



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 Ludwig-Harms-Straße 5 29664 Walsrode
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
<u>Geschäftsnummer:</u>	3 K 7/24
<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u>	27.11.2024
<u>Bewertungstichtag:</u>	27.11.2024
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	17.01.2025
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 34/24
<u>Anzahl der Ausfertigungen:</u>	4, davon - 3 Exemplare für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 21 Seiten Textteil und 19 Seiten Anlagen.

---

---

	<b>Seite</b>
<b>0.0. Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>1.0. Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten</b>	<b>3</b>
<b>2.0. Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen</b>	
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
<b>3.0. Grundstücksbeschreibung</b>	
3.1. Ortslage	7
3.2. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.3. Erschließungszustand	8
3.4. Baurechtliche Ausweisung	8
3.5. Grundstücksqualität	8
<b>4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes</b>	
4.1. Allgemeines	9
4.2. Konstruktion und Ausbau	9
4.3. Einschätzung des baulichen Zustandes	11
4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	11
4.5. Außenanlagen	12
<b>5.0. Wertermittlung</b>	
5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	13
5.2. Bewertung des Grund und Bodens	13
5.3. Sachwertverfahren	14
5.4. Vergleichswertverfahren	19
<b>6.0. Verkehrswert</b>	<b>20</b>
<b>7.0. Literaturverzeichnis</b>	<b>21</b>
<b>8.0. Anlagen</b>	
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
- Amtliche Karte M. 1:5000	
- Liegenschaftskarte M. 1:1000	
- Grundrisse und Schnitt des Wohnhauses	
- Grundriss, Schnitt und Ansichten der Garage	
- Berechnung der Wohnflächen und der Nutzflächen	
- Berechnung der Brutto-Grundflächen	
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	
<b>9.0. Fotodokumentation</b>	

---

## 1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

<b>Verkehrswert:</b>	<b>163.000,- €</b> <u>=====</u>
Grundstücksgröße:	489 m <sup>2</sup>
Wohnflächen/Anzahl und Gliederung:	
- Wohnhaus:                   6 Zimmer, Küche, 2 Bäder	<u>130 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtwohnfläche:</b>	<b>130 m<sup>2</sup></b>
Nutzflächen/Anzahl und Gliederung:	
- Kellergeschoss:           4 Kellerräume, Heizung/Öllager	78 m <sup>2</sup>
- Garage:                    1 Einstellplatz	<u>21 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtnutzfläche:</b>	<b>99 m<sup>2</sup></b>
Brutto-Grundflächen der Gebäude:	
- Wohnhaus:	298 m <sup>2</sup>
- Garage:	26 m <sup>2</sup>

## 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:	Walsrode	
Gemarkung:	Walsrode	
Flur:	25	
Flurstück:	Bezeichnung 243/65	Größe (m <sup>2</sup> ) 489
Eintragungen in Abt. II:	Ifd. Nummer 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.	
Baulasten:	Laut Auskunft der Stadt Walsrode sind auf dem Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.	

### 2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

### 2.4. Protokoll zu dem Ortstermin

Datum: 27.11.2024

Teilnehmer: Die Teilnehmer dieses Ortstermins wurden dem Gericht 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 Wohnhaus stand leer.
- 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. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass für die vordere Vergrößerung der Garage keine Genehmigung vorliegt. Weiterhin wird die zulässige Grenzbebauung von 9 m durch die Vergrößerung der Garage und des Schuppenanbaus hinter der Garage überschritten.
- f) Ein Energieausweis liegt nicht 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:

- Baugenehmigung „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ vom 30.04.1970
- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

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, Landkreis Heidekreis, Land Niedersachsen, ca. 30.100 Einwohner
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 9 km entfernt, Autobahn A 27 (Bremen - Walsrode) ca. 3 km entfernt, Bundesstraße B 209 ca. 350 m entfernt, Bahnhof Walsrode (Eisenbahnstrecke Hannover - Walsrode - Soltau - Hamburg) ca. 1 km entfernt Flughafen Hannover ca. 52 km entfernt

#### 3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtkern von Walsrode. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen bis zum Gymnasium und das Kreiskrankenhaus sind im Stadtkern von Walsrode vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.
- Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,20
- Nachbarbebauung	überwiegend Wohnhäuser
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	in sich ebenes Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt, Grundstücksbreite ca. 20 m Grundstückstiefe ca. 24 m
Immissionen:	mäßige Verkehrsgeräusche
Altlasten:	laut Auskunft des Landkreises Heidekreis besteht nach aktuellem Sachstand kein Altlastenverdacht

### 3.3. Erschließungszustand

Straßenbau:	Fahrbahn asphaltiert, Parkbuchten, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Öffentliche 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 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. Laut Auskunft der Stadt Walsrode stellt sich der Bereich als Allgemeines Wohngebiet dar.
-------------------------	--

### 3.5. Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als baureifes Land einzustufen und liegt in einer mittleren Wohnlage von Walsrode.

#### 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 (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) wurden nicht vorgenommen.

Der Spitzboden konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden. Es wird in diesem Gutachten ein alterstypischer Zustand des Spitzbodens angenommen.

#### 4.1. Allgemeines

##### 4.1.1. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	1½-geschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus, Holztafel-Fertighaus auf Keller in Massivbauweise
Nutzung:	zurzeit Leerstand
Baujahr:	1970

##### 4.1.2. Garage

Art des Gebäudes:	Garage in Massivbauweise
Nutzung:	Garage
Baujahr:	1970

#### 4.2. Konstruktion und Ausbau

##### 4.2.1. Wohnhaus

###### **Rohbau**

Gründung:	Streifenfundamente und Kellersohle Stahlbeton
Außenwände:	Holztafelwände, Fassade Scheinfachwerk mit Riemchenverkleidung, im KG 30 cm Massivmauerwerk
Innenwände:	Holztafelwände, im KG Mauerwerkswände
Decken:	KG: Stahlbetondecke EG: Holzbalkendecke DG: Kehlbalckendecke
Dach:	Satteldach in Holzbauweise
Dachaufbauten:	keine
Dachhaut:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Kunststoffrinnen und -fallrohre

## Ausbau

Fußböden:	KG: Zementestrich, teilweise mit Beschichtung EG: Parkett, Fliesen DG: Laminat, im Bad Fliesen
Wandflächen:	KG: Rappputz mit Anstrich, Putz mit Anstrich EG: Kratzputz, Tapeten, Bad raumhoch gefliest DG: Kratzputz, Bad raumhoch gefliest
Deckenoberflächen:	KG: Betondecke mit Anstrich EG: Vertäfelungen, teilweise mit Anstrich, Trockenputz mit Anstrich DG: Vertäfelungen, teilweise mit Anstrich, Trockenputz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Rollläden, im KG überwiegend einfachverglaste Metallfenster
Außentür:	Kunststofftür mit Zweifachverglasung
Innentüren:	KG: furnierte Holztür, Holzbrettertür, Stahlblechtür, zwei Räume ohne Türblatt EG: furnierte Holztüren DG: furnierte Holztüren
Treppen:	KG: Betontreppe mit Beschichtung EG: Holztreppe DG: Bodeneinschubtreppe

## Gebäudetechnik

Heizung:	Ölheizkessel, Kunststoff-Öltanks, Flachheizkörper, vereinzelt Rippenheizkörper, in den Bädern Badheizkörper
Warmwasser:	über Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen:	EG: Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken DG: Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken
Elektroanlage:	normale Ausstattung

### 4.2.2. Garage

Gründung:	Streifenfundamente Stahlbeton
Fußboden:	Zementestrich auf Betonsohle
Außenwände:	24 cm Mauerwerkswände mit Außenputz, vordere Außenwand Holzständerwerk mit Fassade aus Scheinfachwerk mit Riemchenverkleidung
Innenwände:	einfache Holzständerwand
Dach:	Flachdach in Holzbauweise, unterseitig Putz auf Holzwohle-Leichtbauplatten
Dachhaut:	Bitumen-Dachbahnen
Dachentwässerung:	Zinkblechrinne und -fallrohr
Fenster:	einfachverglaste Betonrahmenfenster
Außentür:	Holzbrettertür
Garagentor:	Schwingflügeltor
Elektroanlage:	einfache Ausstattung

### 4.3 Einschätzung des baulichen Zustandes

#### 4.3.1. Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich in einem alterstypischen Zustand.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden vermutlich um 2011 durchgeführt:

- Modernisierung der Heizungsanlage,
- Modernisierung der Fenster und der Haustür,
- Modernisierung der Bäder,
- Teil-Modernisierung der Fußböden.

Folgende Mängel und Schäden wurden insbesondere festgestellt:

- Feuchtigkeitsschäden in den Sockelbereichen der Kellerwände,
- im Wohnzimmer weist das Parkett Schadstellen auf und es fehlen die Sockelleisten,
- die Innentüren weisen Schäden auf,
- einzelne Rollladengurte sind defekt,
- der Anstrich des äußeren Scheinfachwerks ist erneuerungsbedürftig.

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

#### Anmerkung:

In vielen Fertighäusern aus den 1960iger bis 1980iger Jahren bestehen Belastungen mit Schadstoffen wie Formaldehyd, PCP und Lindan. Ob und in welcher Stärke hier eine Belastung besteht kann mit einer Schadstoffmessung festgestellt werden, welche hiermit ausdrücklich empfohlen wird.

#### 4.3.2. Garage

Die Garage befindet sich in einem alterstypischen baulichen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden insbesondere festgestellt:

- für die vorderseitige Vergrößerung der Garage liegt keine Baugenehmigung vor.

Bei den Berechnungen der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche wird daher nur die genehmigte Garagengröße angesetzt.

### 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 Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 70 Jahren angesetzt und ist somit als Obergrenze zu betrachten. Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird mit 60 Jahren angesetzt.

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 (2 Punkte). Die Restnutzungsdauer wird daher entsprechend dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) mit rund 19 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer der Garage wird mit 15 Jahren angesetzt.

#### 4.5. Außenanlagen

Einfriedungen:	zur Straße ohne Einfriedung, ansonsten Grenzbebauungen und Maschendrahtzäune
Bodenbefestigungen:	Zufahrt und Terrasse Betonverbundsteinpflaster
Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
sonstige bauliche Anlagen:	- Holzpavillon in einfacher Bauweise und schlechtem baulichen Zustand - einfacher Holzschuppen hinter Garage in einfacher Bauweise und schlechtem baulichen Zustand

## 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 01.01.2024 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert:	110 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksfläche:	800 m <sup>2</sup>

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 Grundstück bezüglich seiner Größe von den Merkmalen des Richtwertes abweicht, wird der empfohlene Bodenrichtwert entsprechend den Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte den tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasst.

$$\begin{aligned} \text{Umrechnungskoeffizient für } 800 \text{ m}^2 &= 1,03 \\ \text{Umrechnungskoeffizient für } 489 \text{ m}^2 &= 1,09 \\ 110 \text{ €/m}^2 \times 1,09/1,03 &= 116 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Für die allgemeine Bodenwertsteigerung seit dem 01.01.2024 wird ein Zuschlag in Höhe von 4,- €/m<sup>2</sup> auf 120,- €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Berechnung des Bodenwertes:

$$489 \text{ m}^2 \times 120,- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{58.680,- \text{ €}}}$$

### 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 liegen.

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 €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 (2) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Anlagen

#### Wohnhaus:

Restnutzungsdauer:	19 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Brutto-Grundfläche nach DIN 277:	297,83 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten 2010: Typ 1.01, Standardstufe 2,0, kein Drempe:	705 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex IV. Quartal 2024:	184,7

Herstellungskosten 2010:	298 m <sup>2</sup> x 705,- €/m <sup>2</sup>	=	210.090,- €
Zuschläge für in der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile: entfällt:		=	<u>0,- €</u> 210.090,- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag:	210.090,- x 1,847	=	388.036,- €
Lineare Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer von 19 Jahren:	73 % von 388.036,- €	= -	<u>283.266,- €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:</b>		=	<b><u>104.770,- €</u></b> <b>=====</b>

Garage:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre		
Brutto-Grundfläche nach DIN 277:	26,14 m <sup>2</sup>		
Normalherstellungskosten 2010: Typ 14.1, Standardstufe 4:	485 €/m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten 2010:	26 m <sup>2</sup> x 485,- €/m <sup>2</sup>	=	12.610,- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag:	12.610,- x 1,847	=	23.291,- €
Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren:	75 % von 23.291,- €	= -	<u>17.468,- €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert Garage:</b>		=	<b><u>5.823,- €</u></b> <b>=====</b>

**Wertzusammenstellung:**

Bodenwert:		=	58.680,- €
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:		=	104.770,- €
Vorläufiger Sachwert Garage:		=	5.823,- €
Zeitwert der Außenanlagen:		=	<u>8.000,- €</u>
<b>Vorläufiger Grundstückssachwert:</b>		=	<b><u>177.273,- €</u></b> <b>=====</b>

**Anpassung an den Grundstücksmarkt:**

Laut der durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten beträgt der Sachwertfaktor für vergleichbare Einfamilienhausgrundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände 0,95.

Vorläufiger Grundstückssachwert:	=	177.273,- €
x Sachwertfaktor	x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert:	=	168.409,- €
- Wertminderung aus Mängeln und Schäden:	-	<u>5.000,- €</u>
<b>Grundstückssachwert:</b>	<b>=</b>	<b><u>163.409,- €</u></b> <b>=====</b>

#### 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 fiktiven Baujahr und Lagewert (Baujahr 1970, Bodenrichtwert 110 €/m <sup>2</sup> ):	1.708,- €/m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche (130 m <sup>2</sup> ):	1,04
Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Unterkellerungsgrad (Vollkeller):	1,04
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ausstattung (Standardstufe 2,0):	0,85
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche (489 m <sup>2</sup> ):	0,94
Umrechnungskoeffizient für DG-Ausbaureserve nicht vorhanden:	1,00
Umrechnungskoeffizient für Lage im Altkreis Fallingbostal:	0,91

#### Vergleichswertermittlung:

Vergleichsfaktor:	$1.708,- \text{ €/m}^2 \times 1,04 \times 1,04 \times 0,85 \times 0,94$	=	1.343,- €/m <sup>2</sup>
x Wohnfläche:	$\times 1,00 \times 0,91$	x	130,- m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert:		=	174.590,- €
- Wertminderung aus Mängeln und Schäden:		-	<u>5.000,- €</u>
<b>Vergleichswert:</b>		=	<b>169.590,- €</b> =====

## 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**

**163.000,- €  
(i.W. einhundertdreißigtausend Euro).**

Dieses Wertgutachten wurde nach persönlicher Besichtigung der Gebäude, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes, nach bestem 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:



Munster, 17.01.2025

## 7.0. Literaturverzeichnis

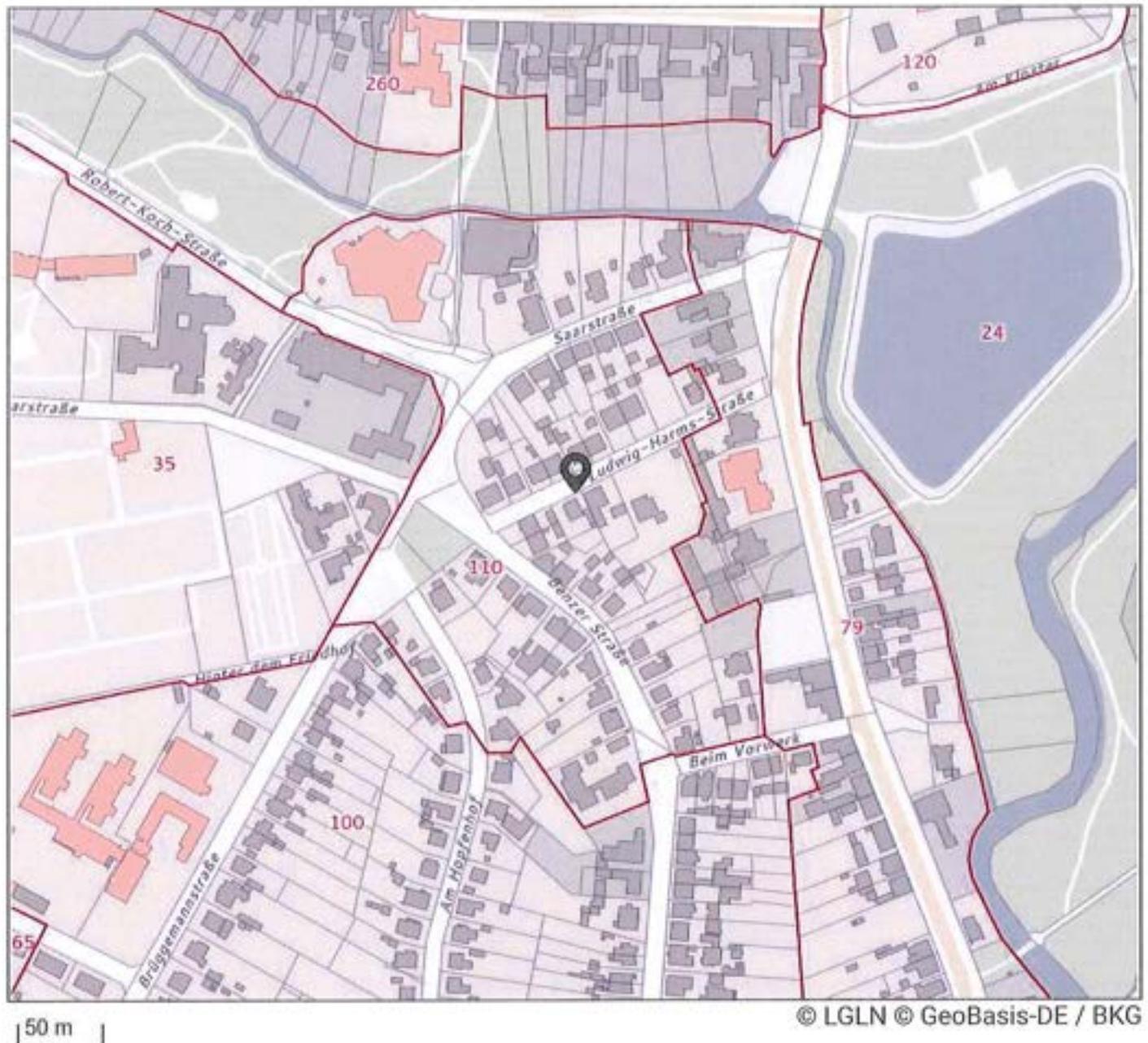
1. Wolfgang Kleiber  
Marktwertermittlung nach ImmoWertV  
9. Auflage 2022
2. Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
5. Auflage 2007
3. Ulrich Renner, Michael Sohni  
„Ross-Brachmann“: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien  
30. Auflage 2012
4. Wolfgang Kleiber  
ImmoWertV (2021)  
13. Auflage 2021
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 18.11.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Ludwig-Harms-Straße 5, 29664 Walsrode  
Gemarkung: 2313 (Walsrode), Flur: 25, Flurstück: 243/65





## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08806011

Bodenrichtwert: 110 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksfläche: 800 m<sup>2</sup>

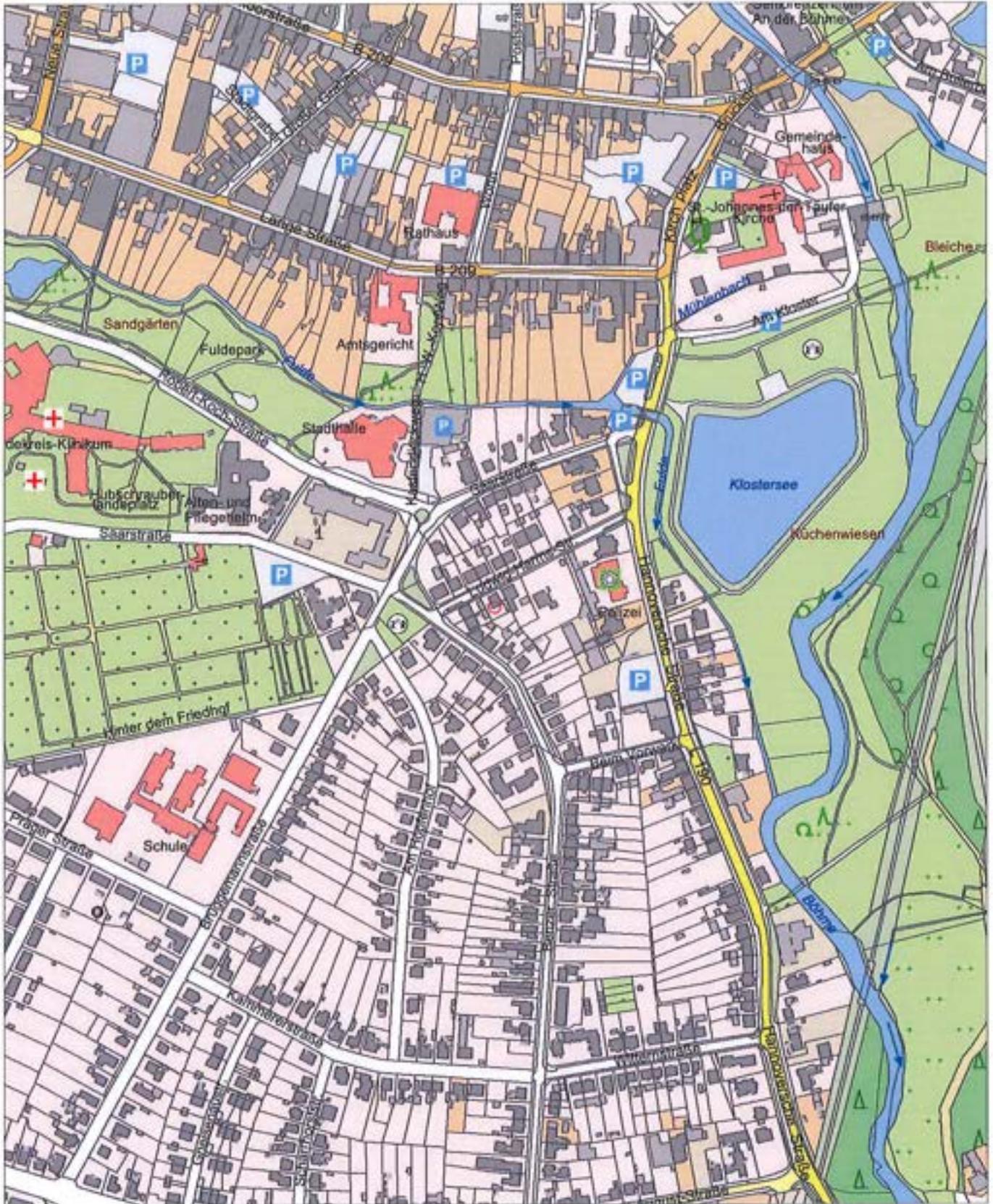
Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0480133\\_flache.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0480133_flache.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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=52.85766&lng=9.59278&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.85766&lng=9.59278&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



N = 5856044

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: Walsrode  
Flur: 25 Flurstück: 243/65

# Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 20.12.2024  
Aktualität der Daten 14.12.2024

N = 5856704

E = 32540004



E = 32540004

N = 5856484

Maßstab 1:1000



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

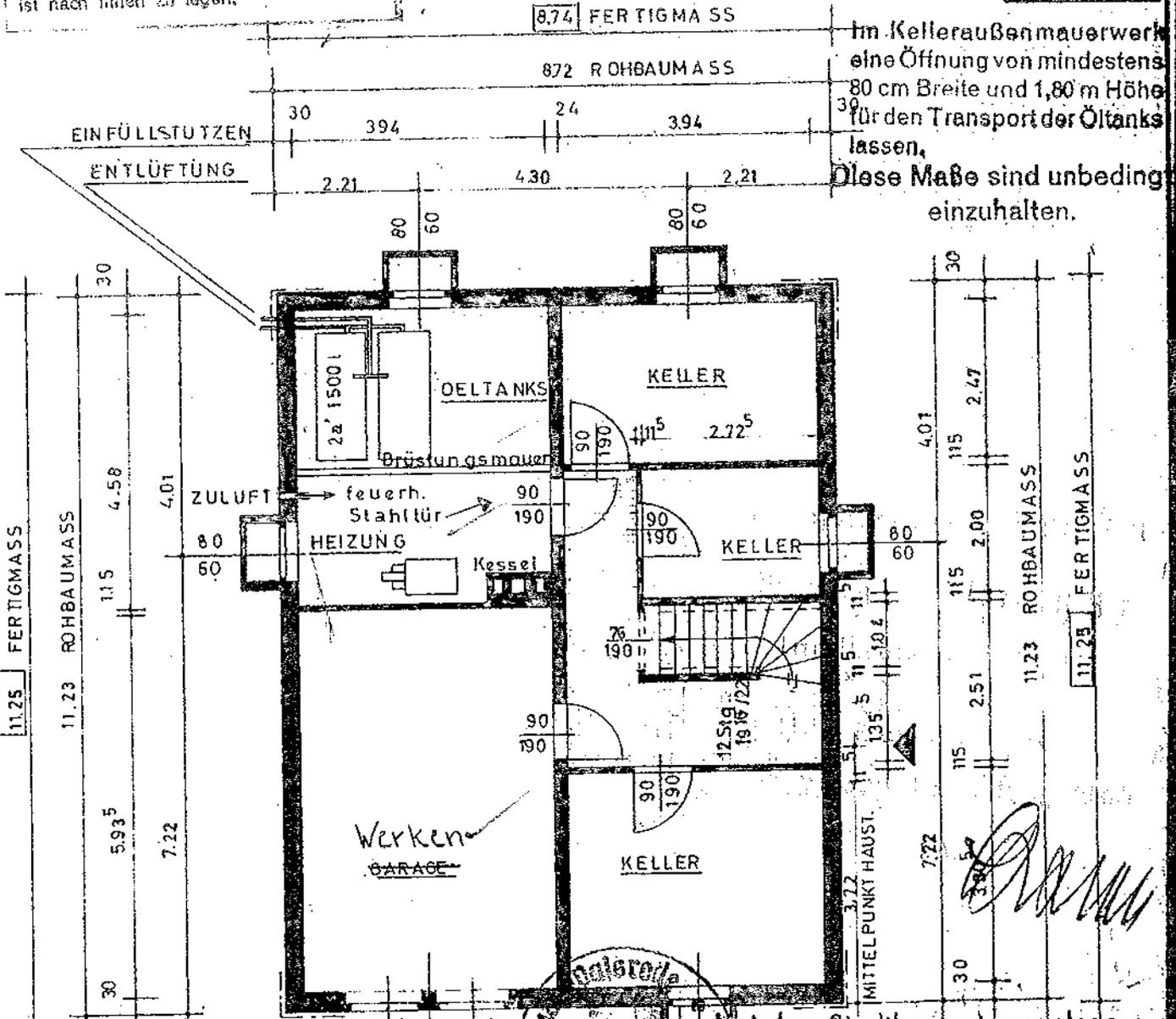
### Zelchen:

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.

**Achtung:**

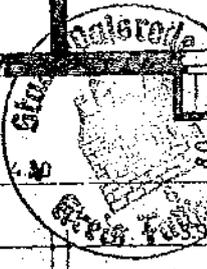
Falls die Kellersohle tiefer als 1,75 m unter Oberkante Erdreich liegt, ist das Kellermauerwerk in diesem Bereich in 25 cm Stärke auszuführen. Die Verstärkung ist nach innen zu legen.

# Spiegelbild



Im Kelleraußenmauerwerk eine Öffnung von mindestens 80 cm Breite und 1,80 m Höhe für den Transport der Öltanks lassen.  
Diese Maße sind unbedingt einzuhalten.

Plat dem Stadtbauamt vorgelegen  
St. Valerode, den 9. 11. 1965



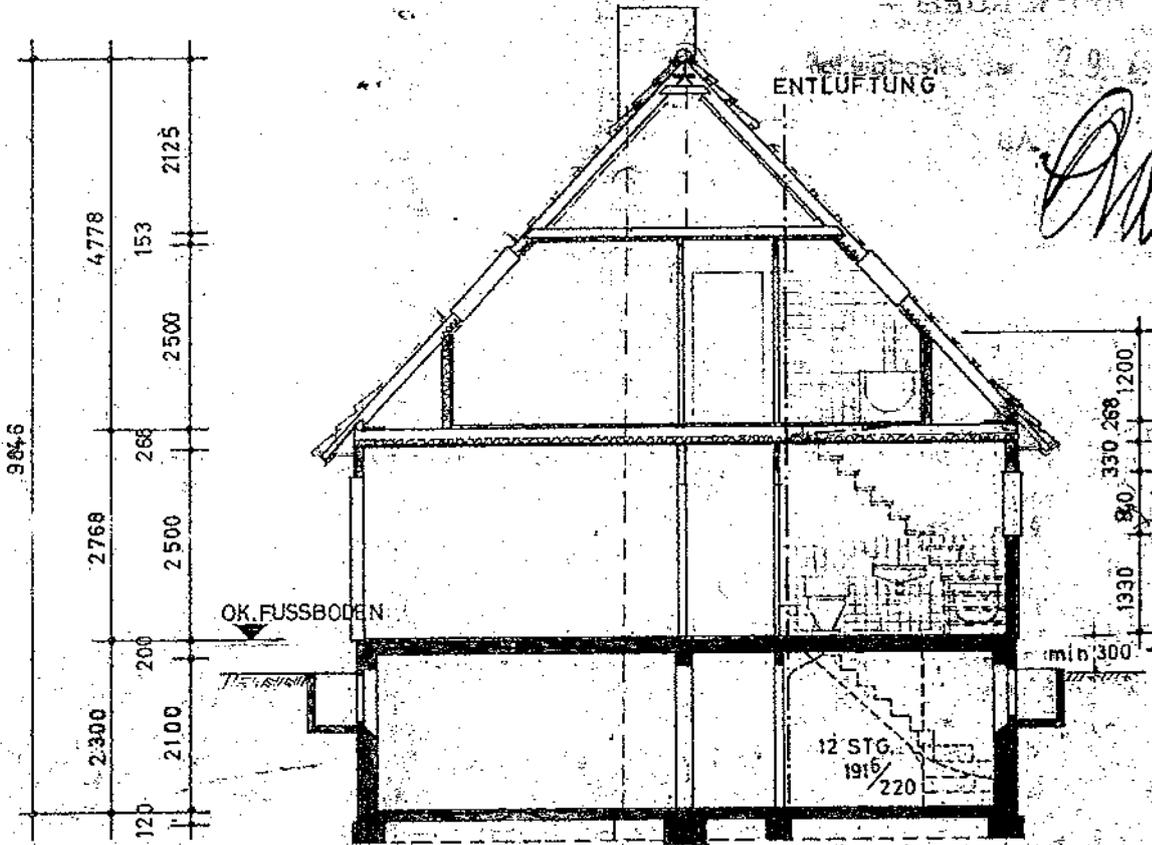
19. 11. 65  
Beispiel:  
8.72 · 11.23 ROHBAUMASS ohne Putz  
8.74 · 11.25 FERTIGMASS einschl. Putz bzw. Klinkerverbl.

Als Hypothekensicherung  
Stadtbauoberinspektor  
19. 11. 65  
J. N. J. N. Schwarz

Maßstab	Benennung	ZENKER - HAUS	Fertighausbau
1:100	TYP	100 SPI	Walter Zenker KG.
		KELLERGE SCHOSS	Lüchtringen   Kreis Höxter   Tel.: Höxter 8497
Datum	gez.	gepr.	Zeichn. Nr.
		25. 10. 65 19. 11. 65	B - 100 - 112







*Handwritten signature*

Diese Maße sind unbedingt einzuhalten.

Mit dem Stabbaumeister vorgelesen  
Waltersdorf, den 31. März 1970

**Achtung:**

Falls die Kellersohle tiefer als 1,75 m unter Oberkante Erdreich liegt, ist das Kellermauerwerk in diesem Bereich in 36,5 cm Stärke auszuführen. Die Verstärkung ist nach innen zu legen.

Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch dritten Personen zugänglich gemacht werden. Alle gesetzlichen Urheber-Rechte vorbehalten.  
FERTIGHAUSBAU WALTER ZENKER KG



*Handwritten signature*  
Stadtbaubauernspector  
Als Typenzeichnung

In statischer Hinsicht geprüft

Prüfstelle für Danzschke Kiel

Kiel, den 19. 11. 1965

Der Prüfer: Der Sachverständige:

*Handwritten signatures: J. W. Siehl, Schwart*



Maßstab 1:100  
Benennung ZENKER-HAUS  
TYP 100/47-S  
QUERSCHNITT

Fertighausbau  
Walter Zenker KG.  
Lüchtringen | Kreis Haxter | Tel.: Haxter 8497

Datum 10. 5. 65

gez. BOISE

gepr.

gepr. 26. 10. 67

Zeichn. Nr.

B - 100 - 059



**Berechnung der Wohnflächen:**

Erdgeschoss:		
Wohnzimmer	=	28,42 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	=	17,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	=	12,87 m <sup>2</sup>
Küche:	=	6,94 m <sup>2</sup>
Bad:	=	5,10 m <sup>2</sup>
Flur:	=	9,43 m <sup>2</sup>
Windfang:	=	<u>1,85 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche EG:	=	82,33 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:		
Zimmer:	=	22,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	=	12,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	=	7,90 m <sup>2</sup>
Bad:	=	2,40 m <sup>2</sup>
Flur:	=	<u>3,35 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche DG:	=	<u>48,10 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt:	=	130,43 m <sup>2</sup> =====

**Berechnung der Nutzflächen:**

Wohnhaus:

Kellergeschoss:		
Werken:	=	23,09 m <sup>2</sup>
Keller:	=	13,02 m <sup>2</sup>
Keller:	=	9,73 m <sup>2</sup>
Keller:	=	5,45 m <sup>2</sup>
Heizung/Öltanks:	=	17,50 m <sup>2</sup>
Flur:	=	<u>8,92 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche KG:	=	77,71 m <sup>2</sup> =====

Garage:

Garage:	=	21,10 m <sup>2</sup> =====
---------	---	-------------------------------

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Wohnhaus:

Kellergeschoss:	8,74 x 11,25	=	98,33 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	8,801 x 11,311	=	99,55 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	8,801 x 11,357	=	<u>99,95 m<sup>2</sup></u>
Brutto-Grundfläche gesamt:		=	297,83 m <sup>2</sup> =====

Garage:

Erdgeschoss:	3,49 x 7,49	=	<u>26,14 m<sup>2</sup></u> =====
--------------	-------------	---	-------------------------------------

Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingb.ostel

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

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:  
15.10.2024

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:  
09.414/  
66-73-02-1973

Datum:  
30.10.2024

### Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde; Auskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre o. g. Anfrage.

Das Flurstück 243/65 der Flur 25 in der Gemarkung Walsrode (Ludwig-Harms-Straße 5) 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.

Aufgrund der §§ 1, 3 und 5 des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes in Verbindung mit der Anlage zu § 6 NUIG werden folgende Kosten festgesetzt:

Gebühr nach Nr. 1 der Anlage zu § 6 Absatz 1 NUIG ..... 18,25 €

**Gesamtbetrag ..... 18,25€**

Bitte zahlen Sie den Gesamtbetrag innerhalb von einem Monat nach Erhalt dieses Bescheides unter Angabe des **Verwendungszwecks 331110 - 09414 - 66-73-02-1973** auf eines der unten genannten Konten.

Sprechzeiten allgemein:  
Montag - Freitag 8 - 12 Uhr  
Dienstag u. Donnerstag 14 - 16 Uhr  
oder nach Vereinbarung  
Ausländerbehörde:  
Montag - Donnerstag 8 - 12 Uhr

Konten der Kreiskasse:  
Kreissparkasse Fallingb.ostel  
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24  
BIC NOLA DE 21 WAL

Kreissparkasse Soltau  
IBAN DE86 2585 1660 0000 1238 44  
BIC NOLA DE 21 SOL

## 9.0. Fotodokumentation



Wohnhaus von Nord-Westen



Wohnhaus von Norden



Wohnhaus von Süd-Osten



Wohnhaus von Süd-Westen



Eingangstreppe



Wohnzimmer



Küche



Bad EG



Bad DG



Terrasse



Garage von Nord-Westen



Garage von Süd-Westen



Schuppen



Pavillon