



Dipl.-Ing. Matthias Hechinger

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

W E R T G U T A C H T E N

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 Dreifamilienhaus bebautes Grundstück Cordinger Straße 15 29699 Walsrode
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
<u>Geschäftsnummer:</u>	3 K 6/25
<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u>	03.12.2025
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	03.12.2025
<u>Qualitätsstichtag:</u>	03.12.2025
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	28.01.2026
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 41/25
<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 19 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	11
4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	12
4.5. Außenanlagen	13
5.0. Wertermittlung	
5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	14
5.2. Bewertung des Grund und Bodens	14
5.3. Ertragswertverfahren	15
6.0. Verkehrswert	18
7.0. Literaturverzeichnis	19
8.0. Anlagen	
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
- Liegenschaftsgrafik M. 1:5000	
- Liegenschaftskarte M. 1:1000	
- Kellergeschossgrundriss des Wohnhauses	
- Erdgeschossgrundriss des Wohnhauses, der Garage und des Carports	
- Dachgeschossgrundriss des Wohnhauses	
- Spitzbodengrundriss des Wohnhauses	
- Berechnung der Wohnflächen	
- Berechnung der Nutzflächen	
9.0. Fotodokumentation	

1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: **248.000,- €**
=====

Grundstücksgröße: 664 m²

Wohnflächen/Anzahl und Gliederung:

- Wohnung 1:	2 Zimmer, Küche, Bad	54 m ²
- Wohnung 2:	5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Wintergarten	130 m ²
- Wohnung 3:	3 Zimmer, Küche, 3 Bäder, Wintergarten, Dachterrasse, Swimmingpool	<u>137 m²</u>

Gesamtwohnfläche: **321 m²**

Nutzflächen/Anzahl und Gliederung:

- Wohnhaus KG:	5 Kellerräume, Waschküche/Heizung	93 m ²
- Spitzboden Wohnung 3:	Ruheraum, Sauna	27 m ²
- Garage:	2 Garagen	33 m ²
- Carport:	1 Einstellplatz	<u>19 m²</u>

Gesamtnutzfläche: **172 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:	Benefeld	
Gemarkung:	Benefeld	
Flur:	1	
Flurstück:	Bezeichnung	Größe (m ²)
	63/22	664
Eintragungen in Abt. II:	Ifd. Nummer 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.	
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 dem Ortstermin

Datum: 03.12.2025

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

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, das Gebäude stand leer.
- b) Auf dem Grundstück wird zurzeit kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.
- e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass laut vorliegenden Bauakten die vorhandene Aufteilung in 3 Wohnungen von den Baugenehmigungen abweicht und dass für die Wintergartenanbauten keine Baugenehmigungen vorliegen.
- f) Laut Auskunft des Eigentümers liegt kein 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 Immobilie 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 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 Bauwerksteiletabelle 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:

- Bauakten der Stadt Walsrode:
 - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses von 1957
 - Erweiterungsbau der Wirtschaftsräume von 1959
 - Verblendung der Straßenseite des Wohn- und Geschäftshauses von 1978
 - Ladenanbau und Garagenneubau von 1978
 - Umbau eines ehemaligen Verkaufsraumes zu einer Wohnung von 1993
- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

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 Benefeld, Landkreis Heidekreis, Land Niedersachsen, ca. 30.900 Einwohnern
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 10 km entfernt, Autobahn A 27 (Bremen - Walsrode) ca. 9 km entfernt, Bundesstraße B 209 ca. 6 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 Ortsteil Benefeld. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eine Kindertagesstätte, ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortsteil vorhanden. Eine Oberschule ist im Ortsteil Bomlitz vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Walsrode in ca. 8 km Entfernung vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Carport bebaut.
- Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,38
- Nachbarbebauung	gemischte Bebauung aus Wohnhäusern und Geschäfts- häusern
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	in sich ebenes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, Straßenfront ca. 20 m Grundstückstiefe ca. 35 m
Immissionen:	mittelstarke Verkehrsgeräusche
Altlasten:	Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis besteht nach aktuellem Sachstand kein Altlastenverdacht

3.3. Erschließungszustand

Straßenbau:	Fahrbahn asphaltiert, Parkbuchten, beidseitig 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bomlitz Nr. 15, „Cordinger Straße“ MI Mischgebiet 0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse o offene Bauweise
-------------------------	---

3.5. Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als baureifes Land einzustufen und liegt in einer mittleren Wohn- und Geschäftslage im Ortsteil Benefeld.

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, teilunterkellertes Dreifamilienhaus
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1958/59 als Wohn- und Geschäftshaus, Erweiterung um Wirtschaftsräume ca. 1964, Umbau Ladenraum zu Wohnung ca. 1994

4.1.3 Garage

Art des Gebäudes:	Doppelgarage in Massivbauweise
Nutzung:	2 Einstellplätze
Baujahr:	ca. 1979

4.1.2 Carport

Art des Gebäudes:	Carport in Holzbauweise
Nutzung:	1 Einstellplatz, Dachterrasse
Baujahr:	unbekannt

4.2. Konstruktion und Ausbau

4.2.1 Wohnhaus

Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente Stampfbeton
Außenwände:	29 cm Kalksandsteinmauerwerk mit Außenputz, straßenseitig mit Verblendung und 4 cm Kerndämmung
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk, Leichtwände
Decken:	KG: Stahlbetondecke EG: Stahlbetondecke DG: Kehlbalkendecke
Dach:	Satteldächer in Holzbauweise
Dachaufbauten:	Schleppdachgauben
Dachhaut:	Betondachsteine, Anbau Hohlziegelpfannen
Dachentwässerung:	Zinkblechrinnen und -fallrohre

Ausbau

Kellergeschoss:

Fußböden:	Zementestrich ohne Belag, Teppichboden, Fliesen
Wandflächen:	Putz mit Anstrich
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich, Styropordekorplatten
Fenster:	Kunststoffkellerfenster mit Zweifachverglasung
Außentür:	Kunststofftür
Innentüren:	Holzbrettertüren
Treppen:	Betontreppe mit PVC-Belag, Kelleraußentreppe Beton ohne Belag

Wohnung 1:

Fußböden:	Fliesen
Wandflächen:	Tapeten, Bad raumhoch gefliest
Deckenoberflächen:	Vertäfelungen
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Rollläden, im Wohn- und im Schlafzimmer mit Motor
Außentür:	Kunststofftür mit Zweifachverglasung
Innentüren:	Holztüren

Wohnung 2:

Fußböden:	Fliesen, Laminat, Wintergarten Teppichboden
Wandflächen:	Tapeten, Putz mit Anstrich, Vertäfelungen, Küche, Bad und WC raumhoch gefliest
Deckenoberflächen:	Vertäfelungen, Tapeten, Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Rollläden
Außentür:	Kunststofftür mit Zweifachverglasung
Innentüren:	Holztüren
Treppe:	Holztreppe mit Teppichbelag

Wohnung 3:

Fußböden:	Fliesen, Laminat, Wintergarten Teppichboden
Wandflächen:	Vertäfelungen, Tapeten, Bäder raumhoch gefliest
Deckenoberflächen:	Vertäfelungen
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Rollläden, im großen Bad DG Holzfenster mit Zweifachverglasung und Rollläden
Außentüren:	Kunststofftüren mit Zweifachverglasung
Innentüren:	Holztüren
Treppen:	EG: Holztreppe mit Teppichbelag DG: Holztreppe
Spitzboden:	über Vorderhaus voll ausgebaut

Gebäudetechnik

Heizung:

Gasbrennwerttherme, Warmwasserspeicher,
Flachheizkörper, Rippenheizkörper

Warmwasser:

über Heizungsanlage

Sanitäre Anlagen:

Wohnung 1:	Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken
Wohnung 2:	EG: Gäste-WC mit WC und Waschbecken DG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken

Wohnung 3:	EG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken DG: Bad mit Eckbadewanne, Dusche, WC, Urinal und Doppelwaschtisch, Bad mit Badewanne, WC und Waschtisch
Elektroanlage:	normale Ausstattung

4.2.2 Garage

Gründung:	Streifenfundamente Stampfbeton
Fußboden:	Zementestrich mit Beschichtung
Außenwände:	Kalksandsteinmauerwerk mit Außen- und mit Innenputz mit Anstrich
Innenwand:	Kalksandsteinmauerwerk mit Putz und Anstrich
Dächer:	flachgeneigte Pultdächer in Holzbauweise, in Garage unterseitig mit verputzten Holzwolleleichtbauplatten
Dachhaut:	Garage vermutlich Asbestzementwellplatten, Vordächer Bitumen-Dachschindeln
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinne
Garagentore:	Rollläden mit Motor
Elektroanlage:	einfache Ausstattung
besondere Anlage:	Filteranlage des Swimmingpools

4.2.3 Carport

Gründung:	Betonfundamente
Fußboden:	Betonverbundsteinpflaster
Außenwand:	Holzständerwerk mit Ausmauerung
Dach:	Flachdach in Holzbauweise
Dachhaut:	Bitumendachbahnen auf Holzschalung
Dachentwässerung:	vorgehängte Kunststoff-Dachrinne
Treppe:	Stahlterasse zur Dachterrasse
Elektroanlage:	einfache Ausstattung

4.3 Einschätzung des baulichen Zustandes

4.3.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden insbesondere festgestellt:

- in der westlichen Kelleraußenwand bestehen Feuchtigkeitsschäden,
- im Schlafzimmer und in der Küche der Wohnung 1 bestehen Feuchtigkeit und Schimmelpilzbefall in den Außenwänden,
- im Wohnzimmer der Wohnung 1 bestehen Risse in den Bodenfliesen,
- das Fenster im großen Bad der Wohnung 3 ist modernisierungsbedürftig,
- das Geländer der Dachterrasse weist starke Witterungsschäden auf,
- das Dachflächenfenster im Spitzboden weist Feuchtigkeitsschäden auf,
- laut vorliegenden Bauakten weicht die vorhandene Aufteilung in 3 Wohnungen von den Baugenehmigungen ab und für die Wintergartenbauten liegen keine Baugenehmigungen vor.

Die Wertminderung aus den vorstehenden Mängeln und Schäden wird sachverständig auf rund 25.000,- €.

Kleinere vorhandene Mängel und Schäden werden über die Restnutzungsdauer bzw. die Alterswertminderung berücksichtigt.

4.3.2 Garage

Die Garage befindet sich in einem alterstypischen Zustand.

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

4.3.3 Carport

Der Carport befindet sich in einem alterstypischen Zustand.

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

Am Wohnhaus wurden kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (3 Modernisierungspunkte). Die Restnutzungsdauer wird daher entsprechend dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) mit rund 17 Jahren angesetzt.

4.5. Außenanlagen

Einfriedungen:	zur Straße ohne Einfriedung, ansonsten Grenzmauern, Metallzäune, Maschendrahtzaun
Bodenbefestigungen:	Grundstückzufahrten, Stellplätze, Zuwegung und Hoffläche Betonsteinpflaster, Innenhof mit Swimmingpool und vor der Garage Ziegelsteinpflaster
Hausanschlüsse:	Erdgas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon

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 Ertragswertverfahren angewendet, da Mehrfamilienhausgrundstücke unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die marktüblich erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

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:	68 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Grundstücksfläche:	800 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 von den Merkmalen des Richtwertes nach unten ab. Da kleinere Grundstücksgrößen allgemein mit etwas höheren Quadratmeterpreisen gehandelt werden, wird hier ein leicht erhöhter Bodenwert in Höhe von 70,- €/m² angesetzt.

Berechnung des Bodenwertes:

$$664 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{46.480,- \text{ €}}}$$

5.3. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem zunächst der Reinertragsanteil des rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt wird. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (rentierliche und sonstige Flächen) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Rohrertrag:

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Die marktüblichen erzielbaren Roherträge betragen:

Wohnung 1:	54 m ² x 7,50 €/m ²	=	405,- €
Wohnung 2:	130 m ² x 6,50 €/m ²	=	845,- €
Wohnung 3:	137 m ² x 7,00 €/m ²	=	959,- €
Garagen:	2 St. x 40,00 €/St.	=	80,- €
Carport:	1 St. x 35,00 €/St.	=	<u>35,- €</u>
marktüblich erzielbarer Rohertrag je Monat gesamt =			2.324,- € =====

Bewirtschaftungskosten:

Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten werden folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:	359,- € je Wohnung
Instandhaltungskosten:	14,00 €/m ² Wohnfläche
	106,- € je Garageneinstellplatz oder Carport
Mietausfallwagnis:	2 % des Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Zinssatz (Liegenschaftszinssatz), der der Ermittlung des Barwertes des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Für vergleichbare Mehrfamilienhäuser beträgt der Liegenschaftszinssatz im Landkreis Heidekreis rund 4,5 %.

Berechnung des Ertragswertes:

Bodenwert:	46.480,- €		
Restnutzungsdauer:	17 Jahre		
Liegenschaftszins:	4,5 %		
Barwertfaktor:	11,71		
Marktüblich erzielbarer Rohertrag:		=	
	2.324,- € x 12		27.888,- €
Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten:	3 x 359,- €	= -	1.077,- €
Instandhaltungskosten:			
Wohnflächen:	321 m ² x 14,00 €/m ²	= -	4.494,- €
Stellplätze:	3 St. x 106 €/St.	= -	318,- €
Mietausfallwagnis 2 %:		= -	<u>558,- €</u>
Reinertrag des Grundstückes:		=	21.441,- €
Bodenverzinsung:	4,5 % von 46.480,- €	= -	<u>2.092,- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen:		=	19.349,- €
Gebäudeertragswert:	19.349,- x 11,71	=	226.577,- €
Bodenwert:		=	<u>46.480,- €</u>
Vorläufiger Ertragswert:		=	273.057,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Wertminderung aus Mängeln und Schäden:		= -	<u>25.000,- €</u>
Ertragswert:		=	<u>248.057,- €</u> =====

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.

Verkehrswerte von Mehrfamilienhäusern werden üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da die potentiellen Käufer nach Renditegesichtspunkten handeln.

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

**248.000,- €
(i.W. zweihundertachtundvierzigtausend 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, 28.01.2026

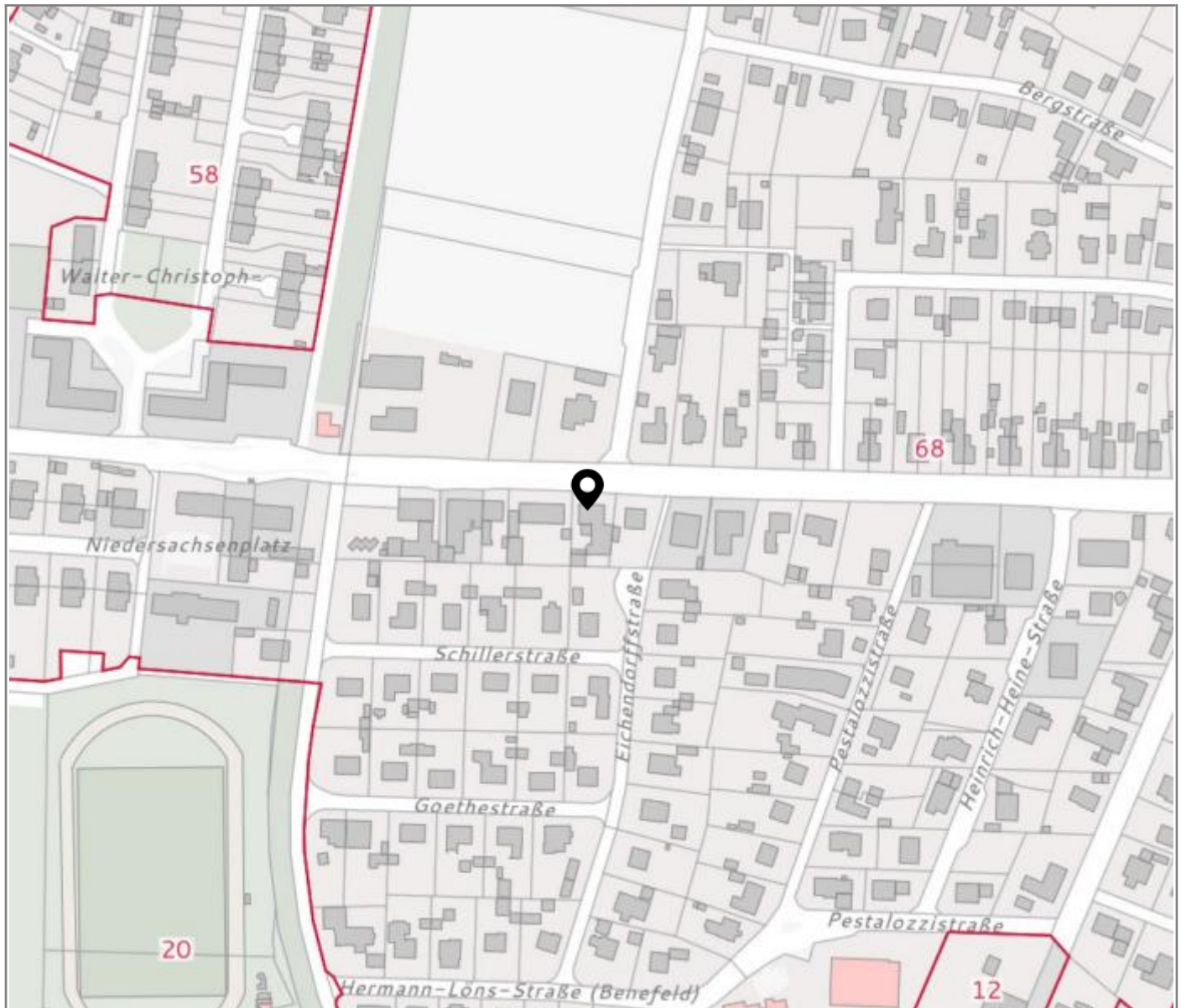
7.0. Literaturverzeichnis

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 02.12.2025)

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

Adresse: Cordinger Straße 15, 29699 Walsrode - Benefeld
Gemarkung: 2309 (Benefeld), Flur: 1, Flurstück: 63/22



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08805550

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 68 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 800 m²

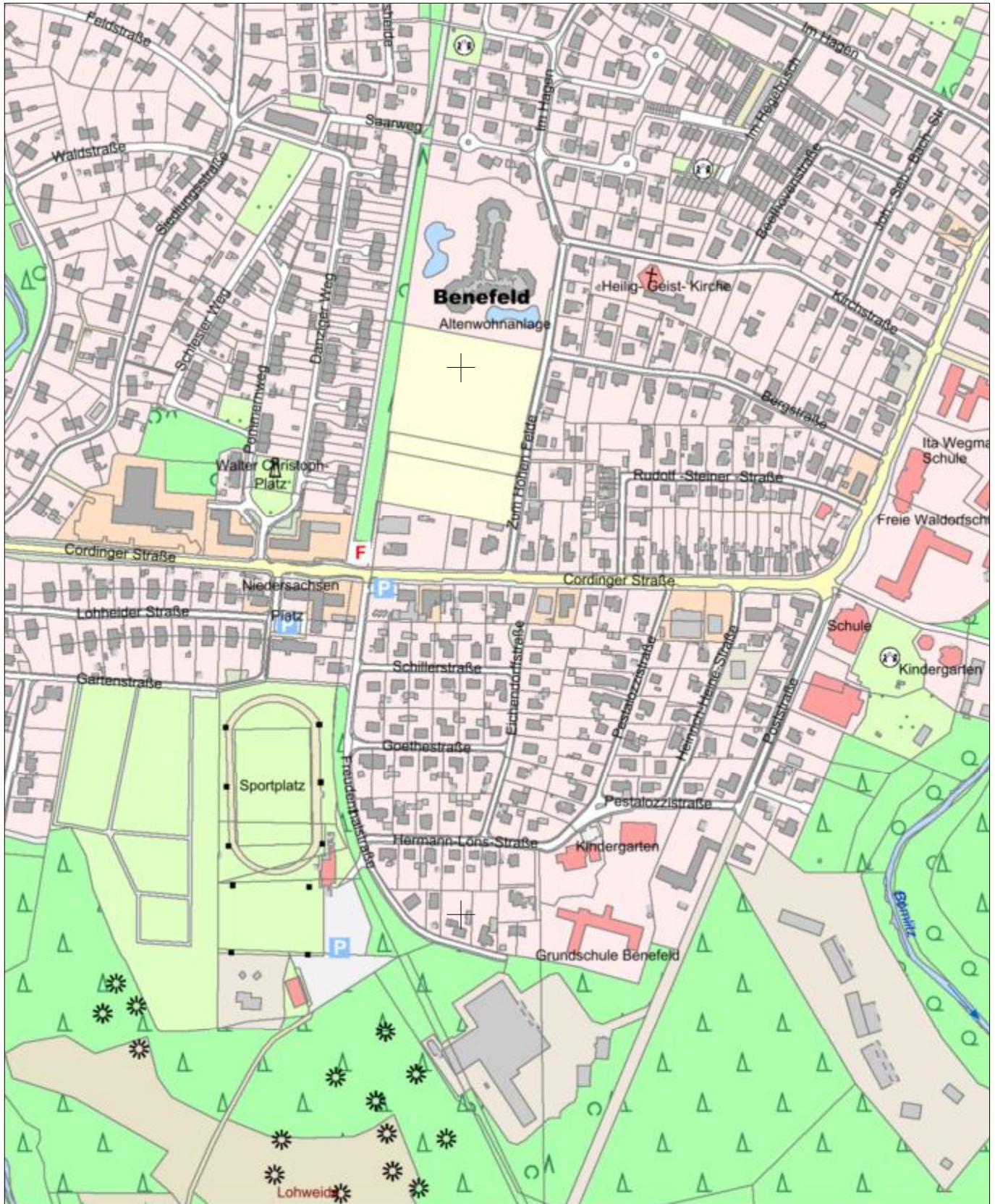
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480133_flache.pdf

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=52.90412&lng=9.63237&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01>





Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Walsrode, Stadt
Gemarkung: Benefeld
Flur: 1 Flurstück: 63/22

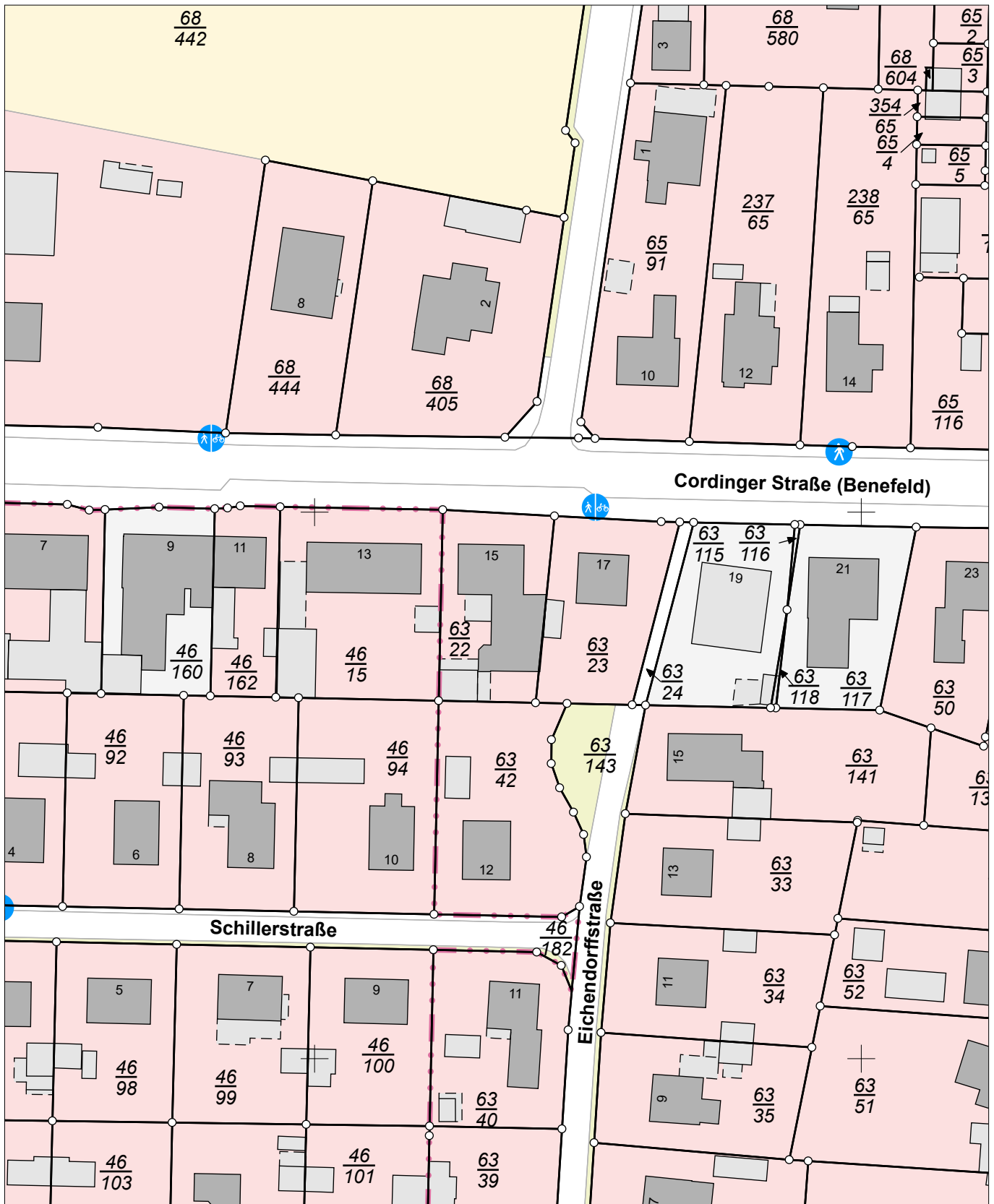
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 02.12.2025
Aktualität der Daten 29.11.2025

N = 5861893

E = 3254243



E = 32542443

N = 5861673

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

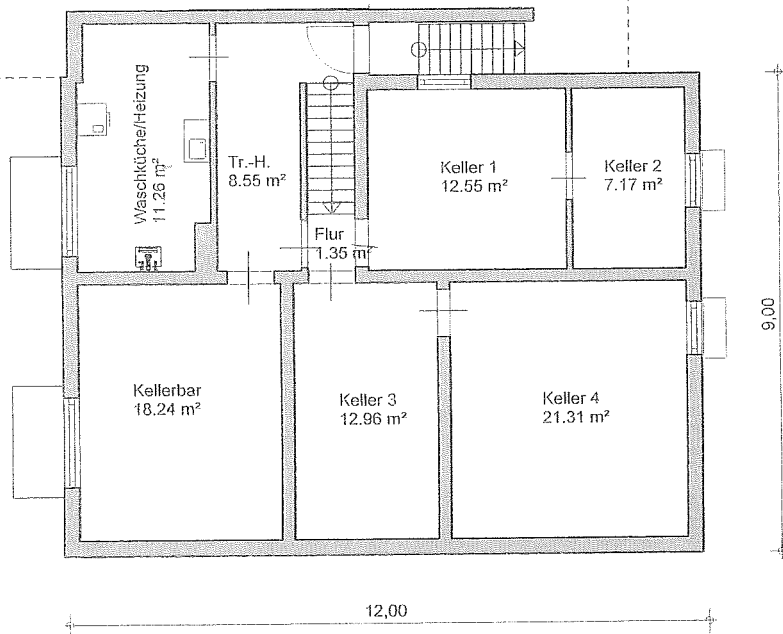
Bereitgestellt durch:

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.

nicht unterkellert



Grundriss KG
M. 1:100

Alle Flächenmasse sind Ca.-Angaben



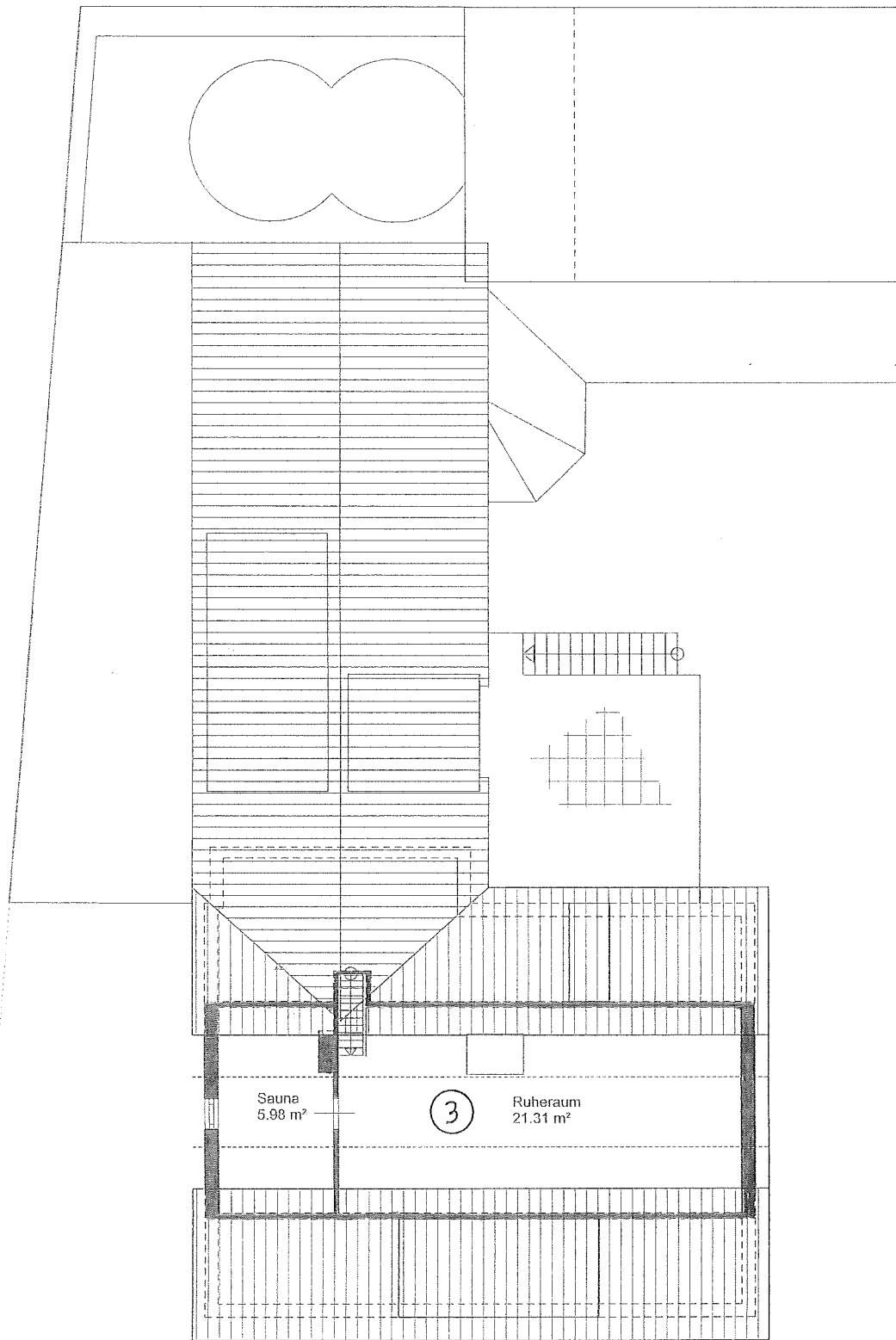
Grundriss EG
M. 1:100

Alle Flächenangaben sind ca. Angaben



Grundriss DG
M. 1:100

Dr. Pflanzmann und Co. Architekten



Grundriss Spitzboden
M. 1:100

Alle Flächenmasse sind Ca.-Angaben

Berechnung der Wohnflächen:

Wohnung 1:

Wohnzimmer:	=	17,83 m ²
Schlafzimmer:	=	16,36 m ²
Küche:	=	9,95 m ²
Bad:	=	3,32 m ²
Flur:	=	<u>6,90 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 1:	=	54,36 m ² =====

Wohnung 2:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer:	=	18,24 m ²
Küche:	=	8,46 m ²
Speisekammer:	=	1,15 m ²
WC:	=	1,23 m ²
Treppenhaus:	=	8,05 m ²
Flur:	=	2,40 m ²
Windfang:	=	3,10 m ²
Wintergarten:	=	<u>11,20 m²</u>
Wohnfläche EG:	=	53,83 m ²

Dachgeschoss:

Wohnzimmer:	=	18,79 m ²
Schlafzimmer:	=	14,10 m ²
Esszimmer:	=	20,71 m ²
Zimmer:	=	7,37 m ²
Bad:	=	6,12 m ²
Flur:	=	<u>8,66 m²</u>
Wohnfläche DG:	=	<u>75,75 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 2:	=	129,58 m ² =====

Wohnung 3:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer:	=	32,49 m ²
Küche:	=	8,66 m ²
Bad:	=	4,56 m ²
Flur:	=	6,19 m ²
Windfang:	=	8,90 m ²
Wintergarten:	=	<u>12,15 m²</u>
Wohnfläche EG:	=	72,95 m ²

Dachgeschoss:

Schlafzimmer:	=	19,69 m ²
Büro:	=	9,46 m ²
Bad:	=	14,68 m ²
Bad:	=	4,90 m ²
Flur:	=	5,00 m ²
Flur:	=	4,10 m ²
Dachterrasse:	=	<u>5,98 m²</u>
Wohnfläche DG:	=	<u>63,81 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 3:	=	136,76 m ² =====

Berechnung der Nutzflächen:

Wohnhaus Kellergeschoss:

Keller 1:	=	12,55 m ²
Keller 2:	=	7,17 m ²
Keller 3:	=	12,96 m ²
Keller 4:	=	21,31 m ²
Kellerbar:	=	18,24 m ²
Waschküche/Heizung:	=	11,26 m ²
Treppenhaus:	=	8,55 m ²
Flur:	=	<u>1,35 m²</u>
Nutzfläche KG	=	93,39 m ² =====

Spitzboden Wohnung 3:

Ruheraum:	=	21,31 m ²
Sauna:	=	<u>5,98 m²</u>
Nutzfläche Wohnung 3:	=	27,29 m ² =====

Garage:

Garage:	=	15,68 m ²
Garage:	=	<u>17,44 m²</u>
Nutzfläche Garage:	=	33,12 m ² =====

Carport:

Carport:	=	<u>19,15 m²</u>
Nutzfläche Carport:	=	19,15 m ² =====

9.0. Fotodokumentation



Wohnhaus von Norden



Wohnhaus von Nord-Osten



Wintergarten von Norden



Wohnhaus von Westen



Wohnhaus und Carport von Süd-Westen



Wohnhaus von Süd-Westen



Küche Wohnung 1



Küche Wohnung 2



Bad Wohnung 2



Küche Wohnung 3



Bad Wohnung 3



Bad Wohnung 3



Dachterrasse



Swimmingpool



Garage von Norden



Carport von Westen