, Gartenanlage und Bepflanzungen sowie eine Einfriedung ist örtlich nicht mehr zu erkennen und daher vermutlich auch nicht mehr vorhanden.
Allgemeinbeurteilung:	Die Außenanlagen werden augenscheinlich nicht gepflegt, was aber auf Grund des Umfangs zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 als nicht wertbeeinflussend beurteilt wird.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einem Speicher bebaut. Da es sich um ein Liquidationsobjekt handelt (Begründung siehe Gebäudebeschreibung), wird das Objekt wie ein unbebautes Grundstück, das für eine bauliche Nutzung geeignet ist (Baugrundstück), bewertet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Speicher auf Grund des Denkmalschutzes zu erhalten ist (siehe auch Beschreibung).

Schlussfolgerung

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 30,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	13.05.2025	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E3
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	E4
Fläche (m ²)	1600	1.097	× 1,053	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I	I	× 1,000	
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 31,59 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW	= 31,59 €/m ²	E6
Fläche	× 1.097 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert	= 34.654,23 €	
	rd. 34.700,00 €	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **30,00 €/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. Die Lage des Bewertungsobjektes wird für die Richtwertzone als "durchschnittlich" beurteilt, so dass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

E4

Ein Dorfgebiet (WA) ist eine Festsetzung in einem Bebauungsplan, die aus einem als gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereich in einem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

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

Da keine weiteren Anpassungen vorzunehmen sind, entspricht der vorläufige objektspezifisch angepasste beitragsfreie Bodenrichtwert dem objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)		34.700,00 €
Wert der baulichen Anlagen (geringfügig)	+	2.000,00 €
Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	39.700,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	-	0,00 €
(Zusätzlich) marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	39.700,00 €

(Zusätzlich) marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	39.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	42.500,00 €
Vergleichswert	=	- 5.800,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	x	1,0000
Abgezinster Vergleichswert	=	- 5.800,00 €

4.3.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vorbemerkungen

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

Bauliche Anlagen

- Für das Einfamilienhaus wurde der Abriss unterstellt, so dass hier für diese bauliche Anlage kein Wertansatz erforderlich ist. Allerdings hat das Objekt einen Wasser- und einen Stromanschluss, der als Vorteil gegenüber einem üblichen Baugrundstück gewertet wird, so dass hier ein entsprechender Zuschlag von rd. 2.000,00 € gemacht wird.
- Der Speicher bleibt zwar erhalten, da es aber keine wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung gibt, erfolgt hier auch kein Ansatz für einen Wert dieser baulichen Anlage.

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 sind zwar Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, diese schließen aber das Einfamilienhaus an, für das der Abriss mit Entsorgung unterstellt wurde. Bei einer möglichen zukünftigen Bebauung mit einem Einfamilienhaus müssen dann wieder entsprechende Leitungen verlegt werden. Die vorhandenen Leitungen werden zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 daher als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

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

- Das Bewertungsobjekt verfügt nicht über den lageüblichen Glasfaseranschluss, der für bebaute Grundstücke kostenfrei verlegt wurde bzw. bei potentiellen Baugrundstücken entsprechend eingeplant war. Im vorliegenden Fall ist ein nachträglicher Anschluss erforderlich, der hier zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd. 2.000,00 € wertmindernd zu berücksichtigen ist.
- Für das Einfamilienhaus wurde der Abriss mit Entsorgung unterstellt, der hier zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd. 17.000,00 € wertmindernd zu berücksichtigen ist.
- Für den Stall wurde der Abriss mit Entsorgung unterstellt, der hier zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd. 3.500,00 € wertmindernd zu berücksichtigen ist.
- Für den Speicher besteht Denkmalschutz, der hier zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit mindestens rd. 20.000,00 € wertmindernd zu berücksichtigen ist.

Abzinsung

Das Objekt wurde so bewertet, als wenn es unmittelbar bebaubar wäre. Zwar sind für Abriss und Entsorgung entsprechende Zeiträume einzuplanen, die eine Abzinsung erforderlich machen würden, aber da bereits der Vergleichswert negativ ist, wird keine Abzinsung vorgenommen.

4.4 Verkehrswert

Der Vergleichswert, aus dem der Verkehrswert abzuleiten wäre, hat einen negativen Wert. Da der Verkehrswert (Marktwert) *durch den Preis bestimmt wird, 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 (siehe § 194 BauGB)*, kann für das Objekt kein Wert ausgewiesen werden, da der Verkehrswert nach dieser Definition immer größer als 0,00 € ist.

Für das Bewertungsobjekt

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einem denkmalgeschützten Speicher bebautes Grundstück				
Adresse:	29582 Hanstedt, OT Allenbostel Nr. 3a				
Grundbuch:	Allenbostel	Blatt:	104	Lfd.-Nr.	2
Gemarkung:	Allenbostel	Flur:	1	Flurstück:	74/3

gibt es zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 keinen Verkehrswert, sondern nur einen

U N W E R T .

Wieren, den 20.07.2025

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.**

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG:	Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
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
NDSchG	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
WoFlV:	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
II. BV:	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

5.2 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

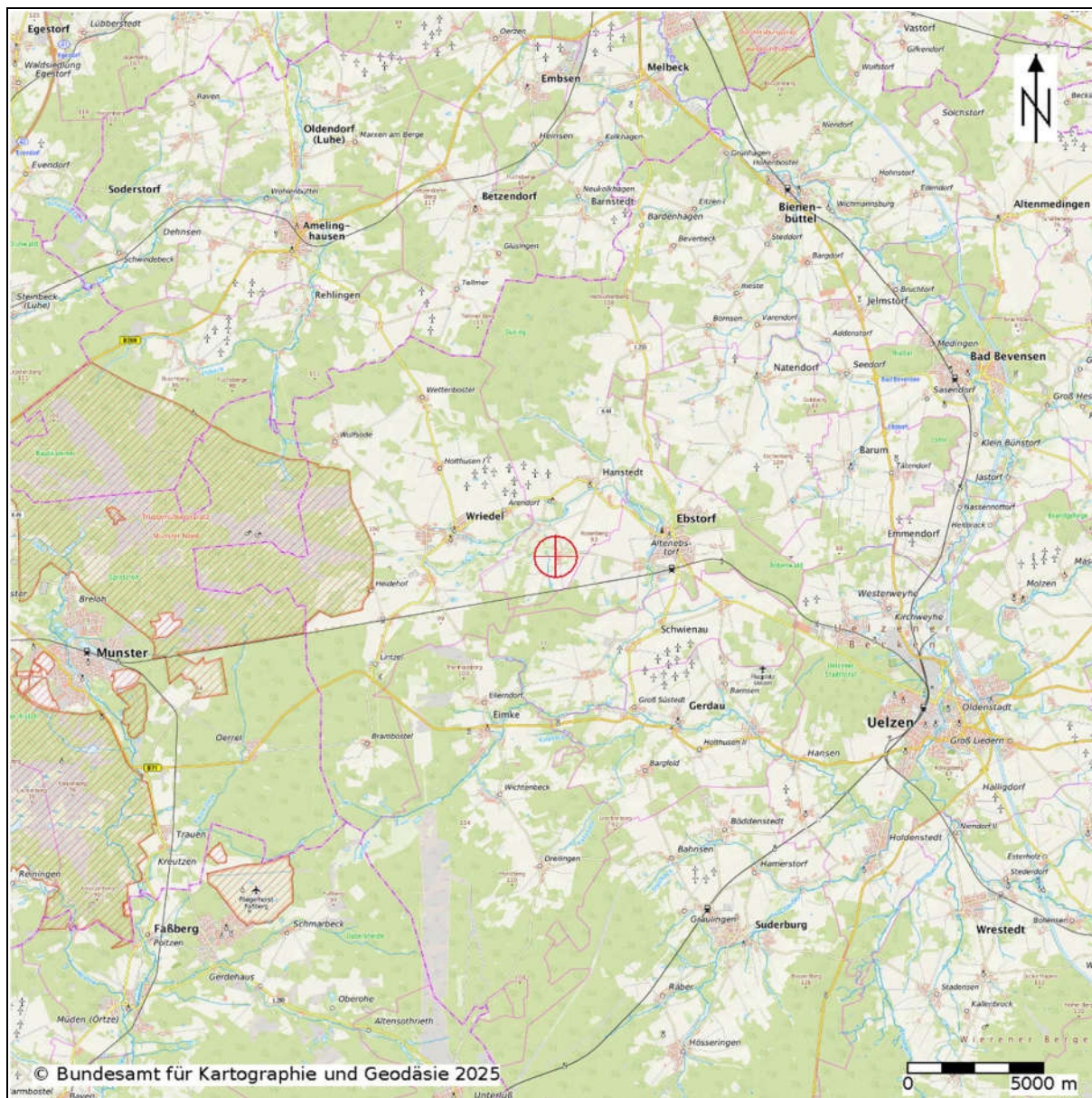
5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6. Verzeichnis der Anlagen

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

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



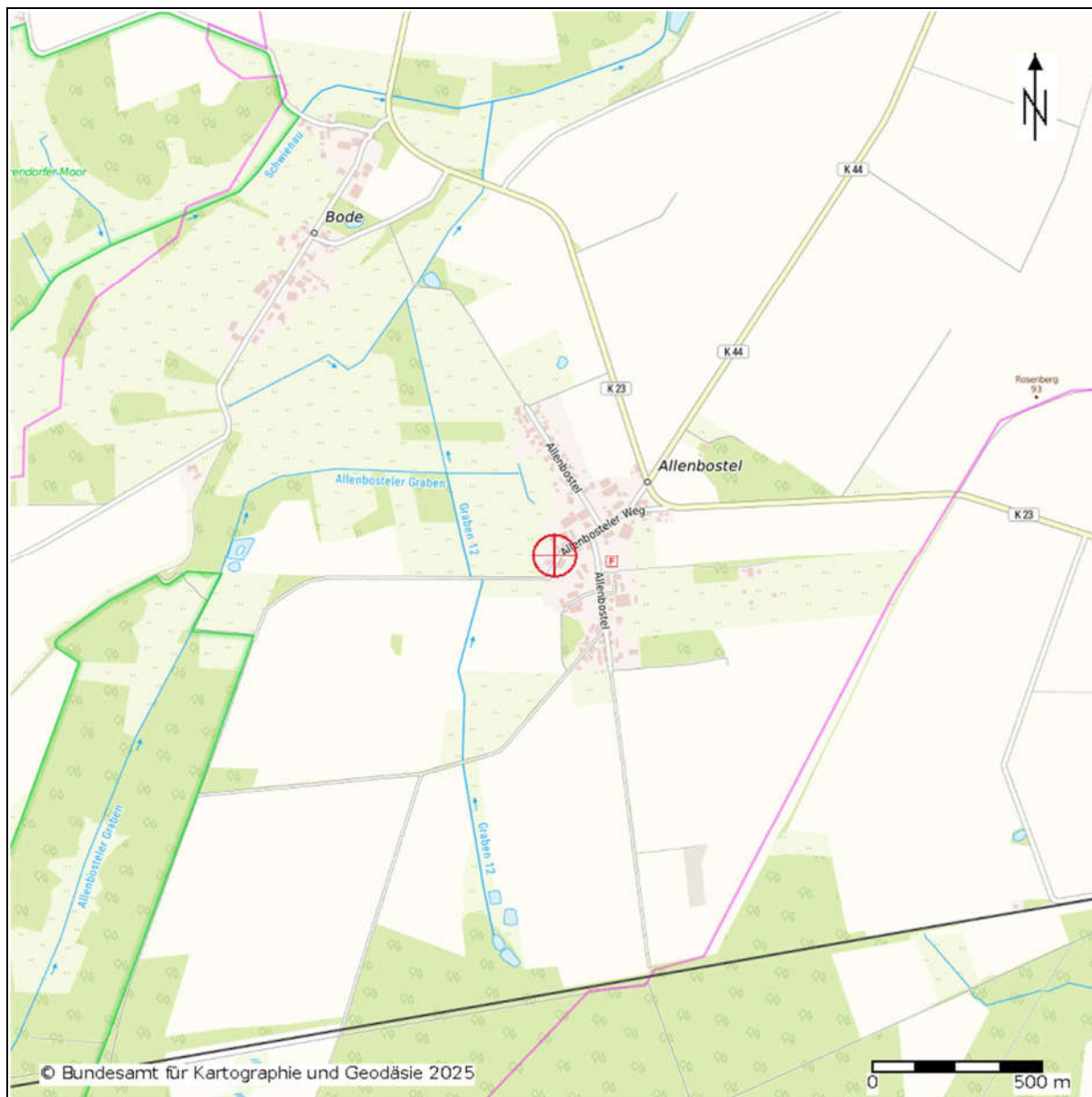
Quelle: TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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

Aktualität: 17.07.2025

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20250717-28856-073101

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: 17.07.2025

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20250717-28856-073101



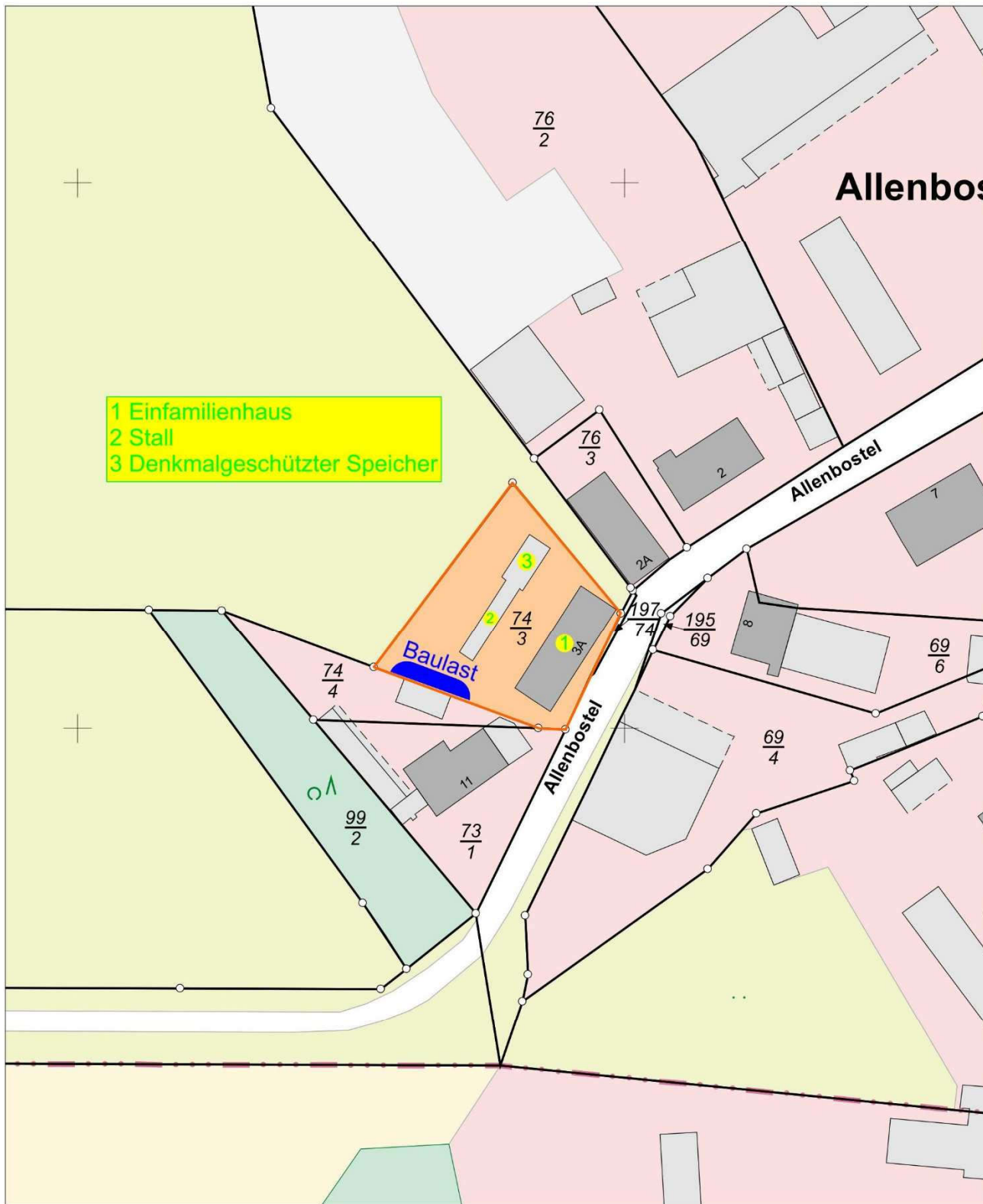
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hanstedt
Gemarkung: Allenbostel
Flur: 1 Flurstück: 74/3

Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation (ohne Maßstab)

Erstellt am 03.03.2025
Aktualität der Daten 26.02.2025

N = 5875732



N = 5875512

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

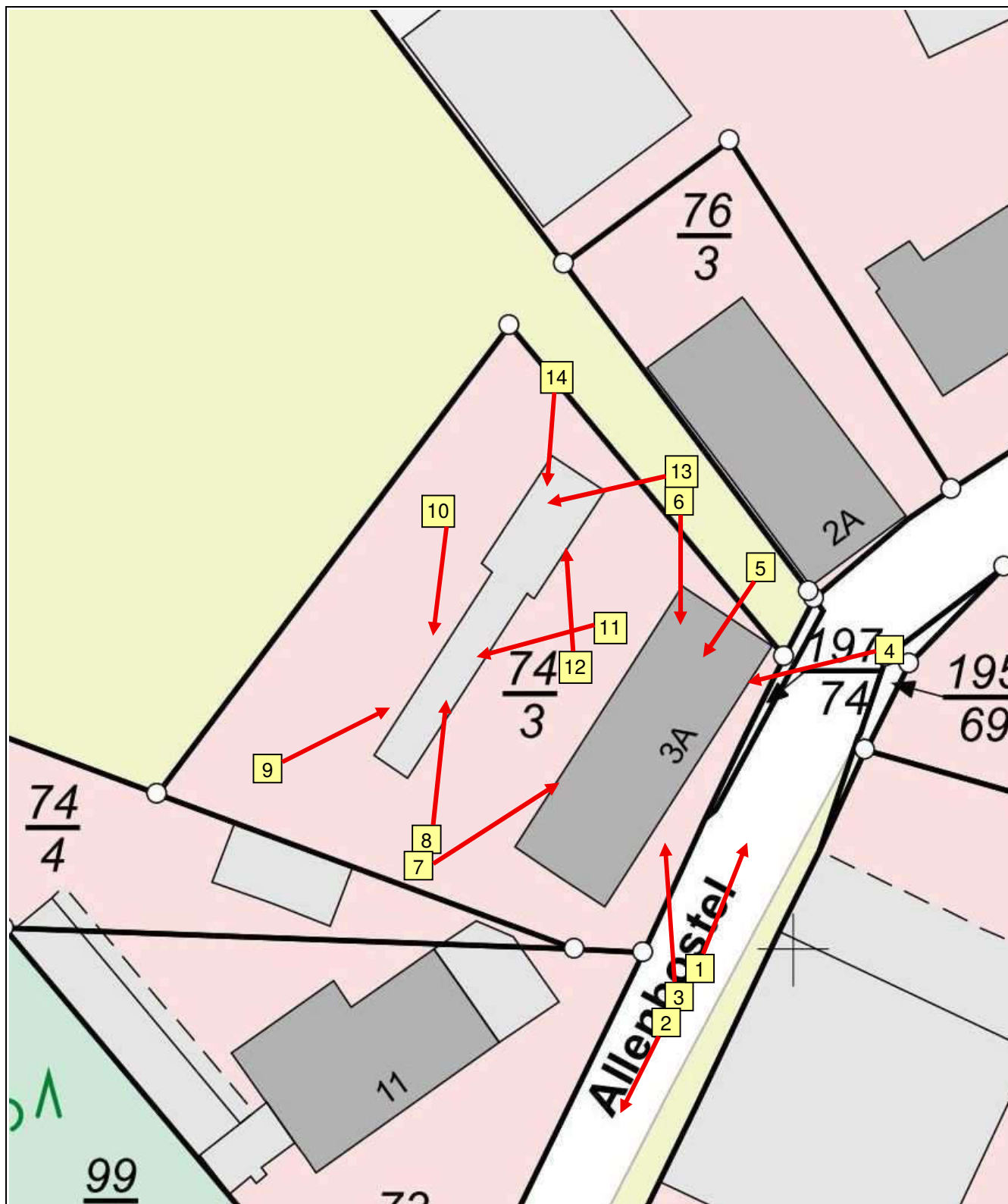
Bereitgestellt durch:

ÖbVI Carsten Bruns
Rathausstraße 3
27711 Osterholz-Scharmbeck

Zeichen: 250066

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



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13

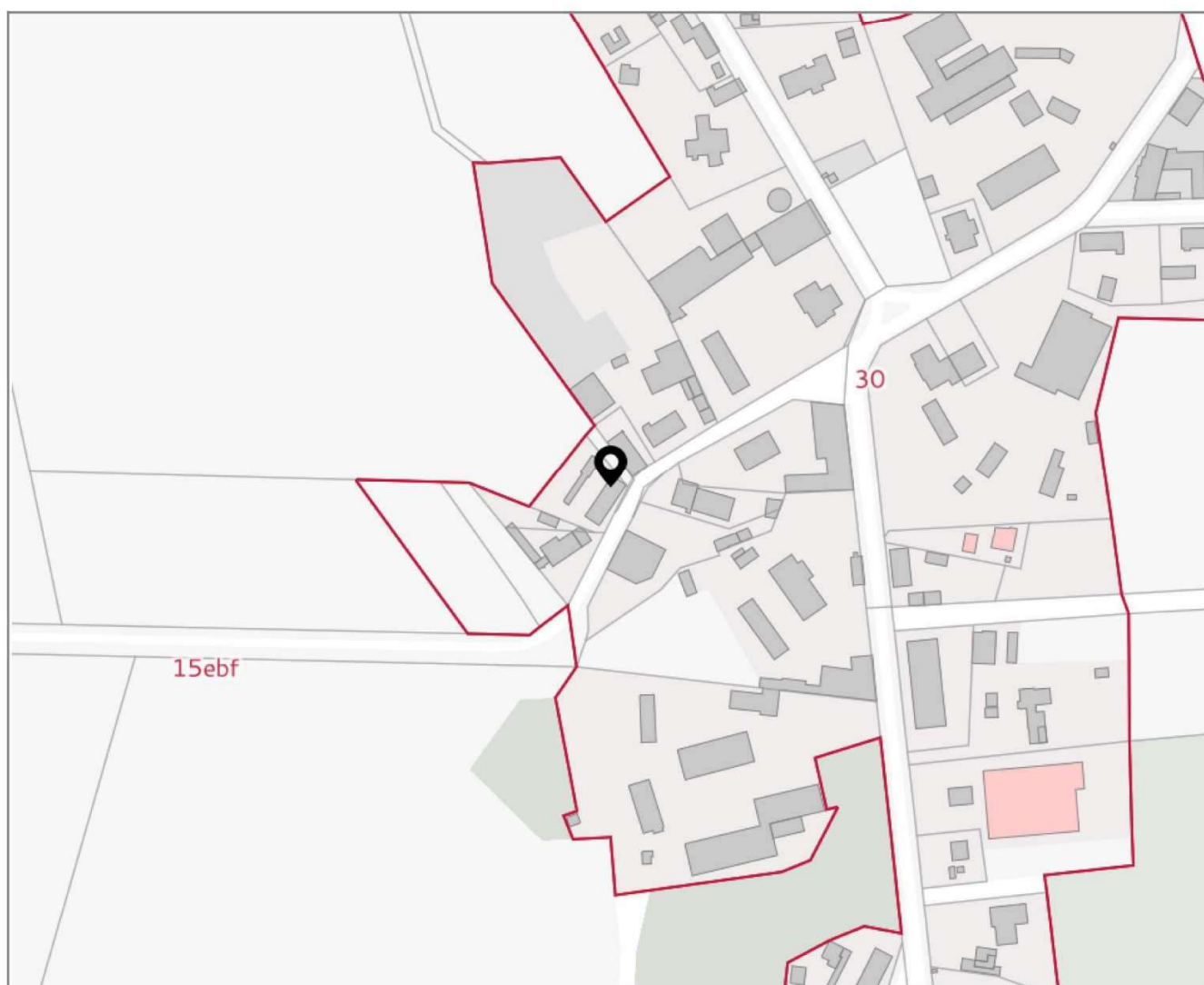




Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 01.03.2025)

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

Adresse: Allenbostel 3A, 29582 Hanstedt, Kreis Uelzen - Allenbostel
Gemarkung: 2485 (Allenbostel), Flur: 1, Flurstück: 74/3



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08903432

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 30 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche

Geschosszahl: I

Grundstücksfläche: 1.600 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=53.02236&lng=10.3536&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:

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