



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>	unbebautes Hinterliegergrundstück Bahnhofstraße 9 29690 Schwarmstedt
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
<u>Geschäftsnummer:</u>	3 K 2/25
<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u>	15.10.2024
<u>Bewertungstichtag:</u>	15.10.2024
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	11.07.2025
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 14/25
<u>Anzahl der Ausfertigungen:</u>	3, davon - 2 Exemplare für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 12 Seiten Textteil und 12 Seiten Anlagen.

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

	Seite
0.0. Inhaltsverzeichnis	
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. Beschreibung des Grundstücks	9
5.0. Wertermittlung	
5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	9
5.2. Bewertung des Grund und Bodens	9
6.0. Verkehrswert	11
7.0. Literaturverzeichnis	12
8.0. Anlagen	
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
- Liegenschaftsgrafik M. 1:5000	
- Liegenschaftskarte M. 1:1000	
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	
9.0. Fotodokumentation	

1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: 19.000,- €
=====

Grundstücksgröße: 313 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:	Schwarmstedt	
Gemarkung:	Schwarmstedt	
Flur:	1	
Flurstück:	Bezeichnung 504/3	Größe (m²) 313
Eintragungen in Abt. II:	Ifd. Nummer 5: Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: Verfügungen des Schuldners sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam. Ifd. Nummer 6: Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.	
Baulasten:	Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis sind folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen: - Abstandsbaulast zugunsten des Flurstücks 503/6 in einer Größe von ca. 8 x 3 m in der süd-östlichen Grundstücksecke. - Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 502/4. Die beiden Grundstücke bilden ein Grundstück im Sinne des Baurechts.	

2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

2.4. Protokoll zu dem Ortstermin

Datum: 15.10.2024
Teilnehmer: Herr Hechinger

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) Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis sind derzeit keine Altlasten 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 Ertragszielung 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 Vergleichsbarmachung 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:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Eigenes Wertgutachten vom 30.08.2019

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:	Gemeinde Schwarmstedt, Landkreis Heidekreis, Land Niedersachsen, ca. 5.700 Einwohnern
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 5 km entfernt, Autobahn A 27 (Bremen - Walsrode) ca. 17 km entfernt, Bundesstraße B 214 verläuft durch den Ort, Bahnhof Schwarmstedt (Eisenbahnstrecke Hannover - Walsrode - Soltau - Hamburg) ca. 150 m entfernt, Flughafen Hannover ca. 36 km entfernt

3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortskern von Schwarmstedt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Kooperative Gesamtschule sind im Ort vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück ist unbebaut.
- Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,0
- Nachbarbebauung	gemischte Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	in sich ebenes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, Grundstücksbreite: ca. 11,5 m, Grundstückstiefe: ca. 21 bis 31 m
Immissionen:	mittelstarke Verkehrsgeräusche
Altlasten:	Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis besteht nach aktuellem Sachstand kein Altlastenverdacht

3.3. Erschließungszustand

Straßenbau Bahnhofstraße:	Fahrbahn asphaltiert, Parkbuchten, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Öffentliche Ver- und Entsorgung:	- Erdgas - Trinkwasser - Schmutzwasser - Strom - Telefon
Abgabenrechtlicher Zustand:	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.
Erschließung des Grundstücks:	Das Grundstück liegt in zweiter Reihe und ist nicht erschlossen. Die Zuwegung verläuft über das bebaute Vorder-Grundstück Bahnhofstraße 9 (Flurstück 498/3) und ist rechtlich nicht gesichert.

3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i. V. mit der BauNVO. Im Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als Gewerbegebiet dargestellt.
-------------------------	---

3.5. Grundstücksqualität

Bei diesem Grundstück handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück in zweiter Reihe. Eine benötigte Erschließung ist rechtlich nicht gesichert. Weiterhin ist nach Auskunft des Landkreises Heidekreis nicht sicher, ob hier einer Bebauung zugestimmt werden kann. Zur Klärung ist gegebenenfalls die Stellung einer Bauvoranfrage nötig.

Die Grundstücksqualität ist daher als Hinterland einzustufen.

4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Hinterliegergrundstück. Die Erschließung (Zuwegung) erfolgt über das Grundstück Bahnhofstraße 9 und ist rechtlich nicht gesichert.

Das Grundstück wird als Garten genutzt und ist mit Rasen und einzelnen Bäumen bewachsen. Weiterhin ist eine Terrasse aus Schotter und einer Einrahmung aus Bahnschwellen vorhanden.

Die Einfriedungen bestehen teils aus Maschendrahtzäunen und teils aus einem Stabmattenzaun.

An der östlichen Grenze besteht ein Überbau durch die Garage und einer Überdachung des Nachbargrundstücks 13 A, 13 B. Die Fläche des Überbaus beträgt ca. 8,4 m² und schränkt die Nutzbarkeit des Grundstücks geringfügig ein.

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 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, so dass nur der Grund und Boden mitsamt eventuell vorhandenen Außenanlagen zu bewerten ist.

5.2. Bewertung des Grund und Bodens

Bodenwerte sind gemäß § 16 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:	125 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Mischgebiet

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.

Da das zu begutachtende Grundstück die Qualität eines Hinterlandes aufweist, wird als Bodenwert 50 % des Bodenrichtwertes, $125 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = 62,50 \text{ €/m}^2$ als angemessen angesehen.

Berechnung des Grundstückswertes:

Bodenwert:	$313 \text{ m}^2 \times 62,50 \text{ €/m}^2$	=	19.563,- €
Wertminderung Überbau:	$8,4 \text{ m}^2 \times 62,50 \text{ €/m}^2$	= -	<u>525,- €</u>
Grundstückswert:		=	19.038,- € =====

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.

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

**19.000,- €
(i.W. neunzehntausend 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 sind nur dem Auftraggeber gestattet.

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:



Münster, 11.07.2025

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 11.07.2025)

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

Gemarkung: 3732 (Schwarmstedt), Flur: 1, Flurstück: 504/3



30 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08809010

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 125 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.67797587786248&lng=9.622474876891744&zoom=17.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=20
25-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.67797587786248&lng=9.622474876891744&zoom=17.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

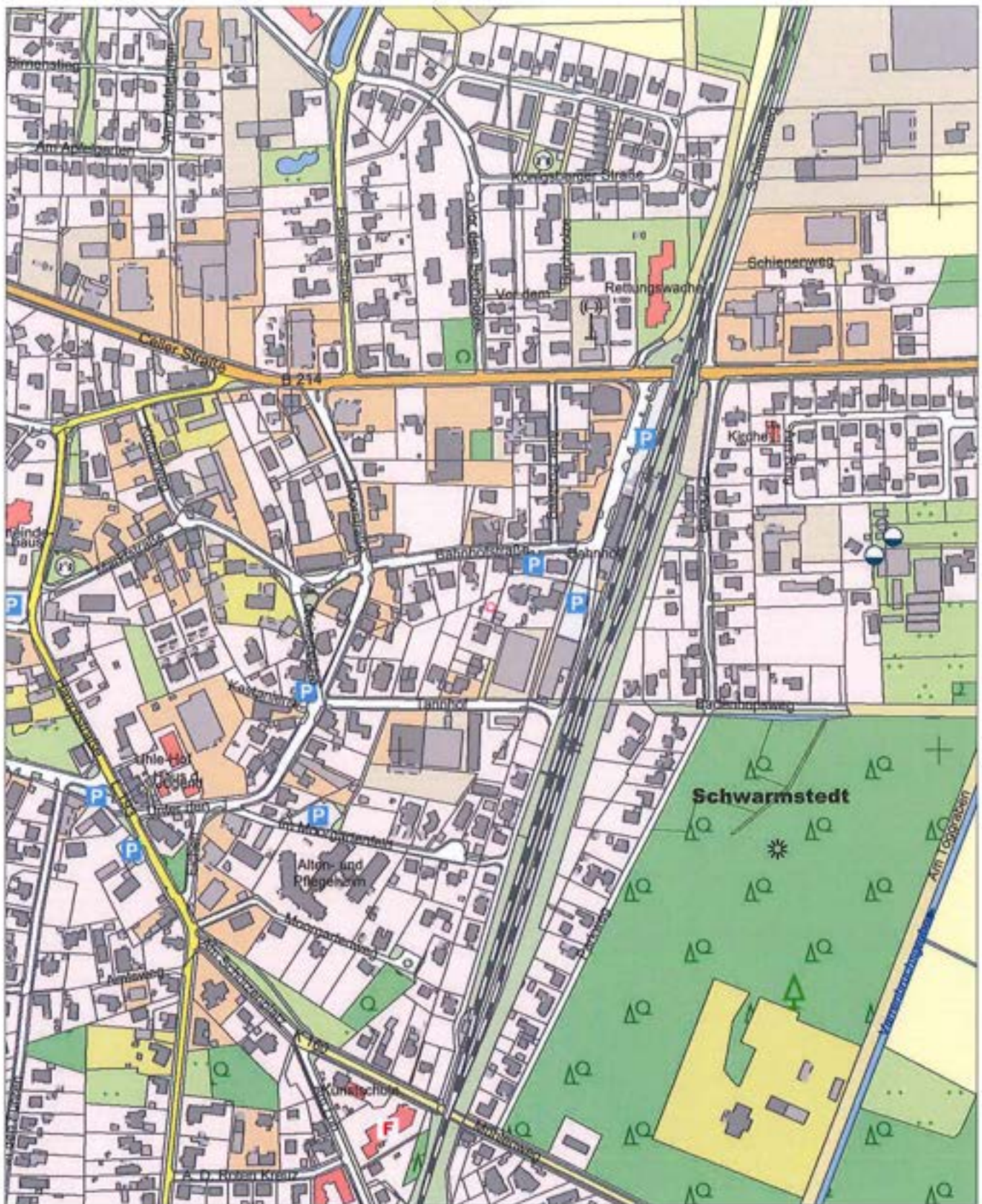
Gemeinde: Schwarmstedt
Gemarkung: Schwarmstedt

Amtliche Karte 1:5000
Standardpräsentation

Erstellt am 11.07.2025

N = 5637182

E = 32641635



N = 5636082

Maßstab 1:5000



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: Schwarmstedt
Gemarkung: Schwarmstedt
Flur: 1 Flurstück: 504/3

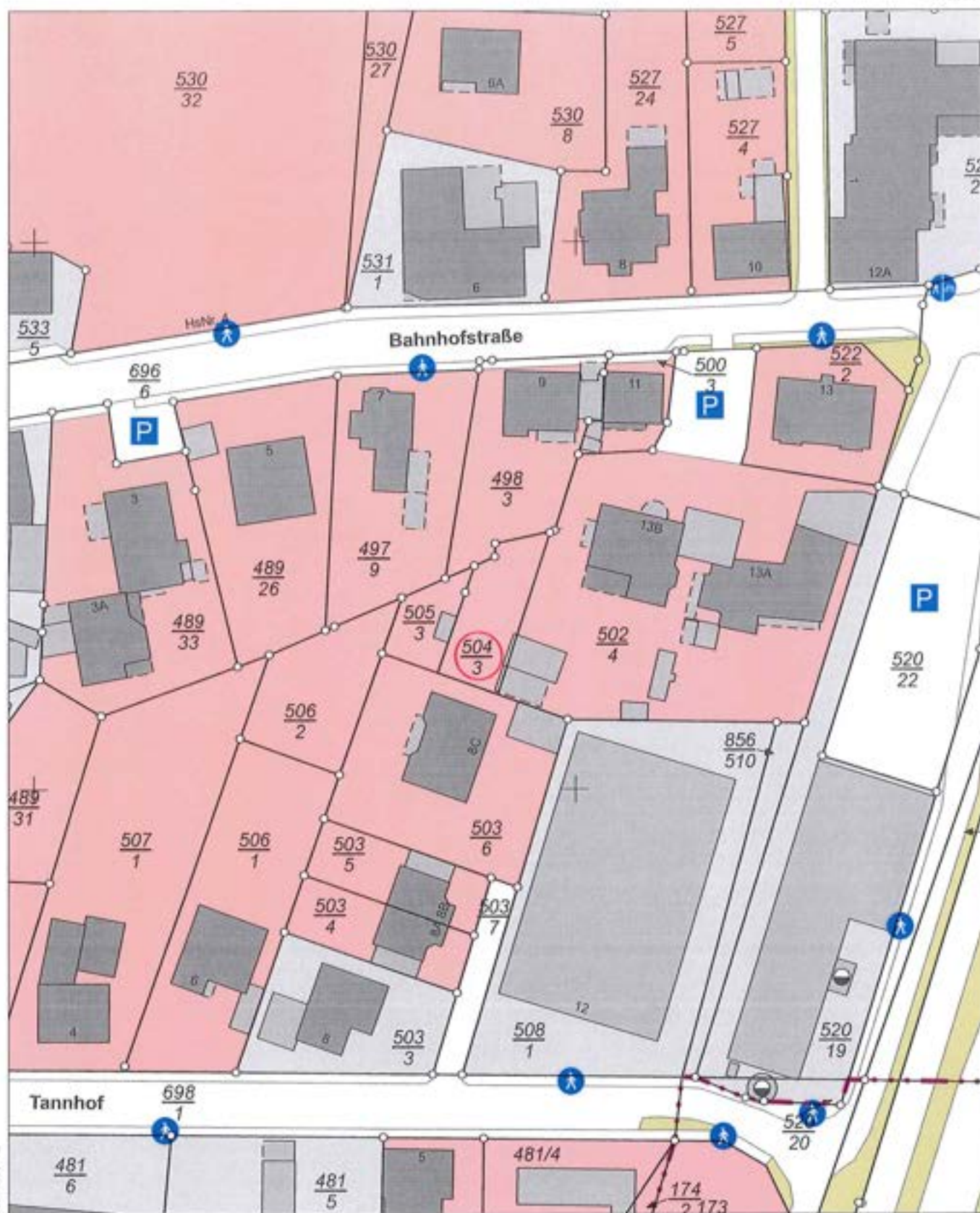
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 11.07.2025
Aktualität der Daten 09.07.2025

N = 5836742

W = 3254175



N = 5836522

Maßstab 1:1000

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingb.-
Vogelstraße 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.

BAULASTENVERZEICHNIS

von: Schwarmstedt
Baulastenblatt Nr.: 282.
Gemarkung: Schwarmstedt

Ortsteil: 1
Seite: 1
Flur: 1

Grundstück: Tannhof

Flurstück: ~~504/2~~ 504/3

Nr. Inhalt der Eintragung

Bemerkungen

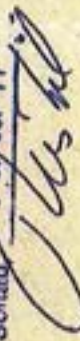
Zingetragen aufgrund
der Eintragungsverfü-
gung vom 14.08.1998

Soltau, 14.08.1998
Im Auftrag



1. Der jeweilige Eigentümer des obengenannten Grundstückes gestattet, daß von seinem Grund-
stück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan gelb schraffiert ist, dem begünstigten
Grundstück der Gemarkung Schwarmstedt, Flur 1, Flurstück 503/6, bei der Bemessung des Grenz-
abstandes zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit baulichen Anlagen von dieser Teilflä-
che den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.

Die Flurstücksbezeichnung hat
sich aufgrund einer Vermessung/
Zusammenlegung geändert.
Soltau, 06.06.11



Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Gemeinde: SCHWARMSTEDT

Gemarkung: SCHWARMSTEDT

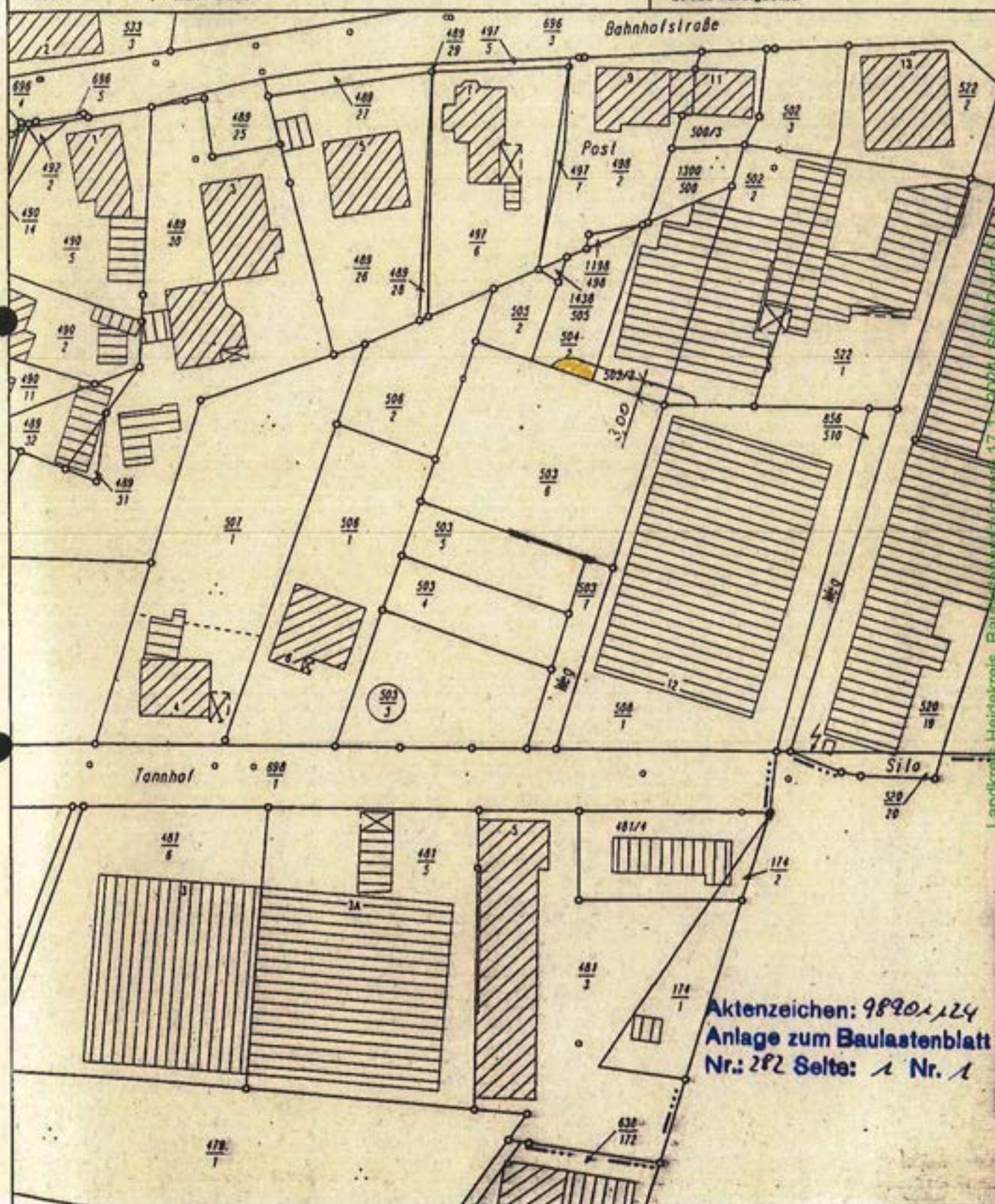
Flur: 1, FLST. 503/3

Antrag: E1-82/98

Datum: 30.06.98

Vermessungs- und Katasterbehörde
Soltau-Fallingb. Bstl.
- Katasteramt Fallingb. Bstl. -

Vogtelstr. 6
29683 Fallingb. Bstl.



Aktenzeichen: 98901/24
Anlage zum Baulastenblatt
Nr.: 282 Seite: 1 Nr. 1

Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

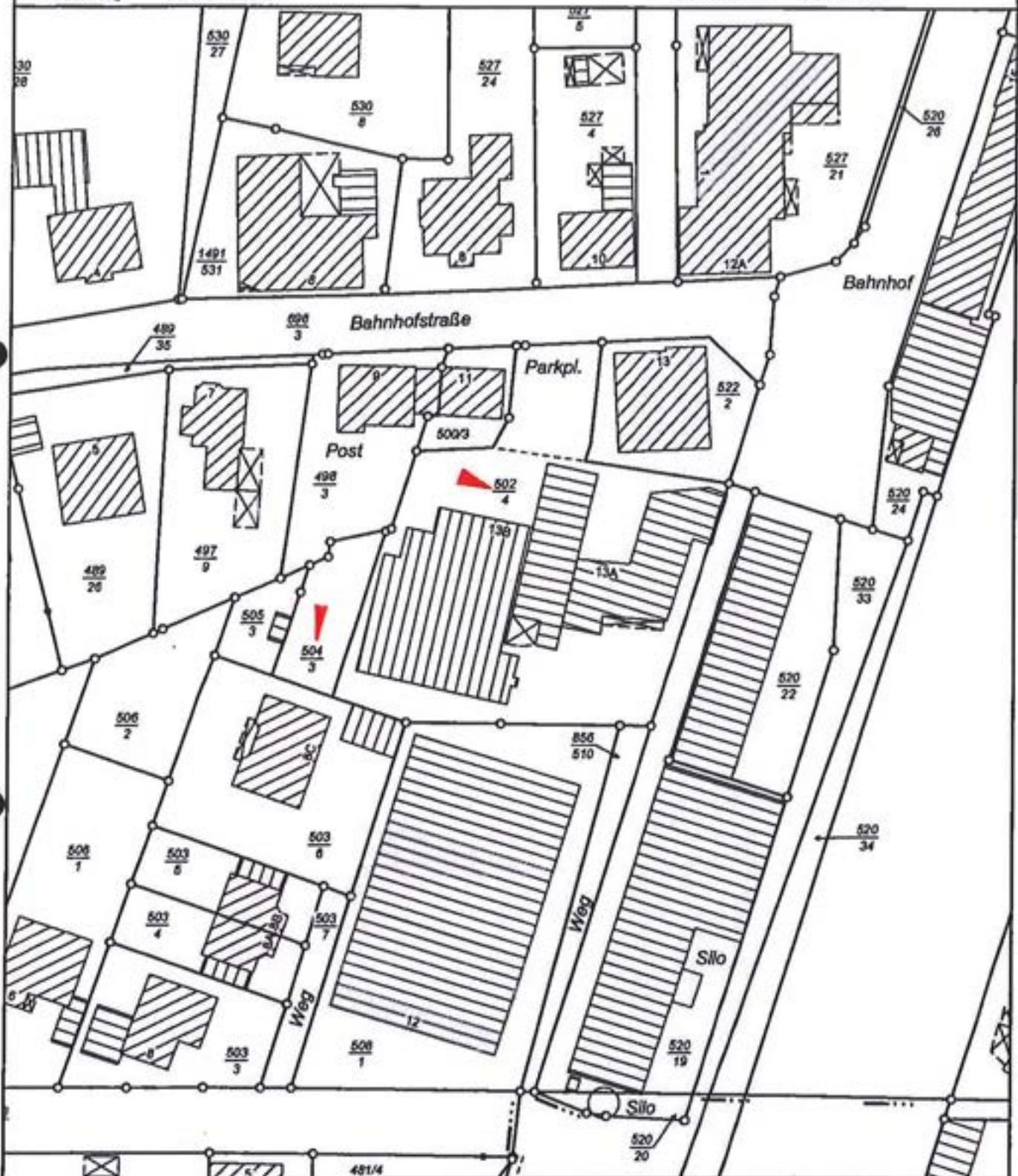
Standardpräsentation

Gemeinde: Schwarmstedt

Gemarkung: Schwarmstedt

Flur: 1

Flurstück: 00502/004



Verantwortlich für den Inhalt
LGLN Regionaldirektion Verden
- Katasteramt Falingboedel -

Bereitgestellt durch
LGLN Regionaldirektion Verden
- Katasteramt -

Zeichen:

Datum: 31.03.2011

BAULASTENVERZEICHNIS

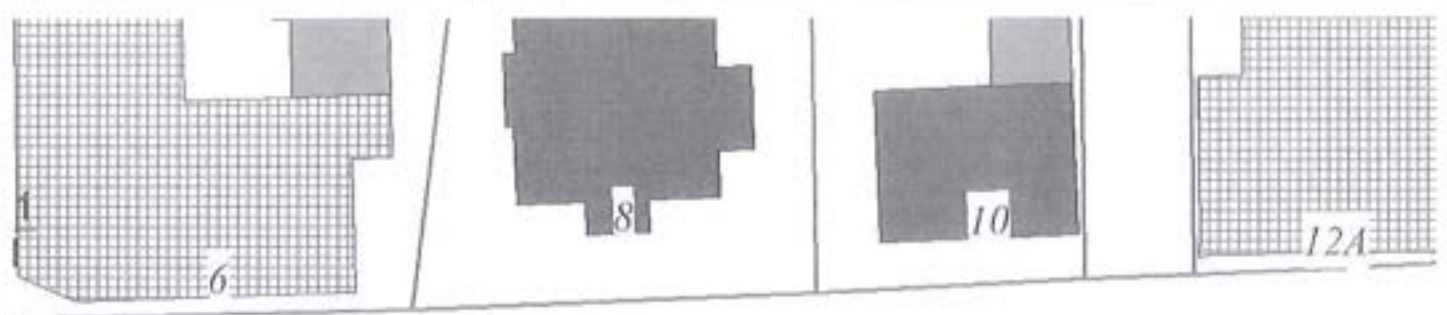
von: Schwarmstedt
Baulastenblatt Nr.: 282
Gemarkung: Schwarmstedt
Grundbuch: Schwarmstedt

Seite: 2
Flur / Flurstück: 1 - 504/3
Grundbuchblatt: 1414

Grundstück: Bahnhofstraße 13A
Bestandsverzeichnis-Nr.: 13

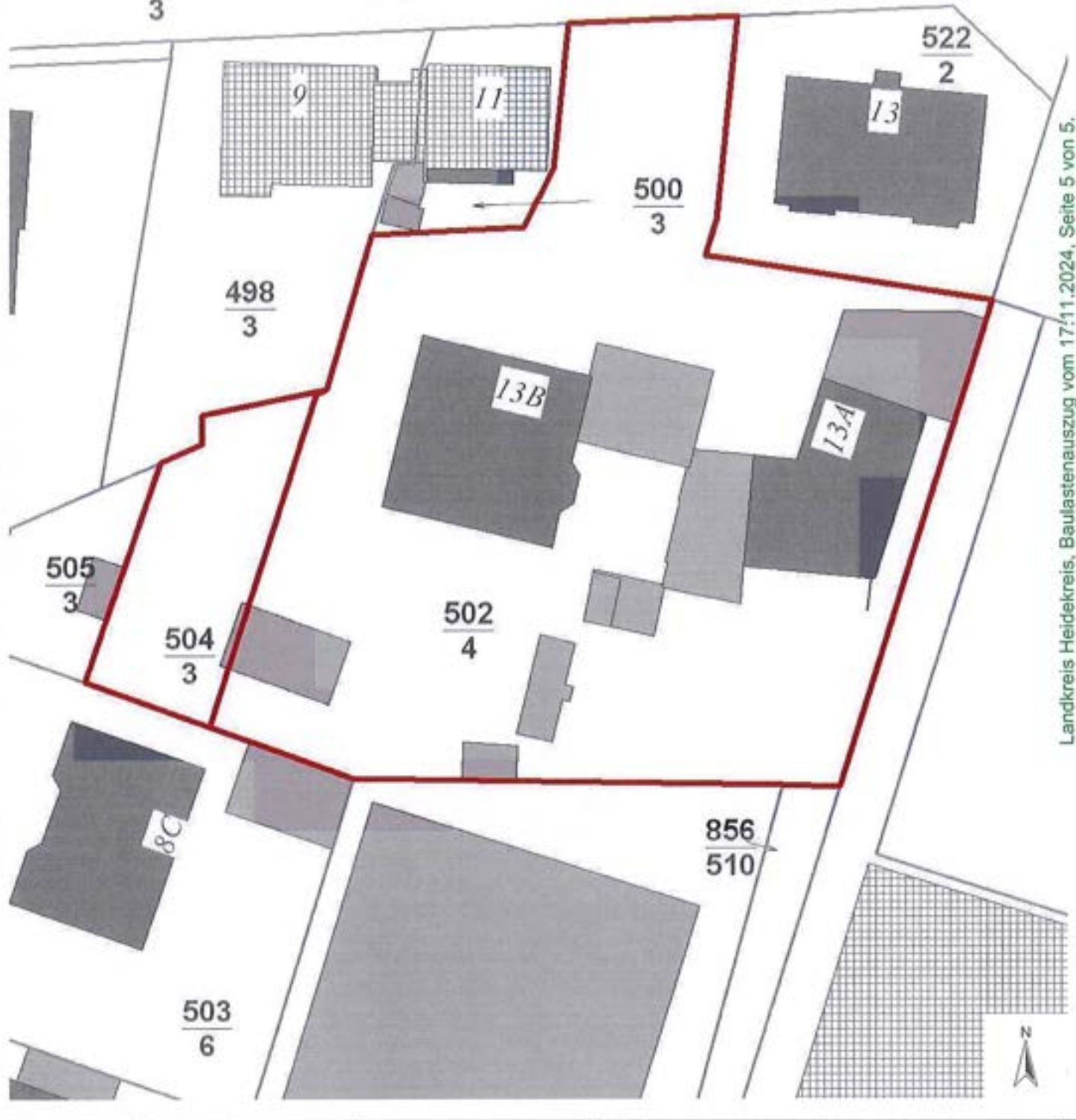
Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
	Die Grundstücke der Gemarkung Schwarmstedt 1-502/4 und 1-504/3 bilden zusammen ein Baugrundstück im Sinne von § 2 Abs. 12, Satz 2 NBauO. Alle baulichen Anlagen auf vorgenannten Grundstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.	Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 08.10.2018 Soltau 08.10.2018 Im Auftrag Reistei

542080 542100 542120 542140 542160



696
3

Bahnhofstraße



Landkreis Heidekreis, Baulastenauszug vom 17.11.2024, Seite 5 von 5.

542080 542100 542120 542140 542160

Landkreis Heidekreis, Postfach 13 43, 29603 Soltau

Herr 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:	Herr Blau
Telefon:	05191 970749
Telefax:	05191 97099749
E-Mail:	c.blau@heidekreis.de
Internet:	www.heidekreis.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
Fax vom 03.04.2019

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:
09.413/
66-73-02-1073

Datum:
10.04.2019

Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde; Auskunft

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Hechinger,

ich nehme Bezug auf Ihre o. g. Anfrage.

Das Flurstück 504/3 der Flur 1 in der Gemarkung Schwarmstedt (Bahnhofstraße 13A, 13B) ist im Altlastenverzeichnis meiner 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


Blau

9.0. Fotodokumentation



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4