



Dipl.-Ing. Matthias Hechinger

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

WERTGUTACHTEN

über die Bewertung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie Grund und Boden in
Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und
den dazu erlassenen Richtlinien.

<u>Bewertungsobjekt:</u>	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück Wenzinger Straße 15 29699 Walsrode
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
<u>Geschäftsnummer:</u>	3 K 1/25
<u>Tage der Ortsbesichtigungen:</u>	16.05.2025, 08.07.2025
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	08.07.2025
<u>Qualitätsstichtag:</u>	08.07.2025
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	06.08.2025
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 15/25
<u>Anzahl der Ausfertigungen:</u>	4, davon - 3 Exemplare für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 19 Seiten Textteil und 17 Seiten Anlagen.

Lüneburger Straße 20 - 29633 Munster
Telefon (05192) 98209 - 0
Telefax (05192) 98209 - 19
eMail matthias.hechinger@ewetel.net
Internet www.architekt-hechinger.de

0.0.	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0.	Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten	3
2.0.	Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen	
2.1.	Veranlassung	4
2.2.	Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten	4
2.3.	Rechte und Belastungen	4
2.4.	Protokoll zu dem Ortstermin	4
2.5.	Vom Gericht angeforderte Angaben	5
2.6.	Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	5
3.0.	Grundstücksbeschreibung	
3.1.	Ortslage	7
3.2.	Tatsächliche Eigenschaften	7
3.3.	Erschließungszustand	8
3.4.	Baurechtliche Ausweisung	8
3.5.	Grundstücksqualität	8
4.0.	Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1.	Allgemeines	9
4.2.	Konstruktion und Ausbau	9
4.3.	Einschätzung des baulichen Zustandes	10
4.4.	wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	11
4.5.	Außenanlagen	11
5.0.	Wertermittlung	
5.1.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	12
5.2.	Bewertung des Grund und Bodens	12
5.3.	Sachwertverfahren	13
5.4.	Vergleichswertverfahren	17
6.0.	Verkehrswert	18
7.0.	Literaturverzeichnis	19
8.0.	Anlagen	
	- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
	- Liegenschaftsgrafik M. 1:5000	
	- Liegenschaftskarte M. 1:1000	
	- Grundrisse, Schnitte und Ansichten der Gebäude	
	- Berechnung der Wohnflächen und der Nutzflächen	
	- Berechnung der Brutto-Grundflächen	
	- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	
9.0.	Fotodokumentation	

1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: 486.000,- €
=====

Grundstücksgröße: 2.333 m²

Wohnflächen/Anzahl und Gliederung:
- Wohnhaus: 7 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon 175 m²

Gesamtwohnfläche: 175 m²

Nutzflächen/Anzahl und Gliederung:
- Carport: 2 Einstellplätze 45 m²

Gesamtnutzfläche: 45 m²

Brutto-Grundflächen der Gebäude:
- Wohnhaus: 239 m²
- Carport: 46 m²

2.0. Allgemeine Angaben / Bestandsangaben / Vorbemerkungen

2.1. Veranlassung

Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung

2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten

Grundbuchamt: Amtsgericht Walsrode

Grundbuch von: Uetzingen

Gemarkung: Uetzingen

Flur: 4

Flurstück:	Bezeichnung	Größe (m ²)
	25/16	2.333

Eintragungen in Abt. II: lfd. Nummer 1:
Der jeweilige Eigentümer ist, soweit die Grundstücke an die Flurstücke 116/26 und 113/25 Flur 4 stoßen, den jeweiligen Eigentümern dieser Flurstücke gegenüber verpflichtet, auf der Grenze einen wehrbaren Zaun zu errichten und zu unterhalten. Eingetragen am 04.02.1911.

lfd. Nummer 3:
Grunddienstbarkeit (Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung eines wehrbaren Zaunes auf der Grenze) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 116/26 und 113/25 Flur 4, soweit diese Flurstücke an die belasteten stoßen. Eingetragen am 04.02.1911.

lfd. Nummer 5:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

*Anmerkung zu den Eintragungen:
Die vorhandenen Eintragungen in Abt. II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.*

Baulasten: Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

2.4. Protokoll zu den Ortsterminen

Datum: 16.05.2025 und 08.07.2025

Teilnehmer: Die Teilnehmer des Ortstermins wurden dem Amtsgericht in einem gesonderten Anschreiben mitgeteilt.

Am 16.05.2025 wurde mir eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht, so dass noch ein zweiter Termin auf dem 08.07.2025 angesetzt wurde. An diesem Termin konnte der vordere Grundstücksbereich und das Erdgeschoss besichtigt werden. Das Betreten des Dachgeschosses und des Gartens wurden mir jedoch nicht gestattet.

Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie aus Sicht des Sachverständigen für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes aus den herangezogenen Unterlagen und bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Rahmen dieses Gutachtens können keine Untersuchungen auf versteckte Grundstücks- oder Gebäudemängel angestellt werden. Eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft.

2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben

- a) Am Ortstermin waren keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- b) Auf dem Grundstück wird zurzeit kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Die vorhandene Einbauküche stellt kein Zubehör oder wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und wird in diesem Gutachten nicht mit bewertet.
- d) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.
- e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Laut Auskunft des Eigentümers liegt ein Energieausweis vor.
- g) Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt.

2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Sichtung und visueller Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes durchgeführt, wie dieser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Je nach Art der Nutzung der Immobile werden die Ergebnisse des Sach- oder Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung bevorzugt herangezogen.

Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragserzielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund. Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilie wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Einfamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstückes lassen in Bezug auf

die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Einfamilienhäuser nach dem Sachwert beurteilt.

Aber auch gewerbliche Objekte, die für eine spezielle monofunktionelle Nutzung errichtet wurden, werden oftmals aus Substanzgesichtspunkten bewertet.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgeschehen“ am nächsten kommen. Jedoch ist die Vergleichbarmachung der wertrelevanten Einflussgrößen nur bei einer großen Anzahl von Kaufpreisen (Stichproben) möglich, so dass dieses Verfahren nur bei einigen Teilmärkten (abgesehen von unbebauten Grundstücken, im Teilmarkt der Einfamilienhäuser oder noch besser, im Teilmarkt der Eigentumswohnungen) anwendbar ist.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter den Punkten 5.1. und 6.0. des Gutachtens diskutiert. Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch visuelle Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt. Die erforderlichen, diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei der Anwendung der Bauwerksteilettabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt, bzw. werden bei vernachlässigter Instandhaltung als Differenz zwischen der linearen und der Ross'schen Abschreibungskurve ermittelt.

Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands erforderlich wären.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und Übereinstimmungen mit den Baumaßnahmen wurde nicht überprüft. Bei der Wertbegutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere der Bauordnung vorausgesetzt.

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- Bauakte des Jahres 2016
- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- eigenes Wertgutachten Nr. WG 59/20 vom 26.01.2021

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ BauGB
- die „Immobilienwertermittlungsverordnung“ ImmoWertV 2021
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung BauNVO
- u. a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0. Grundstücksbeschreibung

3.1. Ortslage

Ortsbeschreibung:	Stadt Walsrode, OT Uetzingen, Ort Wenzingen, Landkreis Heidekreis, Land Niedersachsen, ca. 30.900 Einwohnern
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 5 km entfernt, Autobahn A 27 (Bremen - Walsrode) ca. 11 km entfernt, Bundesstraße B 209 ca. 5 km entfernt, Bundesstraße B 440 ca. 5 km entfernt, Bahnhof Walsrode (Eisenbahnstrecke Hannover - Walsrode - Soltau - Hamburg) ca. 8 km entfernt, Bushaltestelle ca. 200 m entfernt

3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Ort Wenzingen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kinder- tagesstätten, eine Grundschule und eine Oberschule sind im OT Bomlitz in ca. 4 km Entfernung vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen sind in Walsrode in ca. 8 km Entfernung vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebaut.
- Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,05
- Nachbarbebauung	überwiegend Einfamilienhäuser
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	nach Süd-Osten ansteigendes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, Straßenfront ca. 31 m Grundstückstiefe ca. 83 m
Immissionen:	geringe Verkehrsräusche
Altlasten:	Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis besteht nach aktuellem Sachstand kein Altlastenverdacht

3.3. Erschließungszustand

Straßenbau:	Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse Ver- und Entsorgung:	- Erdgas - Trinkwasser - Schmutzwasser - Strom - Telefon
Abgabenrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bomlitz Nr. 30 „Südlich der Wenzinger Straße“
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,2	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig

3.5. Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als baureifes Land einzustufen und liegt in einer einfachen Wohnlage im Ort Wenzingen.

4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Untersuchungen wurden visuell zerstörungsfrei durchgeführt, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht vorgenommen.

4.1. Allgemeines

4.1.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes:	1 ½-geschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	2016

4.1.2 Carport

Art des Gebäudes:	angebautes Carport
Nutzung:	2 Einstellplätze
Baujahr:	2016

4.2. Konstruktion und Ausbau

4.2.1 Wohnhaus

Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente und Schlplatte Stahlbeton
Außenwände:	Holzrahmenwände, außen teils mit Verblendmauerwerk und teils mit Holzverschalung
Innenwände:	Holzrahmenwände
Decken:	Holzbalkendecken
Dach:	Satteldächer in Holzbauweise
Dachaufbauten:	keine
Dachhaut:	Tondachpfannen mit Unterspannbahn
Dachentwässerung:	Zinkblechrinnen und -fallrohre

Fassaden

Wandflächen:	EG: Verblendmauerwerk, zum Carport Holzverschalung DG: Holzschalung
--------------	---

Ausbau

Fußböden:	EG: Fliesen, Eschenholzparkett DG: Laminat, Fliesen
Wandflächen:	EG: Malervlies mit Anstrich, WC ca. 1,20 bis 2,0 m hoch gefliest DG: Malervlies mit Anstrich, Bad ca. 1,20 bis 2,0 m hoch gefliest
Deckenoberflächen:	EG: sichtbare Holzbaiken mit oberliegender Schalung, Malervlies mit Anstrich DG: Malervlies mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
Außentüren:	Kunststoff-Haustürelement mit Dreifachverglasung, Nebeneingangstür Kunststoff mit Dreifachverglasung
Innentüren:	Holztüren, weiß
Treppen:	EG: Eschenholztreppe DG: Bodeneinschubtreppe

Gebäudetechnik

Heizung:	Gasbrennwerttherme, Solarkollektoren, Solar-Pufferspeicher, wassergeführter Kamin
Warmwasser:	über Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen:	EG: Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken HWR mit Dusche und Waschmaschinenanschluss DG: Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch
Elektroanlage:	zeitgemäße Ausstattung
Lüftungsanlage:	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

4.2.2 Carport

Gründung:	Betonfundamente
Fußboden:	Betonsteinpflaster
Außenwände:	Holzkonstruktion, zweiseitig mit äußerer Holzschalung
Dach:	Satteldach in Holzbauweise
Dachhaut:	Tondachpfannen auf Dachschalung
Dachentwässerung:	Zinkblechrinne und -fallrohre
Elektroanlage:	einfache Ausstattung

4.3 Einschätzung des baulichen Zustandes

4.3.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Größere Unterhaltungsrückstände wurden nicht festgestellt. Kleinere vorhandene Mängel und Schäden werden über die Restnutzungsdauer bzw. die Alterswertminderung berücksichtigt.

4.3.2 Carport

Der Carport befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Größere Unterhaltungsrückstände wurden nicht festgestellt. Kleinere vorhandene Mängel und Schäden werden über die Restnutzungsdauer bzw. die Alterswertminderung berücksichtigt.

4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten, aufgrund der veränderten Ansprüche, insbesondere an Funktionalität und der damit verbundenen Grundrissgestaltung der Gebäude, bedeutend verringert.

Dagegen haben sich die Anforderungen der gewerblichen Branchen an die Umnutzbarkeit der Gebäude beträchtlich erhöht, so dass bauliche Anlagen für monofunktionelle Zwecke, wie z.B. Einkaufszentren, SB-Märkte und Tankstellen, nur noch für Zeiträume zwischen 10, 20 bzw. 30 Jahren konzipiert werden.

Aus den genannten Gründen wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für das Wohnhaus und Carport mit 70 Jahren angesetzt und ist somit als Obergrenze zu betrachten.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen. Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i. d. R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit des Objektes und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses berechnet sich aus der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) minus dem Alter des Gebäudes (9 Jahre) und beträgt somit 61 Jahre.

4.5. Außenanlagen

Einfriedungen:	zur Straße Stabmattenzaun, Zufahrt mit Schiebetor, ansonsten Maschendrahtzäune und Weidezäune
Bodenbefestigungen:	Grundstückszufahrt, Zuwegung und Terrasse Betonsteinpflaster
Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
sonstige bauliche Anlagen:	- einfaches Stahlblech-Gartengerätehaus - Flüssiggastank

5.0. Wertermittlung

5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet, da bei Einfamilienhäusern hinsichtlich der wertrelevanten Beurteilung die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren wird als ergänzendes Verfahren zur Wertermittlung herangezogen.

5.2. Bewertung des Grund und Bodens

Bodenwerte sind gemäß § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Beim unmittelbaren Preisvergleich ist demzufolge der Bodenwert aus den Preisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Dabei ist, um eine sichere Aussage zu erhalten, eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen erforderlich. Direkte Kaufpreise, die in unmittelbar vergleichbaren Standorten abgeschlossen wurden, liegen nicht vor.

Insofern orientiere ich mich an der Bodenrichtwertkarte, welche durch den Gutachterausschuss Sulingen-Verden veröffentlicht wurde. Darin ist der Lagebereich des Grundstücks zum Stichtag 01.01.2025 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert:	38 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksfläche:	900 m ²

Es muss darauf hingewiesen werden, dass Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte zu betrachten sind. Sie wurden für den Wert von ortsüblich erschlossenem Grund und Boden ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse bestimmend sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen allgemeinen Grundstückseigenschaften, z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, möglicher Zeitpunkt der Bebauung, Grundstücksgröße oder -zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Vergleichs-, Richt- oder Leitwert.

Das Grundstück weicht bezüglich seiner Größe zwar deutlich von den Merkmalen des Richtwertes ab, aufgrund eines zweiten Baufensters im südlichen Grundstücksbereich, welches eine Bebauung mit einem zweite Wohnhaus ermöglicht, wird der Bodenrichtwert für dieses Grundstück jedoch als angemessen angesehen.

Berechnung des Bodenwertes:

$$2.333 \text{ m}^2 \times 38 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{88.654,- \text{ €}}}$$

5.3. Sachwertverfahren

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

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

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

ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwert ist anschließend an die allgemeine Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („Im gleichen Modell bleiben“).

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

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 36 ImmoWertV).

Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zu Grunde lagen.

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

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, ist laut Sachwertrichtlinie nicht mehr vorgesehen. Das abweichende regionale Baupreisverhältnis wird über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

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

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen (§ 36 (2) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderungsfaktor, § 38 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

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

Ermittlung des Sachwerts der baulichen AnlagenWohnhaus:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 61 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Brutto-Grundfläche nach DIN 277: 239 m²

Normalherstellungskosten 2010:
Typ 1.21, Standardstufe 3,8: 1.175 €/m²

Baupreisindex II. Quartal 2025: 188,6

Herstellungskosten 2010: 239 m² x 1.175,- €/m² = 280.825,- €

Zuschläge für in der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile:
Überdachter Balkon: = 7.000,- €

287.825,- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag:
287.825,- x 1,886 = 542.838,- €

Lineare Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer
von 61 Jahren: 13 % von 542.838,- € = ./. 70.569,- €

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus: = **472.269,- €**
=====

Carport:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 61 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Brutto-Grundfläche nach DIN 277: 46 m²

Normalherstellungskosten 2010: 300 €/m²

Herstellungskosten 2010: 46 m² x 300,- €/m² = 13.800,- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag:
 13.800,- x 1,886 = 26.027,- €

Lineare Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer
 von 61 Jahren: 13 % von 26.027,- € = 3.384,- €

Vorläufiger Sachwert Carport: = **22.643,- €**
 =====

Wertzusammenstellung:

Bodenwert: = 88.654,- €
 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus: = 472.269,- €
 Vorläufiger Sachwert Carport: = 22.643,- €
 Zeitwert der Außenanlagen: = 17.000,- €

Vorläufiger Grundstückssachwert: = **600.566,- €**
 =====

Anpassung an den Grundstücksmarkt:

Laut der durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten beträgt der Sachwertfaktor für vergleichbare Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zum Stichtag 01.01.2025 = 0,81.

Vorläufiger Grundstückssachwert: = 600.566,- €
 x Sachwertfaktor x 0,81

Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert: = 486.458,- €
 ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
 entfällt: +/- 0,- €

Grundstückssachwert: = **486.458,- €**
 =====

5.4. Vergleichswertverfahren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsgrundstücken auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der entsprechenden Bezugseinheit des Wertermittlungsobjektes mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Der Vergleichswert beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen, der das Wertermittlungsobjekt mit allen seinen Bestandteilen als wirtschaftliche Einheit erfasst.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Regionaldirektion Sulingen-Verden hat in den online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis folgende Vergleichsfaktoren angegeben:

Basiswert in Abhängigkeit vom Baujahr und Lagewert (Baujahr 2016, Bodenrichtwert 38 €/m²):	2.108,- €/m²
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche (175 m²):	0,87
Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Unterkellerungsgrad (ohne Keller):	0,97
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ausstattung (Standardstufe 3,8):	1,41
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche (2.333 m²):	1,24
Umrechnungskoeffizient für DG-Ausbaureserve nicht vorhanden:	1,00
Umrechnungskoeffizient für Lage im Altkreis Fallingb.ostel:	0,92

Vergleichswertermittlung:

Vergleichsfaktor:	$2.108,- \text{ €/m}^2 \times 0,87 \times 0,97 \times 1,41 \times 1,24$	=	$2.861,- \text{ €/m}^2$
x Wohnfläche:	$\times 1,00 \times 0,92$	x	$175,- \text{ m}^2$
Vorläufiger Vergleichswert:		=	$500.675,- \text{ €}$
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entfällt:		+/-	<u>$0,- \text{ €}$</u>
Vergleichswert:		=	$500.675,- \text{ €}$ =====

6.0. Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB und § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Vergleichs-, Ertrags- und bzw. oder Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dabei ist der Verkehrswert durch den Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Da bei diesem Wohngrundstück die Eigennutzung im Vordergrund steht und potentielle Käufer somit nach Substanzgesichtspunkten handeln, wird der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Vergleichswert wurde begleitend ermittelt und zeigt eine gute Übereinstimmung mit dem Sachwert.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung und freier Würdigung preisbestimmender Merkmale den Verkehrswert dieses Grundstücks in der Höhe des ermittelten Sachwertes auf rund

486.000,- €

(i.W. vierhundertsechszigtausend Euro).

Dieses Wertgutachten wurde nach persönlicher Besichtigung der Gebäude, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes, nach besten Wissen und Gewissen erstattet und trägt empfehlenden Charakter.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Wertgutachtens oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige:



Munster, 06.08.2025

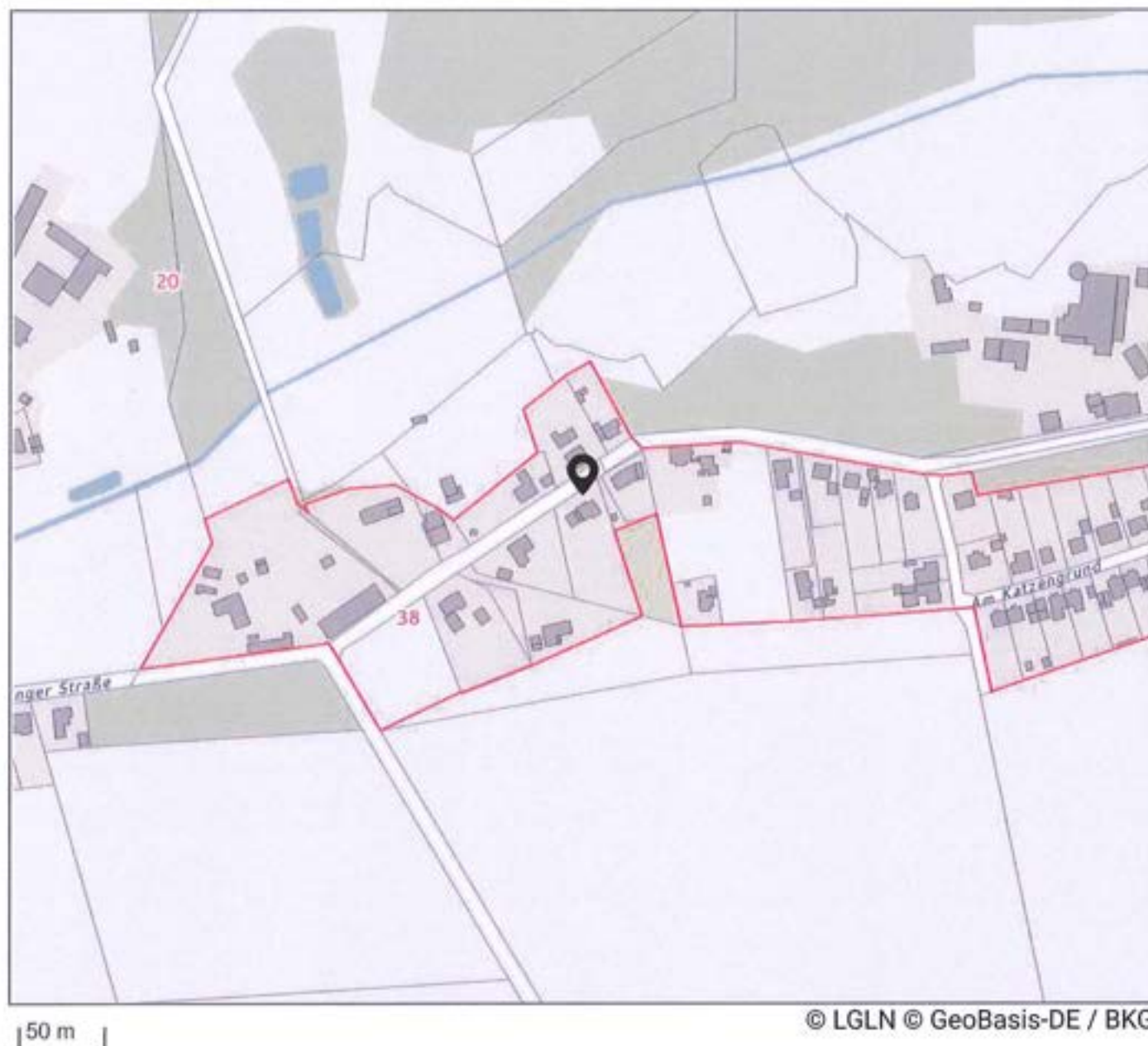
7.0. Literaturverzeichnis

1. Wolfgang Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
9. Auflage 2022
2. Wolfgang Kleiber
ImmoWertV (2021)
13. Auflage 2021
3. Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage 2007
4. Ulrich Renner, Michael Sohni
„Ross-Brachmann“: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien
30. Auflage 2012
5. Jürgen Simon
Wertermittlungsverfahren
1. Auflage 2016
6. Ralf Kröll, Andrea Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
4. Auflage 2011
7. Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013
8. Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A-Z
2. Auflage 2014
9. Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage 2019
10. Daniela Unglaube
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage 2021

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 15.05.2025)

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

Adresse: Wenzinger Straße 15, 29699 Walsrode - Wenzingen
Gemarkung: 2311 (Uetzingen), Flur: 4, Flurstück: 25/16



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08805503

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 38 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksfläche: 900 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480133_flache.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=52.88883&lng=9.67883&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.88883&lng=9.67883&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Walsrode, Stadt
Gemarkung: Uelzingen

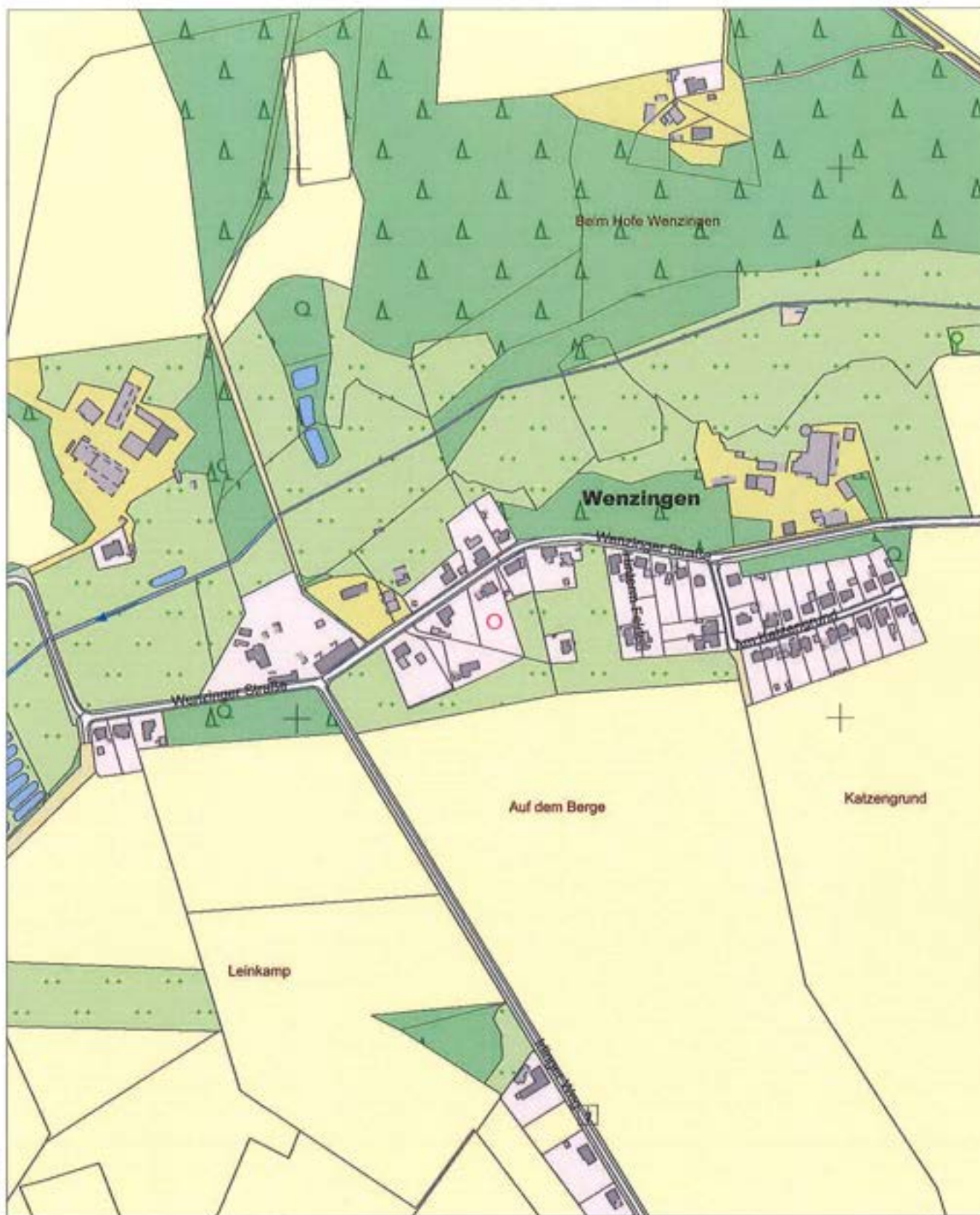
Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation

Erstellt am 06.08.2025

N = 5859546

E = 32345233



N = 5859546

Maßstab 1:5000

0 50 100 150 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingb.-

Bereitgestellt durch:

Architekturbüro Matthias Hechinger

Lüneburger Straße 20

29633 Munster

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.



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Walsrode, Stadt
Gemarkung: Uelzingen
Flur: 4 Flurstück: 25/16

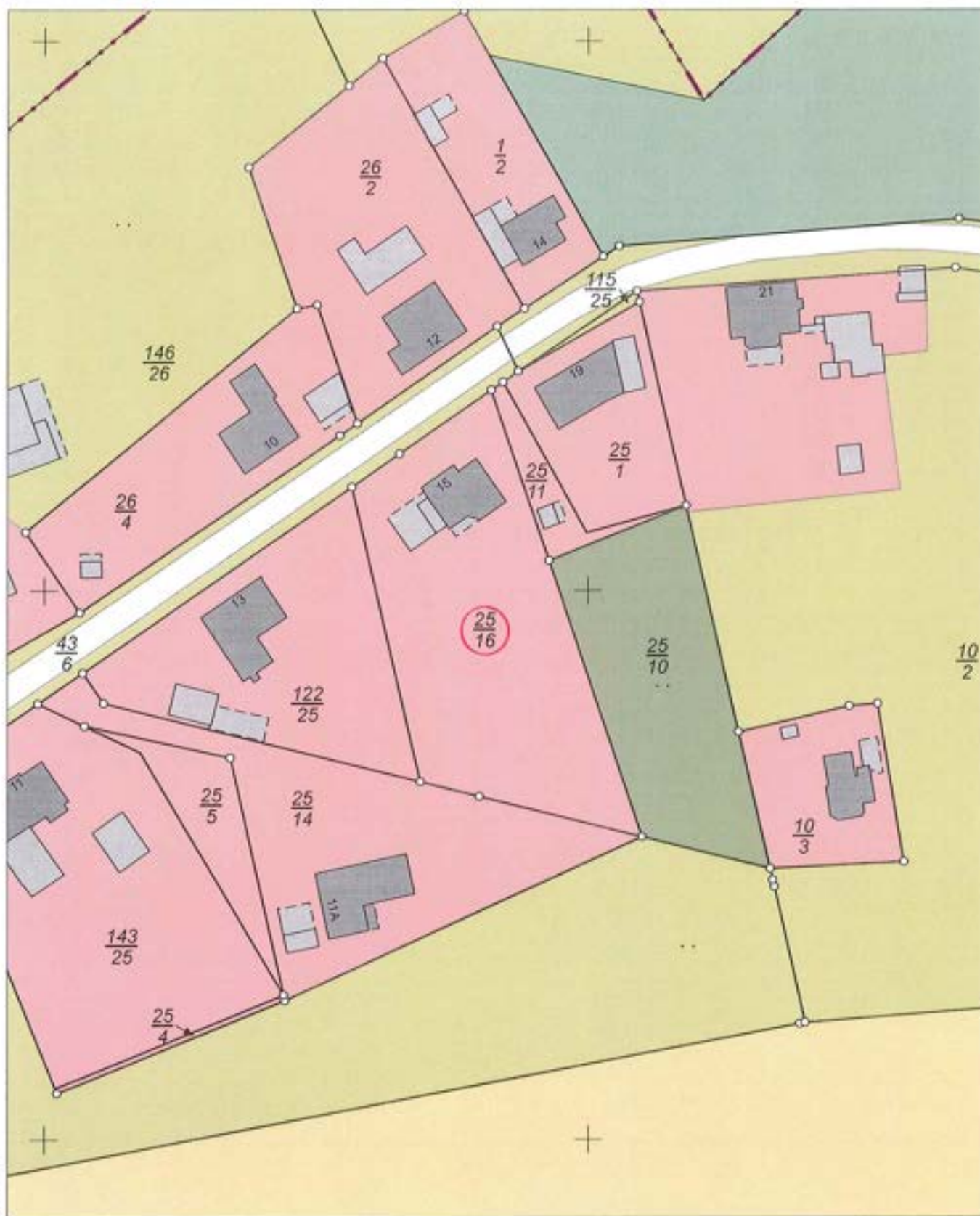
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 06.08.2025
Aktualität der Daten 02.08.2025

N = 5860206

E = 32345583



N = 5859988

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

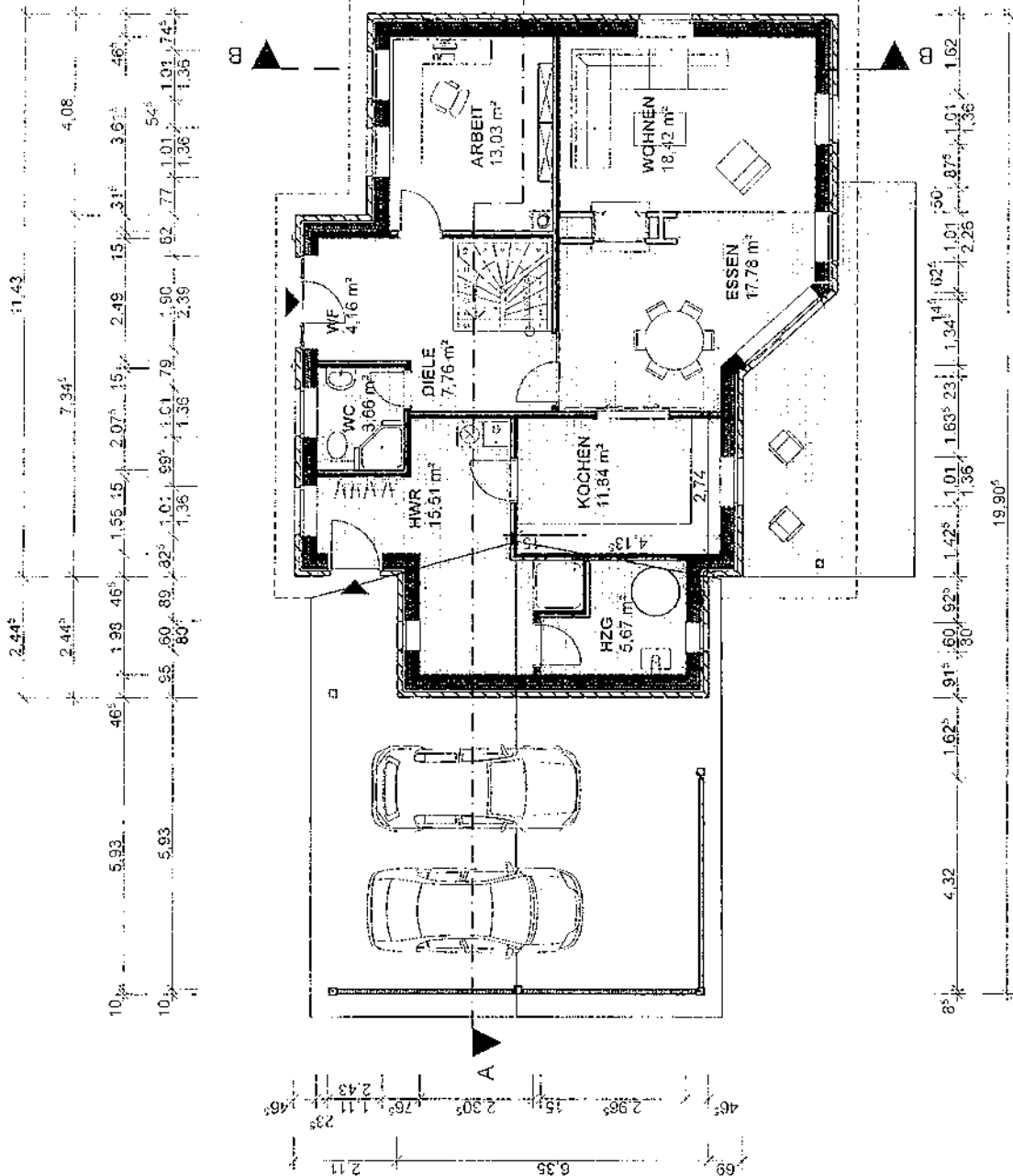
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingb.-
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingb.-

Bereitgestellt durch:

Architekturbüro Matthias Hechinger
Lüneburger Straße 20
29633 Munster

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.



Wohnfläche

WF.	4.16 m²
WC.	3.66 m²
Diele	7.76 m²
Arbeit	13.03 m²
Wohnen	18.42 m²
Essen	17.78 m²
Kochen	11.84 m²
HWR	15.51 m²
HZG	5.67 m²
Gesamt	97.33 m²

Projekt: NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

Inhalt: GRUNDRISS EG

Maßstab: 1:100 Plan-Nr.: 002

gezeichnet: Sonnberg

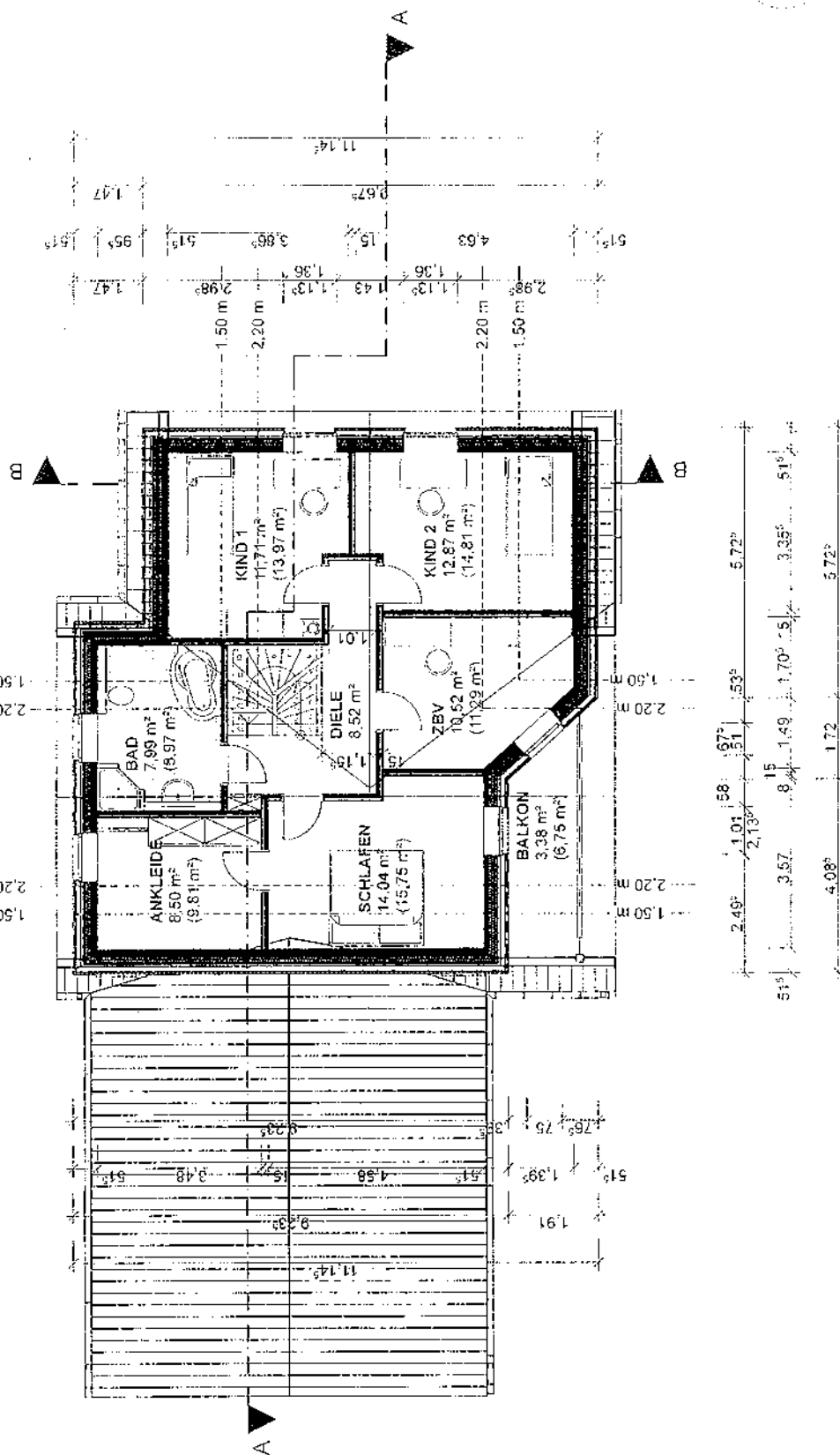
4.10.2017 Datum

Verfasser: *[Signature]*

Bauherr: *[Signature]*
 Bauort: Bornitz
 Gemeinde: Uetzingen
 Flurstück: 25/16
 Flur: 4
 Wenzinger Straße

Wohnfläche

Rad.	7,95 m ²
ZBY:	10,50 m ²
Schalen:	14,04 m ²
Arbeitsfläche:	5,50 m ²
Dächer:	3,82 m ²
Kind 1:	1,04 m ²
Kind 2:	12,87 m ²
Balkon:	3,25 m ²
	77,53 m²



Bad Fallingb., den. 18. 5. 1916

Bauherr:

Baubereich	Baubereich	Baubereich
------------	------------	------------

Gemeinde: Bomlitz
Gemarkung: Uetzingen
Flur: 4
Flurstück: 25/16

Projekt:
NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

Inhalt:
GRUNDRISSE DG

Maßstab:	1 : 100	Plan-Nr.: 003
----------	---------	---------------

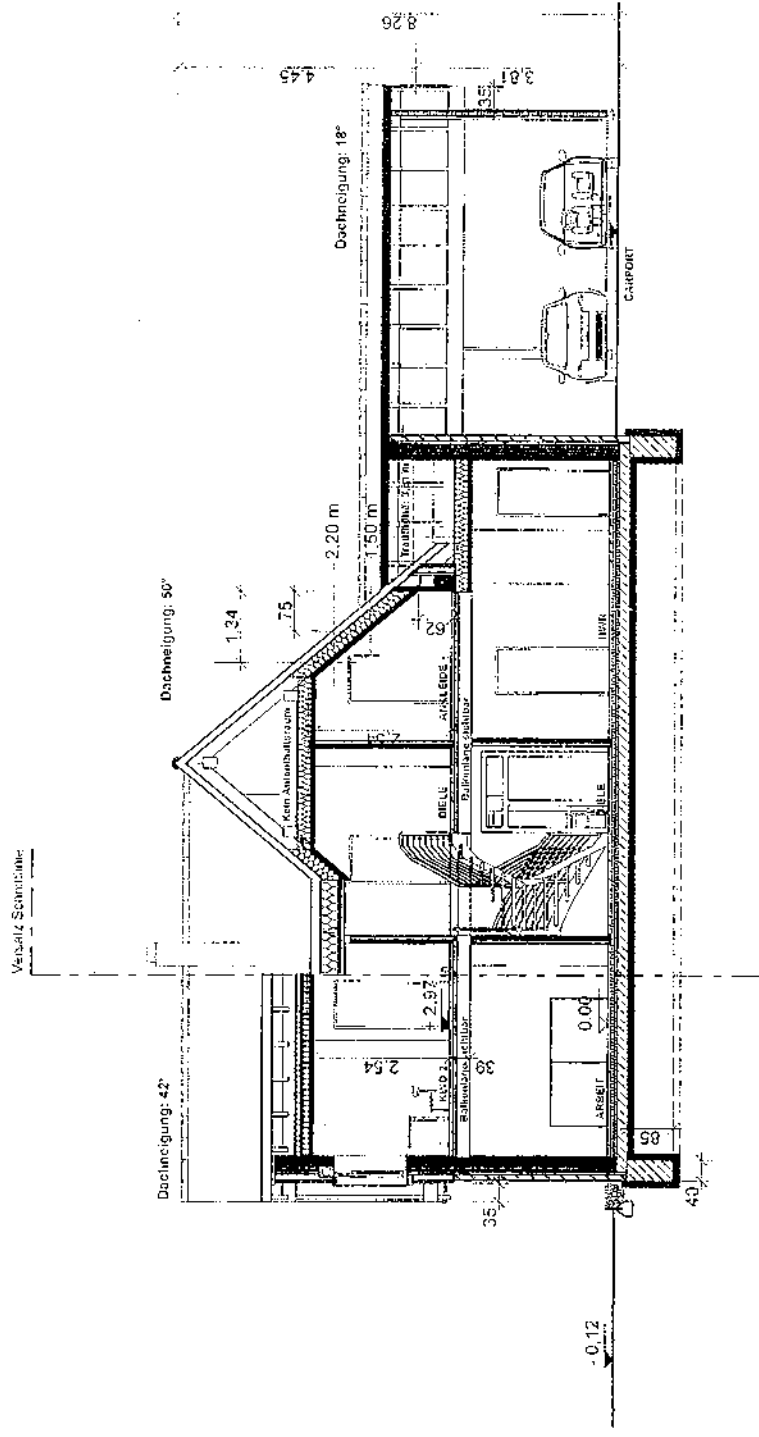
Sonnenberg

Datum: 05/2016

ARCHITEKTURBÜRO
SONNENBERG
PLANEN VISUALISIEREN REALISIEREN

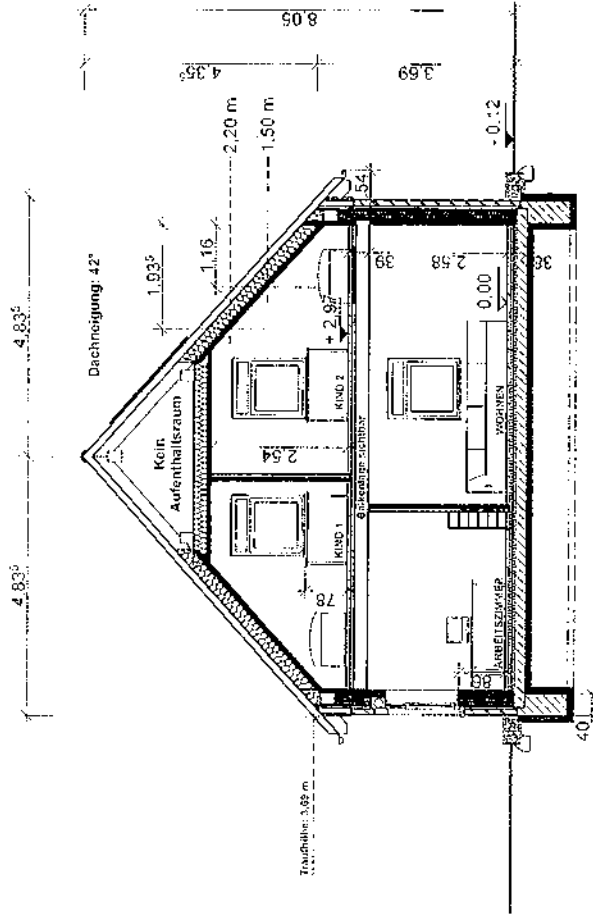


609-612-9253 • Fax 612-19254 • 2200195 • 1-800-655-2626
 Adolphstraße 51 • 61256 Bad Friedrichshall
 Kreis Bad Friedrichshall-Kreis Marburg

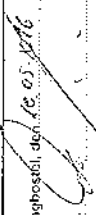


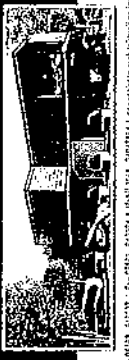
SCHNITT A - A

Projekt: NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES		Architekturbüro P. & S. SONNENBERG	
Inhalt: SCHNITT A - A			
Maßstab: 1 : 100		Plan-Nr.: 006	
gezeichnet: Sonnenberg		Datum: 02.01.2007	
Bauherr: Gemeinde: Bomlitz Gemarkung: Uetzlingen Flur: 4 Flurstück: 25/16 Wenzinger Straße		Verfasser: Bad Fallingb., den 10.01.2007	



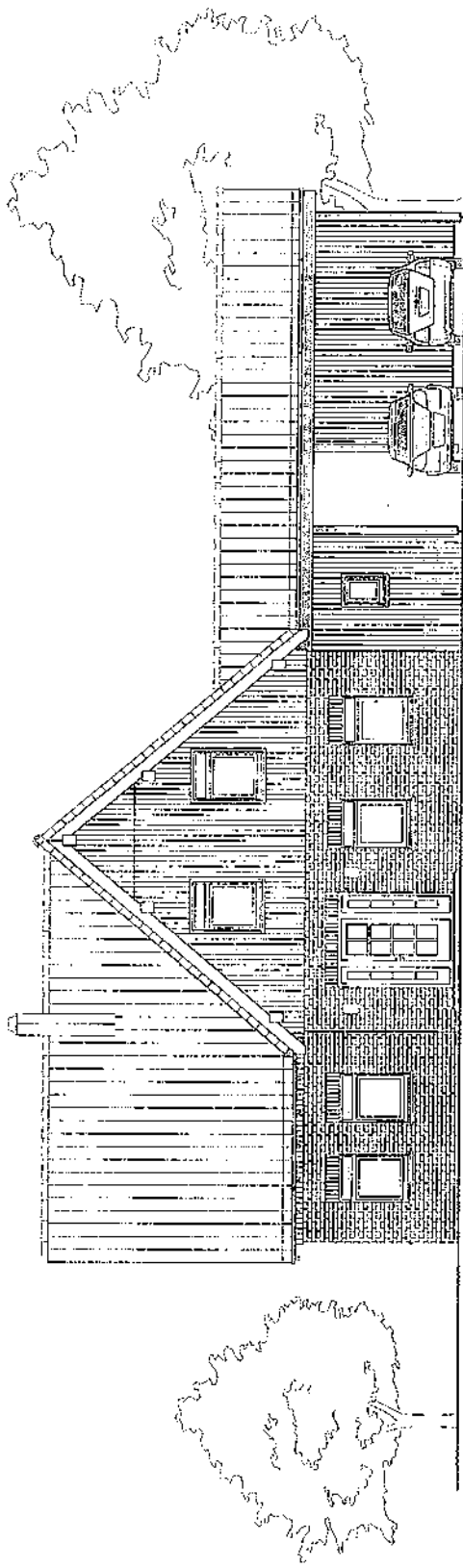
SCHNITT B - B

End Fällingpostl. den. 10.05.2016 Verfasser: 	Bauherr: 	Projekt: NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES	
Bauherr: 		Inhalt: SCHNITT B - B	Maßstab: 1 : 100 Plan-Nr.: 007 gez.: Sonnenberg
		Bauort: Gemeinde: Bornitz Gemarkung: Uetzingen Flur: 4 Flurstück: 25/16 Wenzinger Straße	

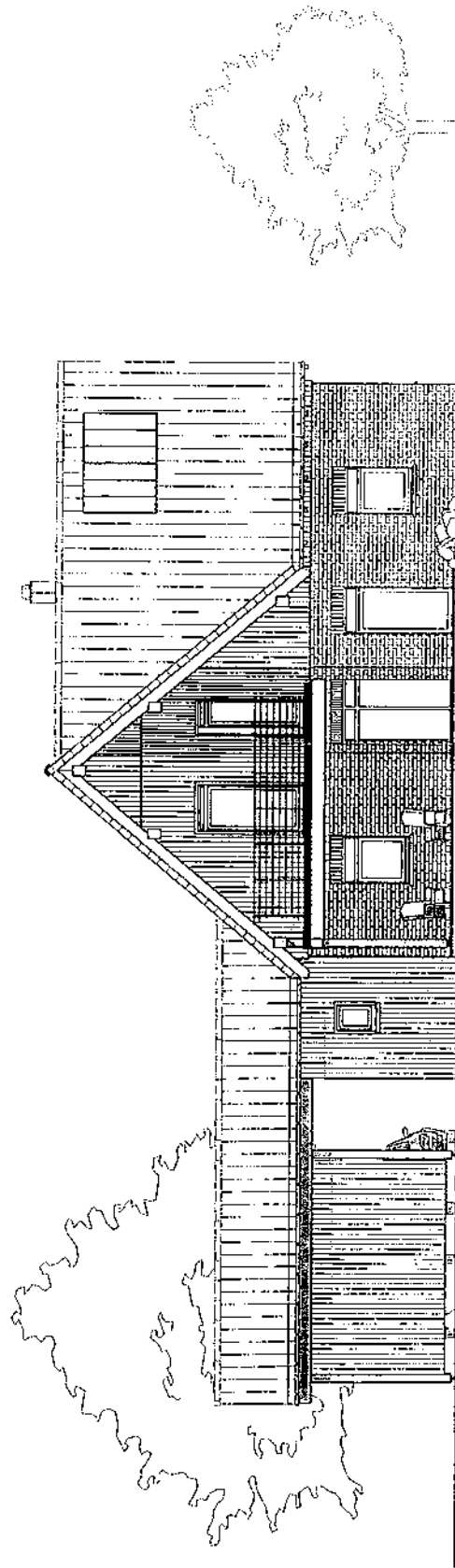


ARCHITEKTURBÜRO
RUDOLPH SONNENBERG

FACHBEREICH: ARCHITEKTUR UND LÄNDEBAU
ZENTRIERT KONTAKT UND VERMITTLUNG

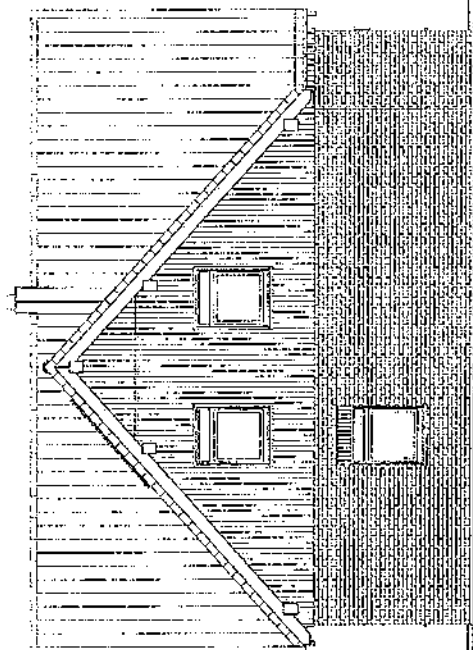


ANSICHT NORD - WEST

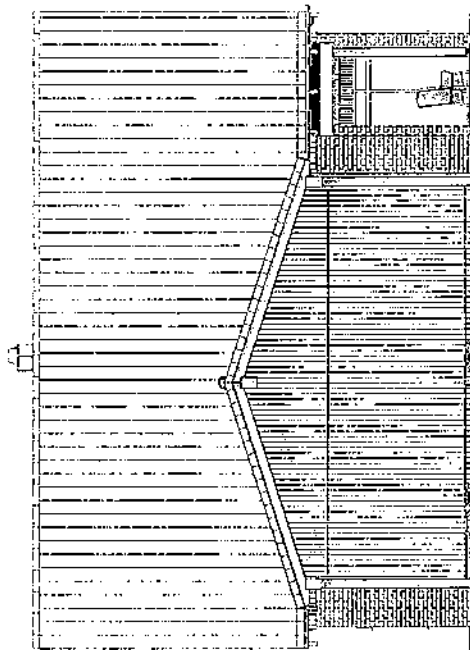


ANSICHT SÜD - OST

Projekt: NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES		Architekturbüro SONNENBERG Friedrich-Engels-Str. 103 • 04705 Sonnenberg Tel. 0341 22011-11 • Fax 0341 22011-10	
Inhalt: ANSICHTEN 1		Maßstab: 1 : 100	
Bauherr: Bad Fallingb., den 20.08.2016		Plan-Nr.: 004	
Verfasser: [Signature]		gez.: Sonnenberg	
Bauherr: [Signature]		Datum: 10.08.2016	
Bauort: Gemeinde: Böhlitz Uetzingen Flur: 4 Flurstück: 25/16		Wenzinger Straße	



ANSICHT NORD - OST



ANSICHT SÜD - WEST

Projekt: NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES		Architekturbüro SONNENBERG FACH: ARCHIT. BAUWESEN Ludwig-Str. 11a 381-3831 Walsen, 38131 Walsen, 38131 Walsen	
Inhalt: ANSICHTEN 2		Maßstab: 1 : 100 gezeichnet: Sonnenberg Datum: 2005	
Bauherr: Bad Fallingb., den 20.10.2006 Verfasser: <i>[Signature]</i>		Gemeinde: Bomlitz Uetzlingen Flur: 4 Flurstück: 25/16 Wanzinger Straße	
Bauherr:		Bauherr:	

Berechnung der Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Wohnen:	=	18,42 m ²
Essen:	=	17,78 m ²
Arbeit:	=	13,03 m ²
Kochen:	=	11,34 m ²
Diele:	=	7,76 m ²
WC:	=	3,66 m ²
Windfang:	=	4,16 m ²
HWR:	=	15,51 m ²
Heizung:	=	<u>5,67 m²</u>
Wohnfläche EG:	=	97,33 m ²

Dachgeschoss:

Schlafen:	=	14,04 m ²
Ankleide:	=	8,50 m ²
Kind 1:	=	11,71 m ²
Kind 2:	=	12,87 m ²
Bad:	=	7,99 m ²
ZBV:	=	10,52 m ²
Diele:	=	8,52 m ²
Balkon:	=	<u>3,38 m²</u>
Wohnfläche DG:	=	<u>77,53 m²</u>
Wohnfläche gesamt:	=	174,86 m ² =====

Berechnung der Nutzflächen:

Carport:

Carport:	=	44,50 m ² =====
----------	---	-------------------------------

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Wohnhaus:

Erdgeschoss:	$2,445 \times 6,35 + 7,345 \times 9,15$		
	$+ 4,08 \times 9,60 + 1,56 \times 1,905$		
	$+ 1,72 \times 1,905 / 2$	=	126,51 m ²
Dachgeschoss:	$7,445 \times 9,235 + 4,08 \times 9,675$		
	$+ 1,56 \times 1,91 + 1,72 \times 1,91 / 2$	=	<u>112,85 m²</u>
	Brutto-Grundfläche gesamt:	=	239,36 m ² =====

Carport:

Erdgeschoss:	$6,03 \times 7,60$	=	45,83 m ² =====
--------------	--------------------	---	-------------------------------

Landkreis Heidekreis, Postfach 13 43, 29603 Soltau

Herrn Dipl.-Ing.
Matthias Hechinger
Lüneburger Straße 20
29633 Munster

Fachbereich:	Landkreis Heidekreis
Fachgruppe:	Bau, Wirtschaft, Umwelt
Gebäude:	09.4 - Wasser, Boden, Abfall
	Harburger Straße 2
	29614 Soltau
Zimmer:	225
Name:	Frau Möller
Telefon:	05191 970749
Telefax:	05191 97099749
E-Mail:	m.moeller@heidekreis.de
Internet:	www.heidekreis.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
23.11.2020

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:
09.414/
66-73-02-1261

Datum:
30.11.2020

Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde; Auskunft

Sehr geehrter Herr Hechinger,

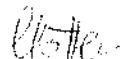
ich nehme Bezug auf Ihre o. g. Anfrage.

Das Flurstück 25/16 der Flur 4 in der Gemarkung Uetzingen (Wenzinger Straße 15) ist im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

Ich weise darauf hin, dass sich das Altlastenverzeichnis noch im Aufbau befindet. Insbesondere die Altakten der Wasserwirtschaft und das Archiv des Bauordnungsamtes sind noch nicht aufgearbeitet worden. Insofern stellt diese Auskunft nur den aktuellen Sachstand des Verzeichnisses dar, der sich, zum Beispiel durch Akten anderer Behörden, ändern kann.

Diese Auskunft erfolgt gebührenfrei.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Möller

9.0. Fotodokumentation



Wohnhaus und Carport von Norden



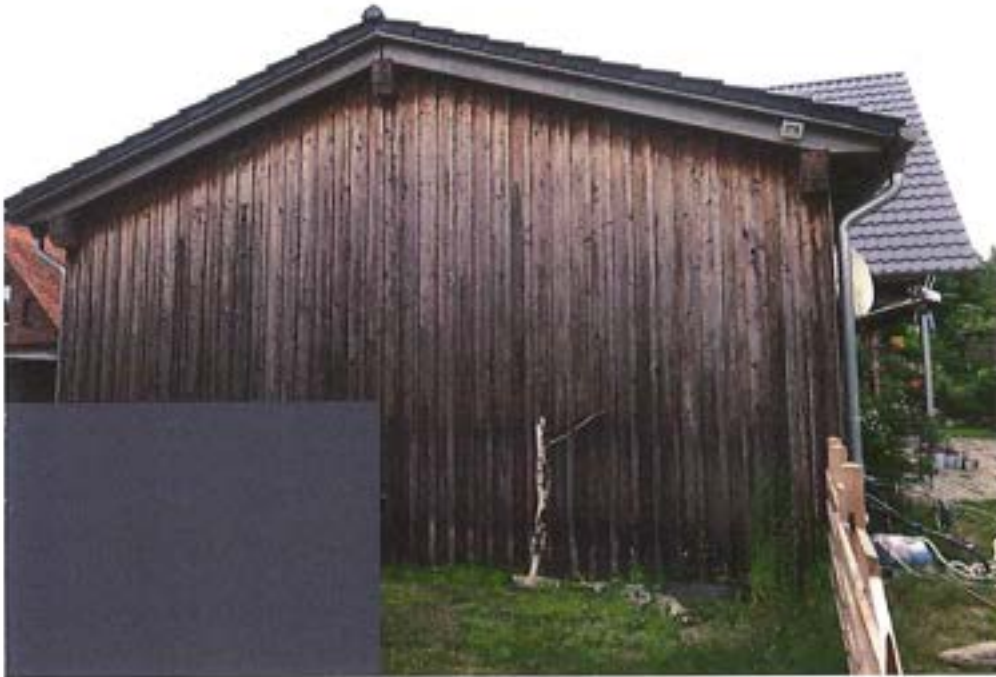
Wohnhaus von Norden



Wohnhaus von Nord-Osten



Wohnhaus und Carport von Süden (Foto vom 04.12.2020)



Carport von Westen



Wohnhaus und Carport von Nord-Westen



Carport von Norden



Garten