

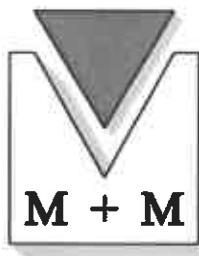
# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**Dipl.- Ing. (FH) Detlef Meyer**

von der Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

TÜV Rheinland geprüfte Qualifikation als Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Mitglied des b.v.s Niedersachsen-Bremen, Landesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Sachverständigenbüro M+M



NEUE REIHE 8  
27313 DÖRVERDEN  
TEL. 04234 / 1399  
FAX. 04234 / 2571  
EMAIL. [info@svmm.de](mailto:info@svmm.de)  
INTERNET [www.meyer-m-m.de](http://www.meyer-m-m.de)

## Gutachten

Nr. 25-038 vom 02.10.2025

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
eines mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Garage bebauten Grundstücks**

**Objekt** : Mittelstraße 10  
29690 Lindwedel

**Auftraggeber** : Amtsgericht Walsrode  
Lange Straße 29-33  
29664 Walsrode

**Wertermittlungsstichtag** : 21. August 2025

**Zweck des Gutachtens** : Zwangsversteigerungsverfahren  
Geschäftsnummer NZS 3 K 7/25



Dieses Gutachten umfasst 70 . Seiten und ist in 3 – facher Ausfertigung erstellt.

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen .....	3
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	3
1.3	Wertrelevante Termine .....	3
1.4	Teilnehmer am Ortstermin .....	3
1.5	Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.6	Kurzbeschreibung .....	4
1.7	Allgemeine Angaben zum Grundstück .....	4
1.8	Bewertungsumfang .....	6
1.9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	7
2.1	Lagebeschreibung .....	7
2.2	Privatrechtliche Situation .....	9
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.4	Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht .....	11
2.5	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation .....	11
3	Gebäudebeschreibung .....	12
3.1	Baubeschreibung – Wohnhaus .....	12
3.2	Baubeschreibung – Stallanbau .....	14
3.3	Baubeschreibung – Garage .....	14
3.4	Baubeschreibung - Außenanlagen .....	15
4	Ermittlung von Flächen .....	16
5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) .....	18
6	Ermittlung des Verkehrswertes .....	20
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
6.3	Bodenwert .....	22
6.4	Sachwertverfahren .....	24
6.5	Ertragswertverfahren .....	34
6.6	Vergleichswertermittlung mittels Vergleichswertfaktoren .....	39
6.7	Gewichtung der Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren .....	40
6.8	Allgemeine und besondere objektspezifische .....	40
7	Verkehrswert .....	43
8	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren .....	44
9	Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b .....	45
10	Anlagen .....	46

## 1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

### 1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 01.07.2025 und Schreiben des Amtsgericht Walsrode vom 01.07.2025 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Lindwedel, Blatt 733, lfdnr. 1 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 7 / 25

### 1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Bewertungsfall, zum Zwecke einer Zwangsversteigerung, wird auftragsgemäß der sogenannte unbelastete Verkehrswert, frei von (belastenden) Rechten, ermittelt. Es wird das Grundstück als Gegenstand der Versteigerung im Sinne des § 20, 55 ZVG bewertet.

Gegebenenfalls in Abt. II des Grundbuch eingetragene (belastende) Rechte und Lasten werden mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert im Anschluss an die vorgenannte Bewertung ermittelt und gesondert ausgewiesen.

### 1.3 Wertrelevante Termine

**Wertermittlungsstichtag** : 21.08.2025  
§ 3 ImmoWertV

**Qualitätsstichtag und Grundstückszustand** : 21.08.2025  
§ 4 ImmoWertV

**Ortsbesichtigung** : 21.08.2025

### 1.4 Teilnehmer am Ortstermin

Dipl.-Ing. (FH) Detlef Meyer : Sachverständiger

Zu dem Ortstermin wurde mit Schreiben vom 22.07.2025 zum 21.08.2025 geladen.

Zum Termin waren neben dem Unterzeichner folgende Personen anwesend bzw. nicht anwesend :

Beteilige	zu 1.	anwesend
Beteiligte	zu 2.	anwesend
Beteiligte	zu 3.	nicht anwesend
Beteiligter	zu 4.	nicht anwesend
Beteiligte	zu 5.	nicht anwesend, vertreten durch die Beteiligte zu 2.

Die baulichen Anlagen konnten innen und außen hinreichend besichtigt werden.

## 1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Einfamilienhaus mit Stallanbau und Garage

Das Grundstück steht zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer und ist geräumt. Nach örtlichen Angaben besteht der Leerstand bereits seit ca. 6 Jahren.

Am 21.08.2025 wurden die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen diesem Tag und dem Tag der Gutachtenerstattung keine wertrelevanten Ereignisse eingetreten sind.

## 1.6 Kurzbeschreibung

### Grundstück

Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet von Lindwedel. Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Stallanbau sowie einer Garage bebaut.

### Wohnhaus

Nutzung	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr	Baujahr ca. 1956
Bauweise	Massiv, geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Wohnfläche	Wohnfläche ca. 101 m <sup>2</sup> ( 4 Zi, Kü, Bad, WC )
Zustand	Mangelhafter baulicher Zustand (Restarbeiten nach Umbau im DG, Baumängel/Bauschäden)

### Stallanbau

Nutzung	Stall / Abstellräume
Baujahr	Baujahr ca. 1956
Bauweise	Massiv, geschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Zustand	Mangelhafter baulicher Zustand

### Garage

Nutzung	KFZ-Garage
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt
Bauweise	Massiv
Zustand	Mangelhafter baulicher Zustand

## 1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück : 29690 Lindwedel, Mittelstraße 10

Auftraggeber : Amtsgericht Walsrode  
Lange Straße 29-33, 29664 Walsrode

Eigentümer : auftragsgemäß keine Angabe

Grundbuch	:	Grundbuch von	:	Lindwedel
	:	Amtsgericht	:	Walsrode
	:	Blatt	:	733

## Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Lindwedel	2	86/19	Gebäude- und Freiflächen	733 - 1	1.250,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche - Gesamt</b>					<b>1.250,00 m<sup>2</sup></b>

## Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

**Mieter / Nutzung** : Das Objekt steht leer

**Verwaltung** : Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch die Eigentümer.

## Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 10.07.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 10.07.2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Verden für den Heidekreis, Stand 01.01.2025
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2025 für den Heidekreis
- Grundbuchauszug vom 02.07.2025
- Angaben des LK HK -Bauamt-
- Internetrecherche – Geoport, Wikipedia
- Örtliche Aufnahme

## Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

### BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist"

### BauNVO:

Baumnutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV gemäß Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

### WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

### BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003

### GEG:

"Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

### WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

### II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

### N BauO

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

### ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist"

## Literaturverzeichnis

Kleiber-Simon-Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger
Sommer / Pielher	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – (2/2010), Haufe : Verlag
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und	Normalherstellungskosten 2010
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Sprengnetter BOOKS
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Sprengnetter BOOKS

## 1.8 Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt :

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Objektes
- Lagemerkmale und Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage

nicht berücksichtigt wurden :

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden ; diese haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

## 1.9 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintrtenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Die direkte Verwertung und Vervielfältigung des Gutachtens durch das vorab genannte Amtsgericht im Rahmen des vorgenannten Verfahrens ist von dem vorgenannten Urheberschutz ausgeschlossen und wird gestattet.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Die folgende Auflistung gibt einen tabellarischen Überblick über die für die Wertermittlung relevanten Lagefaktoren. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt.

### 2.1 Lagebeschreibung

#### Großräumige Lage

<b>Land</b>	:	Niedersachsen
<b>Landkreis</b>	:	Heidekreis
<b>Einwohnerzahl</b>	:	ca. 2.700 Einwohner
<b>Gemeinde</b>	:	Samtgemeinde Schwarmstedt
<b>Ort</b>	:	29690 Lindwedel
<b>Entfernungen</b>	-:	<ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 11 km bis Schwarmstedt</li><li>- ca. 56 km bis Soltau</li><li>- ca. 37 km bis Walsrode</li><li>- ca. 27 km bis Neustadt am Rübenberge</li></ul>
<b>Geografie</b>	:	<p>Die Gemeinde Lindwedel liegt nördlich der Grindau zwischen Hannover und Walsrode und im Süden der Tourismusregion Aller-Leine-Tal. Die Grenze zur Region Hannover verläuft durch das Viehbruch mit dem Fluss Grindau, welche weitgehend die natürliche Trennung zwischen den Gemarkungen Lindwedel und Plumhof darstellt. Sie ist die südlichste Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Schwarmstedt und stellt auch die südlichste Gemeinde im Heidekreis dar.</p> <p>Die Gemeinde Lindwedel gliedert sich in den Kernort Lindwedel und den Ortsteil Hope. Der Kernort besteht aus dem historischen Ortskern (sog. Altes Dorf), die „Lust“, die nach dem Zweiten Weltkrieg entstandene sogenannte Siedlung sowie die Kolonie Adolfsglück. Weiterhin gibt es in den Gemarkungen Lindwedel und Hope einige Wochenendsiedlungen. Adolfsglück entstand im Jahre 1907, als der in unmittelbarer Nähe gelegene Kalischacht den Betrieb aufnahm. Die Architektur dieser Kolonie lässt auch heute noch die für den Bergbau des frühen 20. Jahrhunderts typischen Merkmale erkennen. Quelle : Wikipedia</p>

## Kleinräumige Lage

- Innerörtliche Lage** : Lage im Ortsgebiet von Lindwedel  
- Entfernung zur Ortsmitte ca. 0,30 km
- Verkehrslage** : Durchschnittliche Verkehrslage ( siehe Anlage – Infrastruktur )
- Verkehrsmittel** : - Busverbindungen ca.: 0,2 km  
- Bahnhof – Heidebahn ca. 0,30 km  
- Bahnhof ICE – Celle ca. 25 km  
- Flughafen Hannover ca. 17 km  
- Autobahn – A7 ca. 3 km (Auffahrt Berghof)
- Infrastruktur** : Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Schwarmstedt und Walsrode und Neustadt vorhanden
- Naherholung** : normal, im Umland
- Immissionen**  
**Störeinflüsse, Besonderheiten** : Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen und störende Besonderheiten festgestellt werden.
- Bebauung in der Straße** : Wohnhäuser
- Bebauung im Ortsteil** : wie vor

## Wohn- und Gewerbelage

- Gewerbelage** : Durch die Lage im Siedlungsgebiet als Gewerbelage nicht geeignet.
- Wohnlage** : Durchschnittliche Wohnlage
- Öffentliche Einrichtungen** : Kindergarten, Schulen, Kirchen und Krankenhaus sind im Umkreis von 0,2 – 9 km vorhanden.
- Parkplätze a. d. Grundstück** : Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend KFZ-Stellplätze - 1 Garage
- Parkplätze, öffentlich** : Im öffentlichen Straßenraum stehen Stellplätze nur stark eingeschränkt im Straßenraum zur Verfügung.

## Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

- Grundstückslage** : Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet von Lindwedel.  
Die öffentlichen Straßenflächen liegen auf der Nord-Seite des Grundstücks.  
Die Garten- und Freiflächen befinden sich auf der Süd-Seite d. Grundstücks.
- Grundstückszuschnitt** : Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine regelmäßige Grundstückform ( siehe Lageplan )
- Topografie** : Im Bereich der Bebauung liegt das Grundstück auf der Ebene der Straße.

## Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

- Straßenart** : - Gemeindestraße
- Straßenausbau** : - voll ausgebaut, asphaltiert, schmale unbefestigte Seitenräume
- Baugrund, Grundwasser** : Die Bodenbeschaffenheit ( z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen ) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für besondere Bodenverhältnisse geachtet. Dabei wurde keine Besonderheiten festgestellt.
- Altlasten** : Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Der Online-Kartenserver NIBIS zeigt keine Altlastenflächen auf dem Grundstück.
- Versorgung** : Strom-, Wasser-, Gas- und Telefonanschluss
- Entsorgung Schmutzwasser** : Kanalanschluss
- Entsorgung Regenwasser** : Versickerung auf dem Grundstück – wird unterstellt
- Grenzverhältnisse nachbarliche Gemeinsamkeiten** : Nach den vorliegenden Unterlagen sowie nach der Sichtung der Örtlichkeit, sind die Grenzverhältnisse geregelt.
- Augenscheinlich bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten

## 2.2 Privatrechtliche Situation

### Wertbeeinflussende Rechte

Die wertrelevanten Auswirkungen der nachfolgenden Eintragungen, werden im Anschluss an die Bewertung des unbelasteten Verkehrswertes gesondert ermittelt.

- Grundbuch** : Es liegt ein Grundbuchauszug vom 02.07.202 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lindwedel, Blatt 733 folgende Eintragungen :

Lfdnr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Bohr- u. Schürfrecht  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für Salze und Mineralien aller Art, Sole, Öle und andere bituminöse Stoffe) für die Kali und Salz AG in Kassel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Juli 1904 eingetragen am 29. Januar 1906 und umgeschrieben am 15. Juli 1985.

Anmerkung :

Die Eintragung ist für das Gebiet üblich und stellt keine Besonderheit dar. Die Auswirkungen der Eintragung sind bereits in das Bodenwertniveau eingepreist. Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant auf den Verkehrswert aus.

Lfdnr. 2 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Duldung von schädlichen Auswirkungen von Wasserförderung

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung etwaiger schädlicher Einwirkungen seitens der Wasserwerke der Stadt Hannover) für die Stadt Hannover gemäß Bewilligung vom 26. September 1957 eingetragen am 31. Oktober 1957 und umgeschrieben am 15. Juli 1985.*

Anmerkung :

Die Eintragung ist für das Gebiet üblich und stellt keine Besonderheit dar. Die Auswirkungen der Eintragung sind bereits in das Bodenwertniveau eingepreist. Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant auf den Verkehrswert aus.

Lfdnr. 3 – Nießbrauch

Anmerkung :

Die Nießbraucheintragung ist gegenstandslos. Die begünstigten Personen sind bereits verstorben. Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Lfdnr. 4 – Zwangsversteigerungsvermerk

*Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (3 K 7/25). Eingetragen am 21.05.2025.*

Anmerkung :

Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant auf den Verkehrswert des Objektes aus.

Anmerkung :

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

- Bodenordnungsverfahren** : Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## Sonstiges

- Nicht eingetragene Rechte und Lasten** : Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung beim Ortstermin, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

- Baulasten** : Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis, besteht auf dem Grundstück keine Baulast.
- Denkmalschutz** : Nach den vorliegenden Bauunterlagen besteht an dem Objekt kein Denkmalschutz.

## 2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

- Bebauungsplan** : Laut Auskunft des LK Heidekreis – Bauamt, liegt für das Grundstück kein Bebauungsplan vor. Das Grundstück ist baurechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Flächennutzungsplan** : W – Wohnen
- Innenbereichssatzung** : Es liegen keine weiteren Innenbereichssatzungen vor.
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung** : Es liegen keine weiteren Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen vor.
- Verfügungs- und Veränderungssperren** : Es liegen keine Verfügungs- und Veränderungssperren vor.
- Bauordnungsrecht** : Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden.

## 2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)** : baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
- Beitrags- und Abgabenzustand** : Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.  
- wird unterstellt

### 3 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus, mit einem Stallanbau und einer Garage bebaut.

#### Vorbemerkung

Die nachfolgende Baubeschreibung dient lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität für die Ermittlung der Normalherstellungskosten. Die Baubeschreibung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wurde lediglich eine zerstörungsfreie und augenscheinliche Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

#### 3.1 Baubeschreibung – Wohnhaus

<b>Baujahr</b>	:	ursprüngliches Baujahr ca. 1956
<b>Nutzung</b>	:	Einfamilienhaus
<b>Modernisierung</b> ( in der letzten 15 Jahren )	:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Holzfenster wurden teilw. erneuert (ca. 80/90-ziger Jahre)</li><li>- teilw. Kunststofffenster aus ca. 1993 / 2002 / 2010</li><li>- teilw. Plattenheizkörper erneuert ( ca. älter als 15 J. )</li><li>- Fassadenverkleidung ( ca. älter 15 Jahre )</li></ul>
<b>Konstruktionsart</b>	:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mauerwerksbauweise</li><li>- eingeschossig</li><li>- unterkellert</li><li>- Dachgeschoss ausgebaut ( aktuell Roh-Ausbau )</li></ul>
<b>Wärme- / Schallschutz</b>	:	<ul style="list-style-type: none"><li>- dem Baujahr entsprechend gering</li></ul>
<b>Energetische Informationen</b>	:	<ul style="list-style-type: none"><li>- ein Energieausweis liegt nicht vor</li><li>- keine Nutzung erneuerbarer Energien</li></ul>
<b>Außenansicht</b>	:	<ul style="list-style-type: none"><li>- WDVS mit keramischen Riemchenverkleidungen</li></ul>
<b>Fenster</b>	:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Holz- und Kunststoff-Fenster mit Dämmglas</li><li>- KG – Beton / Holz / Kunststofffenster</li></ul>
<b>Dachform</b>	:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Satteldachkonstruktion</li></ul>

<b>Dachkonstruktion</b>	:	- Holzdachkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	:	- Betondachsteine / Zinkrinnen
<b>Geschossdecken</b>	:	- massive Decken
<b>Türen - Außen</b>	:	- Holztüren mit Einfachverglasung - Baujahr
<b>Türen – Innen</b>	:	- Holztüren mit Holzzargen, dem Baujahr entsprechend
<b>Bodenbeläge</b>	:	- Fliesen, Laminat, PVC, Parkett ( asbesthaltiger Kleber, Baujahr üblich )
<b>Wandbeläge</b>	:	- einfache Malerarbeiten
<b>Deckenbeläge</b>	:	- einfache Malerarbeiten, teilw. Paneelverkleidung
<b>Heizung</b>	:	- Zentralheizung – Technik ca. 1987 - Warmwasserbereitung über Heizungstechnik - Kaminanschluss
<b>Sanitär</b>	:	- der Nutzung entsprechende einfache Ausstattung
<b>Elektroinstallationen</b>	:	- der Nutzung entsprechende einfache Ausstattung – d. Baujahr entsprechend
<b>Treppen</b>	:	- Holz-Geschosstreppe mit Verschlag der Kellertreppe - KG – massive Treppe, geputzte Stufen
<b>Keller</b>	:	- Keller – lt. Höhe ca. 1,90 m, Mauerwerk gerappt, Treppe massiv, geputzt - OK Kellerdecke ca. 60 cm über OK Gelände
<b>Mängel u. Schäden</b>	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar :  - Keller-Außenwände – Salzausblühungen / Feuchtigkeit - offene Durchbrüche in der Kellerdecke (Installationen) - teilw. gekappte nicht zurückgebaute Rohrleitungen - mangelhaftes Rauchrohr / Verkleidung für Holzofen - Malerarbeiten insgesamt abgängig - Oberbodenbeläge insgesamt entwertet - teilw. noch Holz-Schwingfügelfenster, altersbedingt schadhaft - Veränderung des Grundriss – Bad EG – laienhafte Ausführung, schadhaft. ( Raum teilw. wegen Schimmel abgeteilt ) - Restarbeiten im DG ( Elektro/Trockenbau/Maler/Boden/Türen ) - Schornstein – Versottungsschäden - Parkett mit asbesthaltigem Kleber ( Baujahr entsprechend ) - Boden-Flexplatten mit asbesthaltigem Kleber ( Baujahr entsprechend ) - Badausstattung DG schadhaft bis abgängig - starker Reparaturstau an den Elektroinstallationen - Dachflächenfenster altersbedingt abgängig
<b>Sonstiges</b>	:	Der Spitzboden befindet sich im Roh-Ausbau (Trockenbau). Der Zugang ist jedoch nur über eine Einschubleiter im Bad möglich.  - Die neue Raumauftteilung im DG weicht von den Zeichnungen ab. - Ca. 6 Jahre Leerstand ohne Unterhaltung / Wartung !

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Planung !

<b>Bauliche Ausführung</b>	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
<b>Instandhaltung</b>	:	Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
<b>Besonderheiten / Einschränkungen</b>	:	-----
<b>Belichtung und Besonnung</b>	:	Die Räume sind durchschnittlich belichtet.
<b>Besondere Bauteile</b>	:	- Hauseingangstritt mit einf. Überdachung

## 3.2 Baubeschreibung – Stallanbau

<b>Baujahr</b>	:	ursprüngliches Baujahr ca. 1956
<b>Nutzung</b>	:	- EG – ehemalige Aufstellungen – einfache Abstellflächen - DG - Bodenraum
<b>Rohbau</b>	:	- Mauerwerkskonstruktion / Fassade mit Riemchenverkleidung - Betondecke - Satteldach / Betondachsteine, Unterdach aus Pappdocken
<b>Ausbau</b>	:	- Estrichboden - Holztüren - Stallfenster mit Drahtglas
<b>Haustechnik</b>	:	- der Nutzung entsprechende einfache Ausstattung
<b>Mängel u. Schäden</b>	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar :  - Haustechnik abgängig - Ausbau dauerhaft entwertet
<b>Sonstiges</b>	:	-----

## 3.3 Baubeschreibung – Garage

<b>Baujahr</b>	:	ursprüngliches Baujahr – nicht bekannt
<b>Nutzung</b>	:	- Garage – 1 Stellplatz - Abstellraum
<b>Rohbau</b>	:	- Mauerwerkskonstruktion / Putzfassade - Holzbalkendecke = Dach - Flachdach, leicht geneigt, Faserzementplatteneindeckung
<b>Ausbau</b>	:	- Estrichboden - Stahl-Schwingtor
<b>Haustechnik</b>	:	- der Nutzung entsprechende einfache Ausstattung

<b>Mängel u. Schäden</b>	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar :  - Reparaturstau am gesamten Gebäude
<b>Sonstiges</b>	:	- Verbindungswand zum Stall mit laienhaft montierter Tür

### 3.4 Baubeschreibung - Außenanlagen

<b>Befestigungen</b>	:	- Betonsteinpflaster
<b>Einfriedung</b>	:	- Maschendraht, Straße - schmiedeeiserne Zaunfelder
<b>Gartenanlagen</b>	:	- einfache Gartenanlage mit Rasen, Sträucher, Büschen
<b>Sonstiges</b>	:	- Hausanschlüsse - Gartenschuppen, einfache Bauweise ca. 4,25 x 4,25 m
<b>Bauliche Ausführung</b>	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
<b>Instandhaltung</b>	:	Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
<b>Mängel u. Schäden</b>	:	Neben üblichen kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar :  Die Außenanlagen sind aufgrund des erheblichen Pflegestau und dem Leerstand (6 Jahre), bis auf die Hausanschlüsse dauerhaft entwertet.
		<b>Anmerkung :</b> Nach örtlichen Angaben sind die Versorgungsleitungen vor dem Grundstück getrennt worden.
<b>Sonstiges</b>	:	-----

## 4 Ermittlung von Flächen

### Bebaute Fläche

Die Flächen wurden von mir aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte – LK Heidekreis - abgeleitet. Des Weiteren wurden die Abmessungen aus einem digitalen Katasterplan entnommen.

#### Bebaute Fläche

Wohnhaus	=	81,98	m2
Stall	=	23,92	m2
Garage	=	26,76	m2
<b>Bebaute Fläche</b>	=	<b>132,66</b>	<b>m2</b>
<b>Grundstücksfläche Gesamt</b>	=	<b>1.250,00</b>	<b>m2</b>
GRZ - vorhanden		0,11	

### Brutto-Grundfläche

Die Flächen wurden nach stichprobenartiger Überprüfung aus der vorliegenden Bauakte des Landkreis Heidekreis übernommen, überprüft und an die Örtlichkeit angepasst. Des Weiteren wurde ein digitaler Lageplan des Katasteramtes für die Ermittlung der Grundflächen verwendet.

Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen - z.B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

#### Wohnhaus

KG	9,150	x	8,960	=	81,98	m2
EG	9,150	x	8,960	=	81,98	m2
DG	9,150	x	8,960	=	81,98	m2

Zwischensumme	=	245,95	m2
<b>Brutto-Grundfläche</b>	=	<b>246,00</b>	<b>m2</b>

#### Besondere Bauteile

Eingangstritt m. Überdachung

#### Stall ( nur EG-Flächen )

EG	5,200	x	4,600	=	23,92	m2
Zwischensumme	=	23,92	m2			

<b>Brutto-Grundfläche</b>	=	<b>24,00</b>	<b>m2</b>
---------------------------	---	--------------	-----------

#### Besondere Bauteile

Keine

### Garage

EG	5,020	x	5,330	=	26,76	m2
Zwischensumme				=	26,76	m2
<b>Brutto-Grundfläche</b>				=	<b>27,00</b>	<b>m2</b>
<b>Besondere Bauteile</b>						
Verbindungswand m. Tür						

### **Wohnflächen**

Die Flächen wurden örtlich aufgemessen.

<u>Wohnfläche ( 4 Zi., Kü., Bad )</u>	<u>Anmerkung</u>	<u>Fertigmaße</u>		
<b>Erdgeschoss</b>				
Flur		=	5,99	m2
Wohnen 1 + 2		=	33,09	m2
Küche		=	15,05	m2
Vorrat		=	0,56	m2
Bad/WC		=	2,71	m2
<b>Dachgeschoss</b>				
Bad		=	4,41	m2
Flur		=	4,17	m2
Schlafen		=	13,21	m2
Kind 1		=	11,16	m2
Kind 2		=	10,85	m2
Zwischensumme		=	101,20	m2
abzüglich Putz	0%	=	0,00	m2
Zwischensumme		=	101,20	m2
<b>Wohnfläche</b>		rd.	<b>101,00</b>	<b>m2</b>
<b>Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche</b>		rd.	<b>2,44</b>	
Grundlage für die Marktanpassung im Sachwertverfahren				

## 5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

### Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer, ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.  
Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Gemäß ImmoWertV 2021 sind folgende Gesamtnutzungsdauern anzunehmen :

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
----------------------------------------------------------------------	----------

Anmerkung :

Die genannte Gesamtnutzungsdauer ( ImmoWertV § 4 Abs. 1 ff.) entspricht nicht den Ansätzen des Grundstücksmarktberichtes. Im Rahmen der Bewertungs-Modellkonformität ist ein Abgleich mit den Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende Gesamtnutzungsdauern berücksichtigt :

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70 Jahre
----------------------------------------------------------------------	----------

### Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 4 Abs. 3)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.  
Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Durch Umbaumaßnahmen, wirtschaftlicher Überalterung in Teilbereichen oder sonstige bauliche Umstände, ist das ursprüngliche Gebäudealter nicht zwangsläufig wertrelevant. Vielmehr wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude unter Berücksichtigung des baulichen Zustands sachgerecht geschätzt. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.  
So schreibt zum Beispiel Weyers( Kleiber/Simon/Weyers ) :

*Die Restnutzungsdauer - RND - bei Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: RND = GND - Alter. Sachgerechter ist es jedoch, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands zu schätzen; es ist nämlich bedenklich, die Restnutzungsdauer, wie oben dargestellt, schematisch zu errechnen, weil damit ebenso die Vorhersage über die Einkommensströme über mehrere Jahrzehnte verbunden ist.*

Als Orientierung für die Beurteilung der durchgeführten Modernisierungen auf die Restnutzungsdauer wird ein Ableitungsmodell herangezogen, welches als Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, S. 1) der ImmoWertV 2021 veröffentlicht ist.

Das Punktesystem ist dabei abhängig vom Umfang und Alter der Modernisierungsmaßnahmen. Die Vergabe der Punkte bezieht sich dabei auf die baulichen Anlagen. Ferner werden nur Maßnahmen der letzten 30 Jahre berücksichtigt, da viele Gewerke sich dann bereits wieder in der Endphase ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer befinden.

Modernisierungselemente		Modemi-Jahr	Umfang in %	max. Punkte	tat. Punkte
Maßnahmen					
- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung				4	0,0
- Modernisierung der Fenster und Außentüren				2	0,5
- Modernisierung der Leitungssysteme ( Strom, Gas, Wasser, Abwasser )				2	0,0
- Modernisierung der Heizungsanlage				2	0,0
- Wärmedämmung der Außenwände				4	0,5
- Modernisierung der Bäder				2	0,0
- Modernisierung des Innenausbaus ( Decken, Fußböden, Treppen )				2	0,0
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung				2	0,0
Gesamtpunkte					1

#### Modernisierungsstandard

nicht modernisiert	0 bis 1 Punkte
kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsstandard	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

#### Ableitung des "fiktiven" Baujahres

Baujahr, ursprünglich ca.	1956	Basisjahr	2025
Alter, ursprünglich	69 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Restnutzungsdauer, ursprüng.	1 Jahre		
( ohne Modernisierung )			
<b>Grundlage :</b>			
Anlage 2 zu ImmoWertV § 12 Absatz 5, Satz 1			
Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden			
bei Modernisierungen			
Rechnerisch :	RND Modernisiert		
	11 Jahre		
	Alter Modernisiert		
	59 Jahre		
	Baujahr Modernisiert		
	1966		
<b>Gewählt :</b>		10	1965
		RND fiktiv	Baujahr fiktiv

#### Beurteilung in der vorliegenden Bewertung :

Baujahr, fiktiv	1965
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Alter, fiktiv	60 Jahre
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	<b>10 Jahre</b>

Die Garage steht dabei in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus, daher wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hier ebenfalls mit 10 Jahre angesetzt.

## 6 Ermittlung des Verkehrswertes

### 6.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland, grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

## 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Im vorliegende Bewertungsfall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden.

In der Wertermittlung wird von einer nachhaltigen Nutzbarkeit des Objektes ausgegangen. Es wird deshalb nachfolgend in der Verfahrenswahl und den Verfahrensberechnungen bereits auf mögliche unterstellte Folgenutzung abgestellt. Der Umnutzungsaufwand wird dann in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht die bisherige Nutzung auch der nachhaltigen Nutzung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im **Vergleichswertverfahren** (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),  
Baumängel und Bauschäden,  
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,  
Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und  
Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 6.3 Bodenwert

### Grundlage des Bodenwert

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

### Grundlage des Bodenrichtwert

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag	= 01.01.2025
Bodenrichtwert	= 105,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W – Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	= Frei
Grundstücksfläche ca.	= 900 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Wertermittlungsstichtag	= 21.08.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W – Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	= Frei
Grundstücksfläche	= 1.250 m <sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert entspricht nicht hinreichend den wertrelevanten Merkmalen des Bewertungsgrundstücks und kann daher nicht ohne weitere Anpassung übernommen werden.

## Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück

<b>Bodenrichtwert</b>		105,00 €/m <sup>2</sup>
<b>1. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes</b>	x	1,02
Nach Beurteilung der aktuellen Marktlage ist eine zeitliche Anpassung erforderlich.		
<b>3. Anpassung auf Grundstücksgröße</b>	x	0,95
Nach Untersuchungen des GAA ist eine Anpassung der Grundstücksgröße nach Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.		
Bewertungsgrundstück 1.250 m <sup>2</sup>		
Richtwertgrundstück 900 m <sup>2</sup>		
Nach Online-Auswertung – Faktor 0,95		
<b>Zwischensumme</b>	=	101,75 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert des Bewertungsgrundstücks</b>	=	<b>102,00 €/m<sup>2</sup></b>

## Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksbereich	Fläche in m <sup>2</sup>	Ansatz in € / m <sup>2</sup>	Bodenwert
Grundstück	1.250,00	102,00	127.500,00 €
Zwischensumme			127.500,00 €
<b>Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)</b>			<b>127.000,00 €</b>

## 6.4 Sachwertverfahren

### Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### Ermittlung der Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

## Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

## Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine besonderen, wertrelevanten Einrichtungen vorhanden :

## Ermittlung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahrs ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt in einem späteren Bewertungsschritt über einen Baukostenregionalfaktor.

## Ermittlung der Gebäudeart nach den NHK 2010

<i>P. Bezeichnung</i>	<i>NHK - Typ</i>	
1. Wohnhaus	KG, EG, DG ausgebaut	1.01
2. Stall		14.1
3. Garage		14.1

## Ermittlung des Gebäudestandards nach NHK 2010

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

1. Wohnhaus		Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
Bauteil		1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0						23%	150,65 €
Dach		1,0					15%	108,75 €
Fenster und Außentüren		1,0					11%	79,75 €
Innenwände und türen		1,0					11%	79,75 €
Deckenkonstruktion u. Treppen				1,0			11%	91,85 €
Fußböden		1,0					5%	36,25 €
Sanitäreinrichtung				1,0			9%	75,15 €
Heizung		1,0					9%	65,25 €
Sonstige technische Ausstattung			1,0				6%	43,50 €
Summe der Anteile	1,0 11%	6,0 67%	2,0 22%	0,0 0%	0,0 0%			
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.01	655,00 €	725,00 €	835,00 €	1.005,00 €	1.260,00 €			
<b>Gewogene, standardbezogene NHK 2010</b>						<b>in €/m<sup>2</sup> BGF</b>		<b>730,90 €</b>
<b>Gewogener Standard</b>								<b>2,1</b>

2. Stall		Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
Bauteil		3	4	5				
Außenwände			1,0				32%	155,20 €
Konstruktion			1,0				15%	72,75 €
Dach			1,0				21%	101,85 €
Fenster und Außentüren			1,0				15%	72,75 €
Fußböden			1,0				8%	38,80 €
Sonstige technische Ausstattung			1,0				9%	43,65 €
Summe der Anteile	0,0 0%	0,0 0%	0,0 0%	6,0 100%	0,0 0%			
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 14.1			245,00 €	485,00 €	780,00 €			
<b>Gewogene, standardbezogene NHK 2010</b>						<b>in €/m<sup>2</sup> BGF</b>		<b>485,00 €</b>
<b>Gewogener Standard</b>								<b>4,0</b>

3. Garage		Standardstufen			Anteil in %	Kennwert
Bauteil		3	4	5		
Außenwände			1,0		32%	155,20 €
Konstruktion			1,0		15%	72,75 €
Dach			1,0		21%	101,85 €
Fenster und Außentüren			1,0		15%	72,75 €
Fußböden			1,0		8%	38,80 €
Sonstige technische Ausstattung			1,0		9%	43,65 €
Summe der Anteile	0,0 0%	0,0 0%	0,0 100%	6,0 0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 14.1			245,00 €	485,00 €	780,00 €	
Gewogene, standardbezogene NHK 2010					in €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €
Gewogener Standard						4,0

## Ermittlung von Korrekturfaktoren nach NHK 2010

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

1. Wohnhaus	Gebäudetyp	1.01
<b>Grundwert</b>		730,90 €
Korrektur - Abschlag - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	-5,0%	730,90 € - 36,55 €
<b>Kostenkennwert</b>		694,36 €

Im vorliegenden Fall sind an dieser Stelle keine weiteren Korrekturen zu berücksichtigen.

## Normalherstellungskosten 2010 – Kostenkennwerte z. Wertermittlungsstichtag

P. Bezeichnung	Bauindex	Kostenkennwert	NHK
<b>1. Wohnhaus</b>		694,36	€/m <sup>2</sup>
x Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010 Ind. 2010=100 2. Quart. (WST) 2025 21.08.2025	188,6	1,886	
= Normalherstellungskosten		1.309,55	€/m <sup>2</sup>
= Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		1.309,00	€/m <sup>2</sup>
<b>2. Stall</b>		485,00	€/m <sup>2</sup>
x Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010 Ind. 2010=100 2. Quart. (WST) 2025 21.08.2025	188,6	1,886	
= Normalherstellungskosten		914,71	€/m <sup>2</sup>
= Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		915,00	€/m <sup>2</sup>
<b>3. Garage</b>		485,00	€/m <sup>2</sup>
x Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010 Ind. 2010=100 2. Quart. (WST) 2025 21.08.2025	188,6	1,886	
= Normalherstellungskosten		914,71	€/m <sup>2</sup>
= Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		915,00	€/m <sup>2</sup>

## Brutto-Grundfläche

01	Wohnhaus	246,00	m2
02	Stall	24,00	m2
03	Garage	27,00	m2

## Herstellungskennwerte - Gebäude zum Neuwert

### 01 Wohnhaus

Normalherstellungskosten-Kennwert	1.309,00	€/m2
x Brutto-Grundfläche	246,00	m2
= Herstellungskosten-Kennwert	322.014,00	€
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :		
Eingangstritt m. Überdachung	3.500,00	€
= Herstellungskosten-Kennwert	325.514,00	€

### 02 Stall

Normalherstellungskosten-Kennwert	915,00	€/m2
x Brutto-Grundfläche	24,00	m2
= Herstellungskosten-Kennwert	21.960,00	€
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :		
Keine	0,00	€
= Herstellungskosten-Kennwert	21.960,00	€

### 03 Garage

Normalherstellungskosten-Kennwert	915,00	€/m2
x Brutto-Grundfläche	27,00	m2
= Herstellungskosten-Kennwert	24.705,00	€
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :		
Verbindungswand m. Tür	2.000,00	€
= Herstellungskosten-Kennwert	26.705,00	€

Summer - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) 374.179,00 €

## Berücksichtigung des Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Zum Wertermittlungsstichtag wird der **Baukostenregionalfaktor** durch den Gutachterausschuss mit **1,00** angegeben.

**01 Wohnhaus**

Herstellungskostenkennwert	325.514,00 €
x Regionalisierungsfaktor	1,00

**02 Stall**

Herstellungskostenkennwert	21.960,00 €
x Regionalisierungsfaktor	1,00

**03 Garage**

Herstellungskostenkennwert	26.705,00 €
x Regionalisierungsfaktor	1,00

**Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) regionalisiert** **374.179,00 €**

**Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Die Baunebenkosten sind in den Kennwerten der NHK 2010 enthalten.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zu grunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden – siehe Punkt 5 – Restnutzungsdauer.

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich aus den Daten - Alter, Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer - folgende Alterswertminderung :

Bezeichnung	Alter ( ggf. fiktiv )	GND	RND	Alterswert
				Minderungsfaktor
01 Wohnhaus	60	70	10	0,14
02 Stall	50	60	10	0,17
03 Garage	50	60	10	0,17

## Herstellungskosten-Kennwerte – Alterswertminderung

## 01 Wohnhaus

Wert der baulichen Anlage	325.514,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,14

## 02 Stall

Wert der baulichen Anlage 21.960,00 €  
 x Alterswertminderungsfaktor 0,17 3.660,00 €

## 03 Garage

Wert der baulichen Anlage 26.705,00 €  
 x Alterswertminderungsfaktor 0,17 4.450,83 €

**Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen - Zeitwert** **54.612,83 €**

## Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Der Wert der baulichen Außenanlagen sowie der sonstigen Anlagen des Grundstücks bezieht sich u. a. :

- Geländeregulierungen, Aufschüttungen, Abgrabungen
  - Einfriedungen, Geländer, Mauern und Tore
  - Wege-, Fahrbahnen-, Stellplatz- und Terrassenbefestigung
  - Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes
  - Gartenhäuschen

die sonstigen Anlagen des Grundstücks beziehen sich auf:

- Kultivierung, Begrünung
  - Bäume, Sträucher, Hecken, Zierpflanzen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Entsprechend dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses, ist für die Außenanlagen ein pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude zu berücksichtigen.

### Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlagen - Neuwert - regionalisiert	374.179,00 €
x Prozentualer Ansatz für Außenanlagen	3,00%
= Zwischensumme	11.225,37 €
+ Besondere Bauteile	- €
= Neuwert der Außenanlagen	11.225,37 €

Bezeichnung	Alter ( ggf. fiktiv )	GND	RND	Alterswert-
				Minderungsfaktor
Außenanlagen	40	50	10	0,20
<b>Außenanlagen</b>				
		Wert der Außenanlagen	11.225,37 €	
-		Alterswertminderungsfaktor	0,20	<b>2.245,07 €</b>

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen - Zeitwert** **2.245,07 €**

### Herstellungswert der baulichen Anlage einschl. Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - Zeitwert	54.612,83 €
+ Vorläufiger Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen - Zeitwert	2.245,07 €
= <b>Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert</b>	<b>56.857,91 €</b>

### Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes - modellkonform

Bodenwert	127.000,00 €
+ Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlage	56.857,91 €
= Zwischensumme	183.857,91 €
= <b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>184.000,00 €</b>

## Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21) - modellkonform

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2025 – Online ( für den Heidekreis ) macht Angaben zu Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser.

### Marktanpassung nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3

#### *Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2025*

x Anpassung - Bodenrichtwert	105,0
x Anpassung - Vorläufiger Sachwert	184.000,00 €
x Anpassung - Baujahr	nach 1945
x Anpassung - Verhältnis BGF/WF	2,4
x Anpassung - Standardstufe	2,1
	184.000,00 €
Marktanpassungsfaktor nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3	0,98 -
gemäß Online-Auskunft Gutachterausschuss 0,98 ( Spanne 0,81 - 1,15 )	3.680,00 €

## Marktanpassung durch objektspezifische Zu- und Abschläge ( § 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Ein weiterer Bestandteil der Marktanpassung sind marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen erforderlich.

## Ableitung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

Vorläufiger Sachwert einschl. Außenanlagen	184.000,00 €
+/- Marktanpassung nach § 35 Abs. 3	- 3.680,00 €
+/- Allgemeiner Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 3	- €
<hr/>	
= Zwischensumme	180.320,00 €
<hr/>	
= "marktangepasster" vorläufiger Sachwert	<b>180.000,00 €</b>

**Aus der vorangegangenen Sachwertermittlung ergibt sich somit ein  
marktangepasster vorläufiger Sachwert von gerundet  
180.000,00 €**

Die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) - werden im Anschluss gesondert bewertet und sind im Sach- und Ertrags- und Vergleichswertwert zu berücksichtigen !

## 6.5 Ertragswertverfahren

### Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind im Anschluss Bewertungsverfahren übergreifend sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Weitere Faktoren sind unter dem Punkt – Allgemeine und Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - BoG's - zu berücksichtigen.

Für Lindwedel liegt kein direkter Mietspiegel vor. Für die Ableitung der Daten wird auf den Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2025 für den Heidekreis zurückgegriffen.

Für Wohnhäuser mit einem „fiktiven“ Baujahr von 1965, einem Bodenwertniveau von 105 € und einer Wohnfläche von rd. 101 m<sup>2</sup> weist der Marktbericht eine durchschnittliche Miete in Höhe von rd. 7,35 €/m<sup>2</sup> aus.

Auf dieser Grundlage schätzt ich die nachhaltig erzielbaren Mieten im vorliegenden Fall auf folgende Werte :

Nr. Pos.	Nutzung	Wohn/Nutzf. Hauptnutzf. m <sup>2</sup> / Stck	nachhaltig erzlb. Miete € / m <sup>2</sup>	Rohertrag je. Monat €	Rohertrag pro Jahr
01	Wohnhaus	101,00	7,35	742,35 €	8.908,20 €
02	Garage/Nebenr.	1,00	70,00	70,00 €	840,00 €
<b>Summe</b>		<b>102,00</b>		<b>812,35 €</b>	<b>9.748,20 €</b>

#### Überprüfung der tatsächlichen Miete zur marktüblichen Miete

Das Objekt steht zum Zeitpunkt der Besichtigung seit ca. 6 Jahren leer. Nach örtlichen Angaben besteht kein rechtskräftiges Mietverhältnis.

#### Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Da für die zu bewertenden Nutzungseinheiten keine detaillierten Erkenntnisse über die Höhe der Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden Werte aus der Anlage 3 zur ImmoWertV mit Stand 01.01.2021, welche auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben werden, angesetzt.

##### Verwaltungskosten

-	1 Stck Wohnung	359,00 €	359,00 €
-	1 Stck Garage / Carport	47,00 €	47,00 €

##### Instandhaltungskosten

-	101,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche	14,00 €	100%	1.414,00 €
-	1 Stck Garage / Carport	106,00 €		106,00 €

##### Mietausfallwagnis

-	2% % d. Rohertrag	9.748,20 €	194,96 €
---	-------------------	------------	----------

**Bewirtschaftungskosten** **2.120,96 €**

entspricht 21,76 % des Rohertrags

## Ermittlung des Grundstückreinertrags

Der jährliche Gesamtreinertrag ( Grundstücksreinertrag ) ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Nr. Pos.	Nutzung	Rohertrag pro Jahr	Bewirt- schaftung %	Bewirt- schaftung €	Grundstücksreinertrag pro Jahr
01	Wohnhaus	8.908,20 €	21,76	1.938,20 €	6.970,00 €
02	Garage/Nebenr.	840,00 €	21,76	182,76 €	657,24 €
<b>Summe</b>		<b>9.748,20 €</b>		<b>2.120,96 €</b>	<b>7.627,24 €</b>

## Ermittlung des Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist vorrangig auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu berücksichtigen.

Liegen hier keine geeigneten Daten vor, erfolgt die Ableitung durch den Sachverständigen auf der Grundlage von eigenen Daten sowie unter Verwendung weiterer Marktdaten und Fachliteratur.

### Liegenschaftszins - modelkonform

In dem vorliegenden regionalen Grundstücksmarktbericht werden Zinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von 101 m<sup>2</sup> und einer marktüblichen Miete in Höhe von 7,35 €, ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,35 %.

### Liegenschaftszins - objektspezifisch

Das Bewertungsobjekt entspricht ( neben den Mängeln und Schäden ) einer durchschnittlichen Risikostruktur. Unter Berücksichtigung des marktkonformen Ansatzes und den genannten objektspezifischen Faktoren schätze ich den objektspezifischen Liegenschaftszins im vorliegenden Fall auf **2,35 % Prozent**.

## Ermittlung der Bodenwertverzinsung / Reinertragsanteil des Bodens

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag, der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen.

<b>Bodenwert</b>	<b>127.000,00 €</b>
<b>Liegenschaftszins</b>	<b>2,35 %</b>

Nr. Pos.	Nutzung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzflächen anteil %	Bodenwert- anteil pro m <sup>2</sup> / Nutzf.	Bodenwertverzinsung pro Gebäudebereich
01	Wohnhaus	101,00	81	103.485,28 €	2.431,90 €
02	Garage/Nebenr.	22,95	19	23.514,72 €	552,60 €
<b>Summe</b>		<b>123,95</b>	<b>100</b>	<b>127.000,00 €</b>	<b>2.984,50 €</b>

## Ermittlung des Gebäudereinertrags

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Grundstücksreinertrag abzüglich dem Reinertragsanteil des Bodens.

Nr. Pos.	Nutzung	Grundstücks- reinertrag pro Jahr	Bodenwert- verzinsung €		Gebäudereinertrag pro Jahr pro Gebäudebereich
01	Wohnhaus	6.970,00 €	2.431,90 €		4.538,09 €
02	Garage/Nebenr.	657,24 €	552,60 €		104,64 €
<b>Summe der Gebäudereinerträge</b>			<b>2.984,50 €</b>		<b>4.642,74 €</b>

## Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zu grunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden – siehe Punkt 5 – Restnutzungsdauer.

## Ermittlung des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Gebäudeertragswert ergibt sich aus der Multiplikation des Gebäudereinertrags mit einem **Barwertfaktor** (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV). Dieser wird mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Nr. Pos.	Bezeichnung	Reinertrag pro Jahr	Restnutzungs- dauer in Jahren	Barwert Faktor 2,35%	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen
01	Wohnhaus	4.538,09 €	10	8,82	40.026,00 €
02	Garage/Nebenr.	104,64 €	10	8,82	922,93 €
<b>Summe der Gebäudeertragswerte</b>					<b>40.948,93 €</b>

## Zusammenstellung des vorläufigen Ertragswertes (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	40.948,93 €
+ Bodenwert	127.000,00 €
= Zwischensumme	167.948,93 €
= <b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>168.000,00 €</b>

## Marktanpassung mit marktüblicher Zu- und Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen erforderlich.

## Ableitung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

+ Vorläufiger Ertragswert	168.000,00 €
+/- Marktanpassung nach ImmoWertV21 §7 Abs. 2	- €
= Zwischensumme	168.000,00 €
= "marktangepasster" vorläufiger Ertragswert	<b>168.000,00 €</b>

**Aus der vorangegangenen Ertragswertermittlung ergibt sich somit ein marktangepasster vorläufiger Ertragswert von gerundet  
168.000,00 €**

Die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) werden im Anschluss gesondert bewertet und sind im Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren zu berücksichtigen !

## Plausibilitätskontrolle / Kennwerte ( ohne BoG's )

Rohertragsfaktor	17,23
Reinertragsfaktor	22,03
Preis pro m <sup>2</sup> -Wohn/Nutzfläche	1.663,37 €

## 6.6 Vergleichswertermittlung mittels Vergleichswertfaktoren

Die Vergleichswertfaktoren werden aus dem Online-Marktbericht Sulingen-Verden für den Heidekreis abgeleitet.

### Überprüfung einer Verkehrswertermittlung mittels Vergleichsfaktoren

Bodenwertniveau in €/m <sup>2</sup> (BRW) :	105,00 €
Baujahr Wohnhaus (modifiziert) ca. :	1965
Vergleichswertfaktor ( interpoliert ) :	1.670,00 €
x Anpassung Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>
x Anpassung Keller	Voll
x Anpassung Standardstufe	2,1
x Anpassung Grundstücksgröße	1.250 m <sup>2</sup>
x Anpassung DG Ausbaureserve	nicht vorh.
x Anpassung Lage	Altkreis Fall.
Zwischensumme	1.784,24 €
x Wohnfläche in m <sup>2</sup>	101,00 m <sup>2</sup>
= Vergleichswert	180.208,20 €
Zwischensumme	180.208,20 €
<b>Vergleichswert ohne BoG</b>	<b>rd.</b>
	<b>180.000,00 €</b>

## 6.7 Gewichtung der Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Die durchgeführten Wertermittlungsverfahren schließen mit unterschiedlichen Ergebnissen.

Das durchgeführte Sachwertverfahren schließt mit einem marktangepassten Ergebnis von 180.000,00 €.

Das durchgeführte Ertragswertverfahren schließt mit einem marktangepassten Ergebnis von 168.000,00 €.

Die weitere Überprüfung der Bewertung mittels Vergleichsfaktoren schließt mit einem Wert von 180.000,00 €

Aufgrund der abweichenden Ergebnisse, wird eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse durchgeführt. Das Sachwertverfahren ist hierbei als favorisierendes Verfahren mit 40 % zu berücksichtigen. Das Ertragswert- und Vergleichswertfaktorenverfahren als stützende Verfahren fließen mit jeweils 30 % in die Gewichtung ein.

Sachwertermittlung	180.000,00 €	40%	72.000,00
Ertragswertermittlung	168.000,00 €	30%	50.400,00
Vergleichswertfaktoren	180.000,00 €	30%	54.000,00
Zwischensumme		100%	176.400,00
<b>Gewichtetes Wertermittlungsergebnis</b>			<b>176.000,00</b>

Aus der Gewichtung ergibt sich ein „vorläufiges“ Bewertungsergebnis in Höhe von

**176.000,00 €**

Die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) werden im Anschluss gesondert bewertet und sind im Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren zu berücksichtigen !

## 6.8 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ( BoG's )

Unter den allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### 6.8.1 Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Kosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine besondere Ertragsverhältnisse bzw. besondere Kosten zu berücksichtigen.

## 6.8.2 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Entsprechend der Aufstellung aus den Baubeschreibungen ergeben sich folgende Baumängel, Bauschäden, und Restarbeiten, welche in dem Umfang ihrer Auswirkung auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren zu berücksichtigen sind.

### Wohnhaus

- Keller-Außenwände – Salzausblühungen / Feuchtigkeit
- offene Durchbrüche in der Kellerdecke (Installationen)
- teilw. gekappte nicht zurückgebaute Rohrleitungen
- mangelhaftes Rauchrohr / Verkleidung für Holzofen
- Malerarbeiten insgesamt abgängig
- Oberbodenbeläge insgesamt entwertet
- teilw. noch Holz-Schwingfügelfenster, altersbedingt schadhaft
- Veränderung des Grundriss – Bad EG – laienhafte Ausführung  
( Raum teilw. wegen Schimmel abgeteilt )
- Restarbeiten im DG ( Elektro/Trockenbau/Maler/Boden/Türen)
- Schornstein – Versottungsschäden
- Parkett mit asbesthaltigem Kleber (Baujahr entsprechend)
- Boden-Flexplatten mit asbesthaltigem Kleber (Baujahr entsprechend)
- Badausstattung DG schadhaft bis abgängig
- Badausbau EG laienhaft mit Schäden
- starker Reparaturstau an den Elektroinstallationen
- Dachflächenfenster altersbedingt abgängig

### Stall

- Haustechnik abgängig
- Ausbau dauerhaft entwertet

### Garage

- Reparaturstau am gesamten Gebäude

### Außenanlagen

Die Außenanlagen sind aufgrund des erheblichen Pflegestau und dem Leerstand (6 Jahre), bis auf die Hausanschlüsse dauerhaft entwertet.

Nach örtlichen Angaben sind die Versorgungsleitungen vor dem Grundstück getrennt worden.

<b>Baumängel / Bauschäden</b>	<b>- 36.000,00 €</b>
-------------------------------	----------------------

Die Behebung der Schäden, Restarbeiten und Reparaturen ist erforderlich, um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes zu erreichen. Die berücksichtigten Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus sind nicht gleichzusetzen mit den kompletten Instandsetzungsarbeiten, da der bauliche Zustand zum Teil bereits in die geschätzte Restnutzungsdauer und somit in die Alterswertminderung eingeflossen ist.

### **6.8.3 Wirtschaftliche Überalterung**

Neben den bereits berücksichtigten Baumängeln und Bauschäden, sind keine weiteren Faktoren für eine wirtschaftliche Überalterung anzusetzen.

### **6.8.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**

Im vorliegenden Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

### **6.8.5 Freilegungskosten**

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine weiteren Freilegungskosten zu berücksichtigen.

### **6.8.6 Bodenverunreinigungen**

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Nach Angaben des Landkreis Verden, sind über das Objekt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

### **6.8.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine weiteren Rechte oder Lasten zu berücksichtigen.

**Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** - **36.000,00 €**

## 7 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, bei einem Verkauf an „Jedermann“, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Anbau und Garage im Siedlungsgebiet von Lindwedel.

Die durchgeführten Sach- und Ertragswertverfahren schließen uneinheitlich, daher wurde eine weitere Wertüberprüfung mittels Vergleichswertfaktoren als stützendes Ergebnis ermittelt. Die einzelnen Wertermittlungsergebnisse wurden entsprechend ihrem Markteinfluss gewichtet und ergeben einen vorläufigen Wert in Höhe von 176.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von -36.000,00 € festgestellt.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungstichtag, den 21. August 2025**, schätze ich den Verkehrswert auf

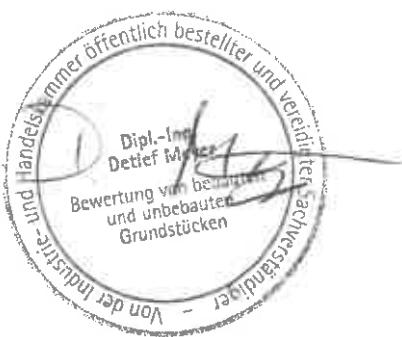
**140.000,00 €**  
( in Worten : einhundertvierzigtausend EURO)

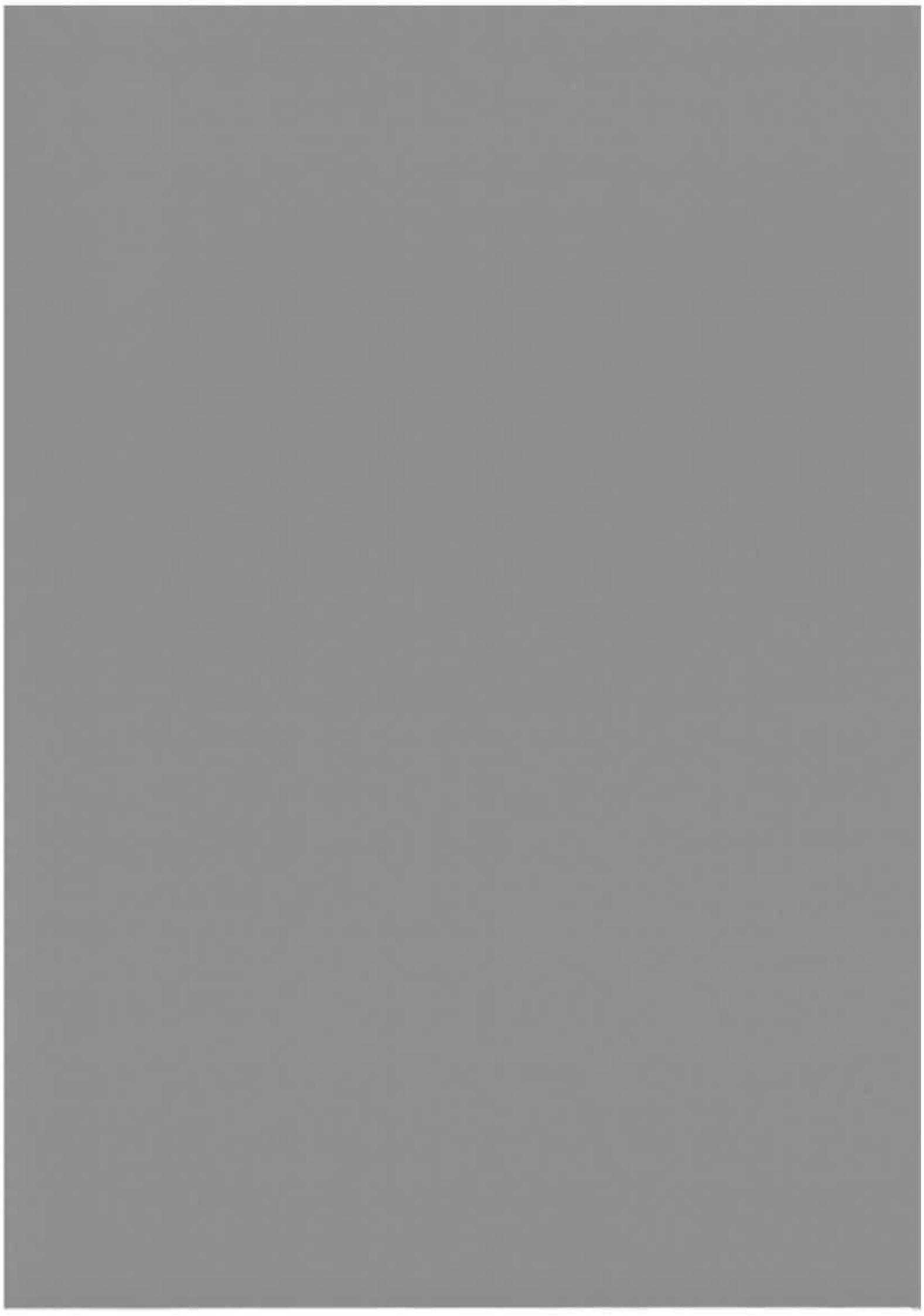
Das Gutachten wurde durch Dipl.-Ing. Detlef Meyer erstattet.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Dörverden, den 02. August 2025





## 8 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

### a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

**Mieter** : Das Objekt steht zum Zeitpunkt der Besichtigung bereits ca. 6 Jahre leer.

**Verwaltung** : Die Verwaltung konnte nicht geklärt werden.

### b) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

### c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

### d) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

### e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Aus der Bauakte konnten keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen abgeleitet werden.

### f) liegt ein Energieausweis vor

Es liegt kein Energieausweis vor

### g) sind Altlasten bekannt

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Der Online-Kartenserver NIBIS zeigt ebenfalls keine Verdachtsflächen auf dem Grundstück.

### h) bestehen Baulasten auf dem Grundstück.

Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis, besteht keine Baulast auf dem Grundstück.

## 9 Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b

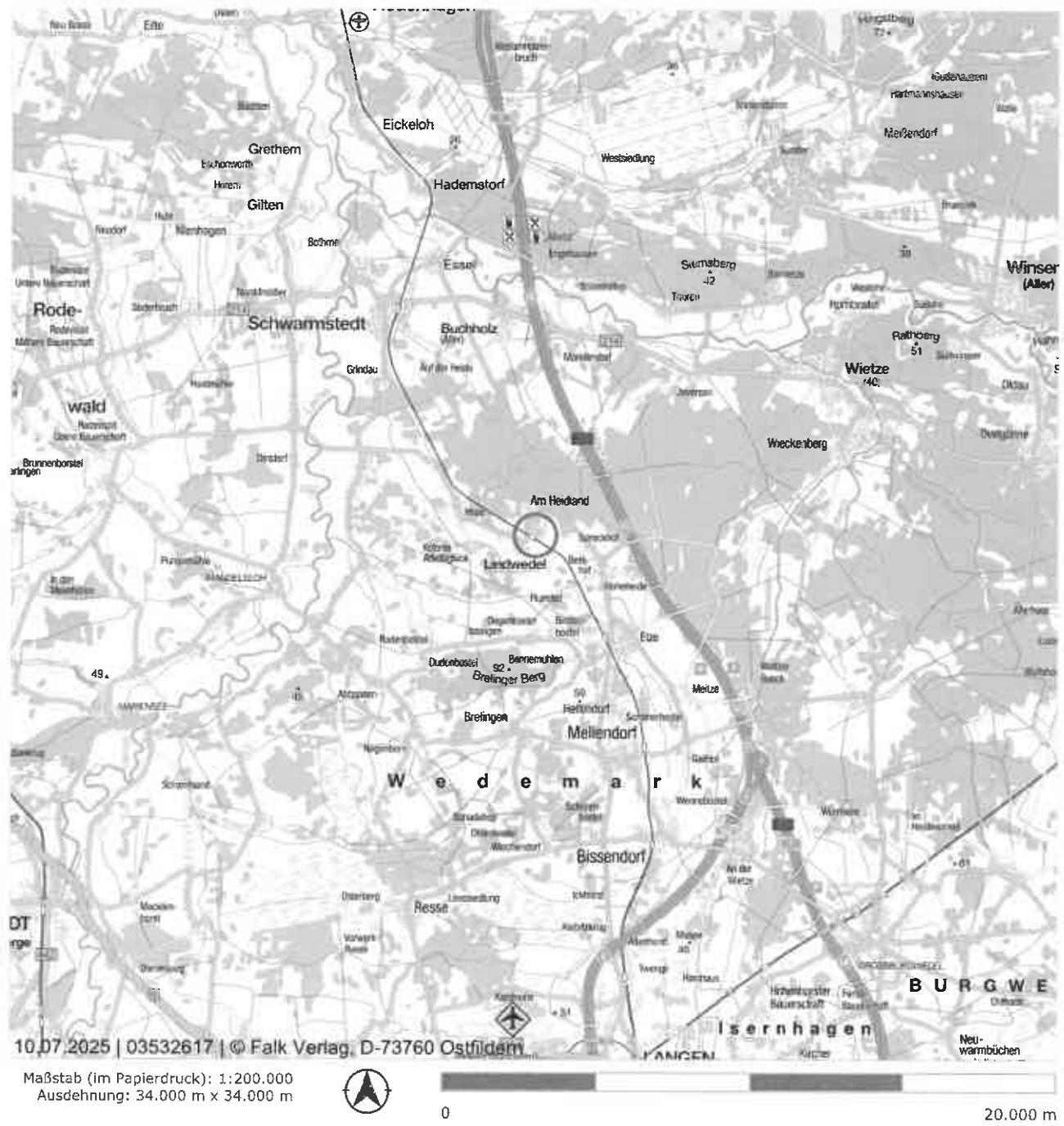
Objekt	Mittelstraße 10, 29690 Lindwedel		
Nutzung	Einfamilienhaus mit Anbau und Garage		
Wertermittlungsstichtag			21.08.2025
Ortstermin			21.08.2025
Abschluss der Recherchen			21.08.2025
Bauliche Nutzbarkeit		W - Wohngebiet	
Planungsgrundlage		§ 34 BauGB	
Wertrelevante Nutzung		Wohnen	
Erschließungszustand		beitragsfrei	
Zustand und Entwicklung		Bauland	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		1.250,00	
Bodenwert (relativ) in €/m <sup>2</sup>		102,00 €	
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	127.000,00 €
Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)	fiktiv		1965
Wohnfläche in m <sup>2</sup>		rd.	101,00
Restnutzungsdauer	Wohnhaus		10 Jahre
<b>Bodenwert</b>			<b>127.000,00 €</b>
<b>Sachwert - Gesamt</b>	o. BoG	<b>180.000,00 €</b>	
Sachwert - Gebäude	53.000,00 €		
<b>Ertragswert - Gesamt</b>	o. BoG	<b>168.000,00 €</b>	
Ertragswert - Gebäude	41.000,00 €		
<b>Vergleichswertfaktoren - Gesamt</b>	o. BoG	<b>180.000,00 €</b>	
Ertragswert - Gebäude	53.000,00 €		
<b>Gewichtetes Wertermittlungsergebnis</b>		<b>176.000,00 €</b>	
<b>Besondere objektsp. Grundstücksm.</b>	Baumängel / Bauschäden / Restarbeiten	-	36.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>140.000,00 €</b>	

## 10 Anlagen

- |        |   |                                                          |
|--------|---|----------------------------------------------------------|
| Anlage | 1 | Infrastruktur / Übersichtsplan / Straßenkarte / Luftbild |
| Anlage | 2 | Angaben zur Makro- und Mikrolage                         |
| Anlage | 3 | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte                       |
| Anlage | 4 | Auszug aus Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch      |
| Anlage | 5 | Auszug aus dem Bebauungsplan                             |
| Anlage | 6 | Auszug aus dem Baulistenverzeichnis - Negativ            |
| Anlage | 7 | Auszug aus den Bauzeichnungen / Lageplan                 |
| Anlage | 8 | Auszug aus den Gebäudestandardstufen                     |
| Anlage | 9 | Fotodokumentation                                        |

# Übersichtskarte MairDumont

29690 Lindwedel, Mittelstr. 10



## Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

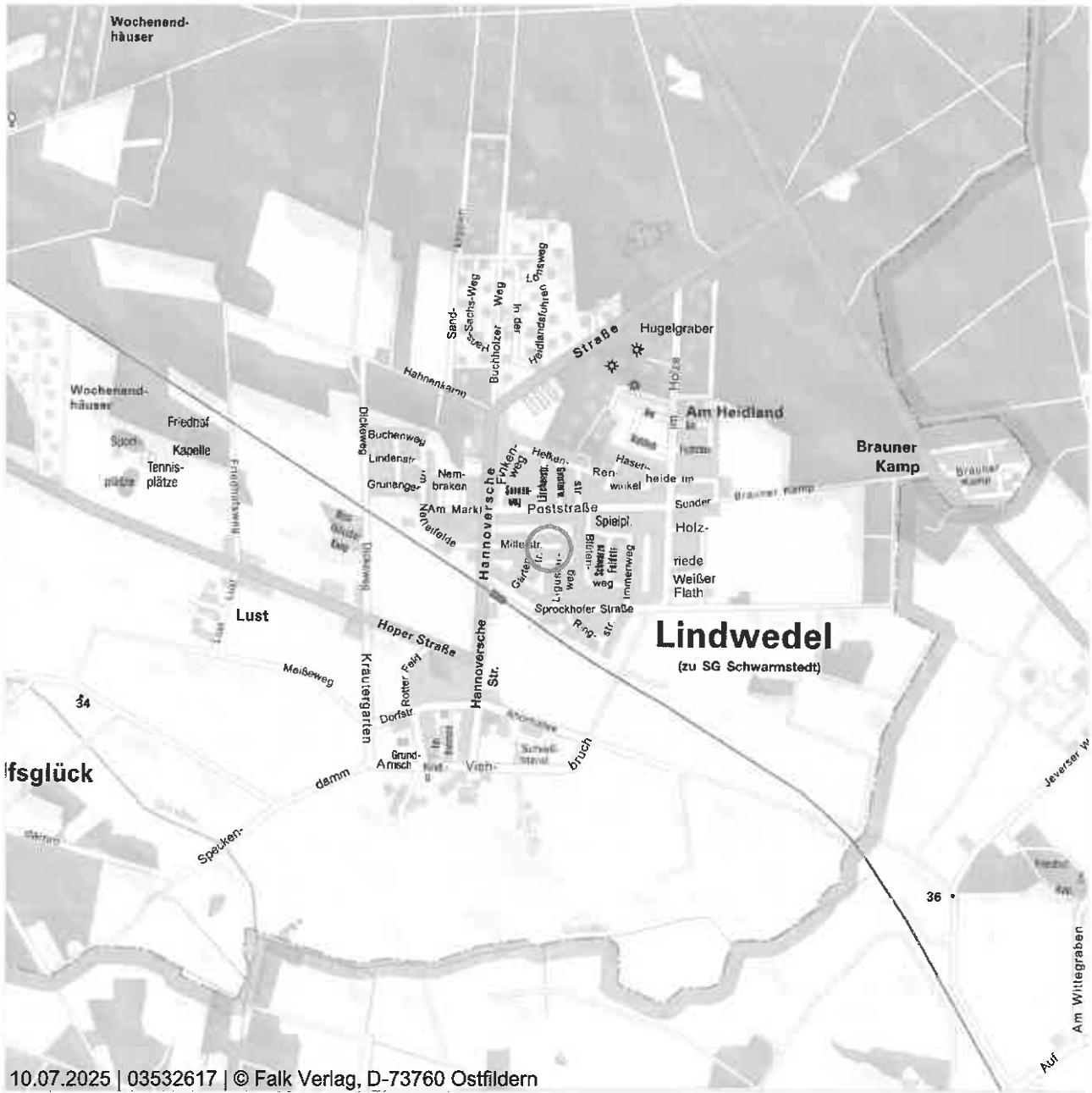
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

## Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

## Regionalkarte MairDumont

29690 Lindwedel, Mittelstr. 10



10.07.2025 | 03532617 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



6

2.000 m

**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

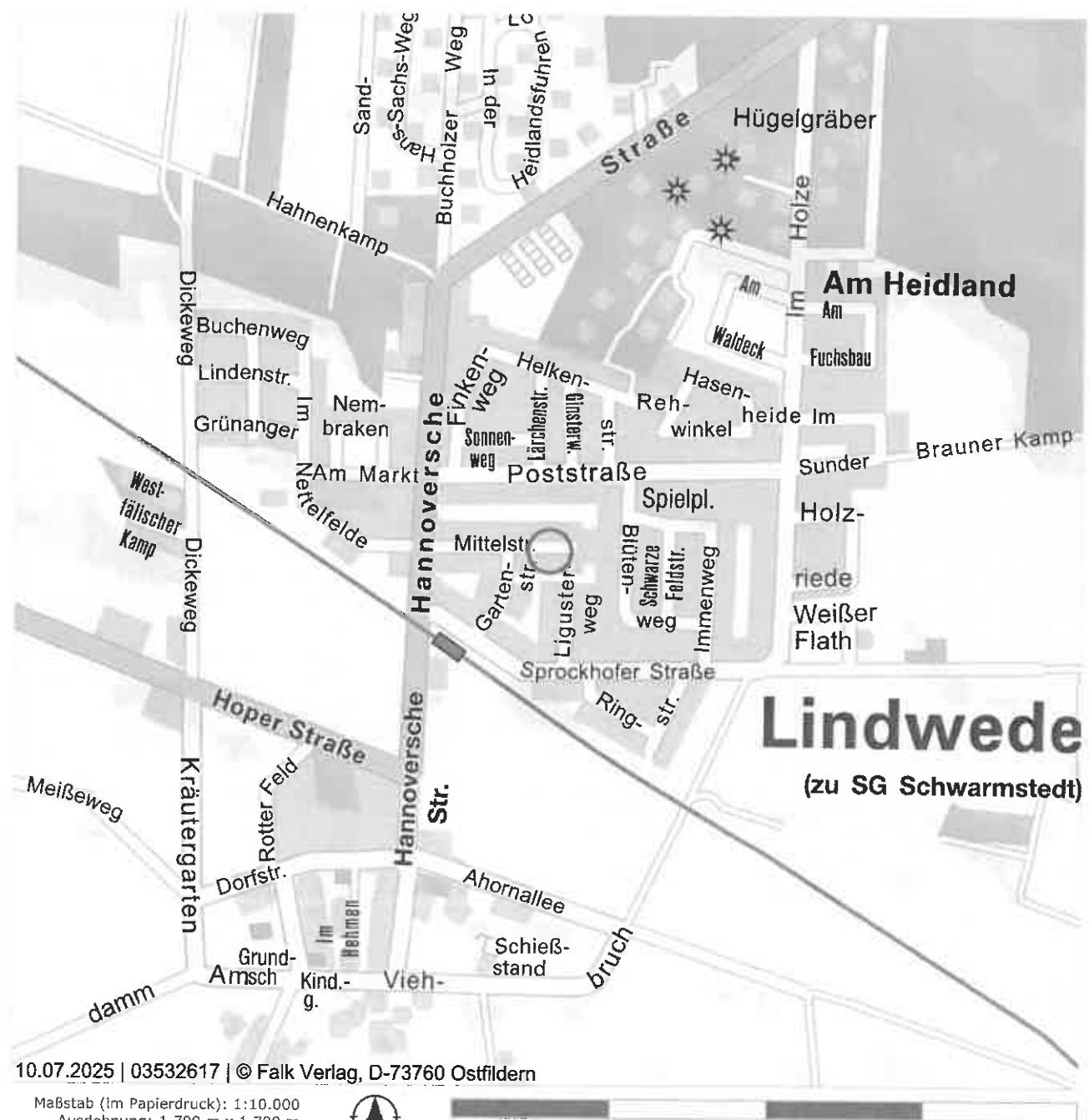
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

## Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

## Regionalkarte MairDumont

29690 Lindwedel, Mittelstr. 10



### Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

# Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

29690 Lindwedel, Mittelstr. 10



10.07.2025 | 03532617 | © 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

## Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

## Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

# Wohnimmobilien Mikrolage

29690 Lindwedel, Mittelstr. 10



## MIKROLAGE

Wohnraumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

## INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Berkhof (3,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Lindwedel (0,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (25,3 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (17,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,2 km)

## VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



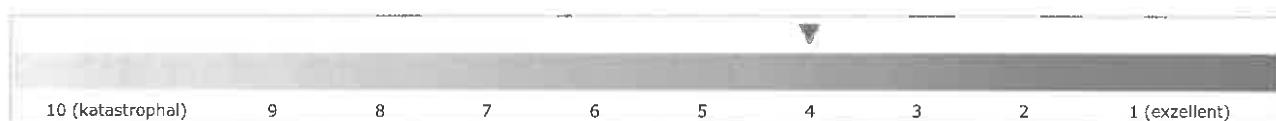
Maßstab (1:15.000)

Allgemein Arzt	(7,7 km)
Zahnarzt	(4,1 km)
Krankenhaus	(17,3 km)
Apotheke	(3,2 km)
LEH Discounter	(0,2 km)
EKZ	(18,7 km)
Kindergarten	(0,8 km)
Grundschule	(0,7 km)
Realschule	(7,8 km)
Hauptschule	(7,7 km)
Gesamtschule	(9,0 km)
Gymnasium	(7,5 km)
Hochschule	(26,0 km)
DB Bahnhof	(0,3 km)
Flughafen	(17,1 km)
DB Bahnhof ICE	(25,3 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

## MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



# Wohnimmobilien Makrolage

29690 Lindwedel, Mittelstr. 10

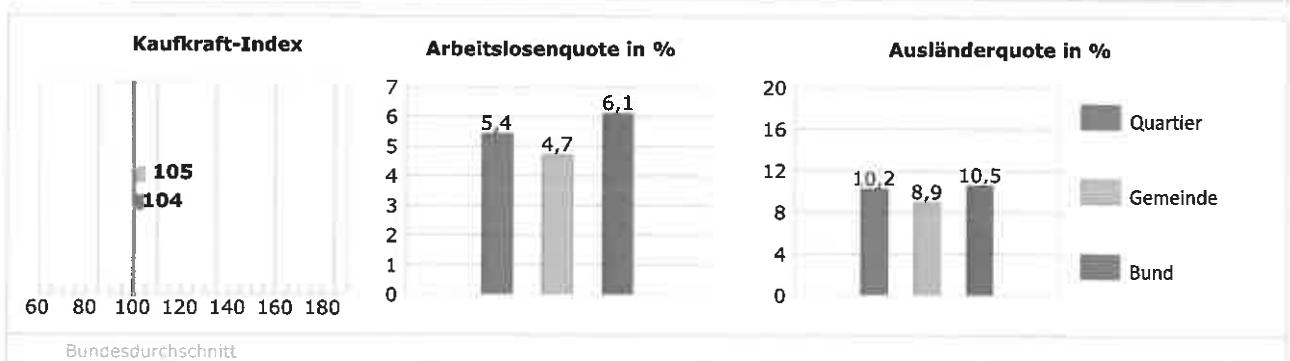
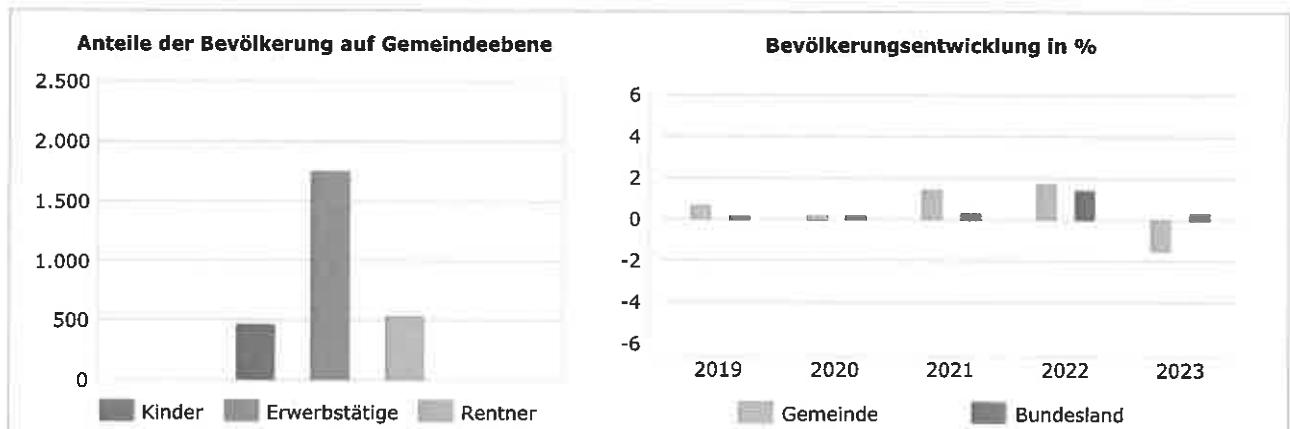


## GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (26,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Burgwedel, Stadt (15,9 km)

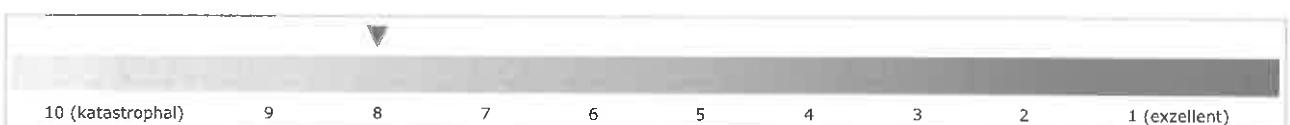
## BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	2.729	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.462
Haushalte (Gemeinde)	1.325	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.231



## MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADERELLE - S - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025



## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 09.07.2025)

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

Adresse: Mittelstraße 10, 29690 Lindwedel  
Gemarkung: 3757 (Lindwedel), Flur: 2, Flurstück: 86/19



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08809150

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 105 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksfläche: 900 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480133\\_flache.pdf](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=52.61239&lng=9.69104&zoom=15.21&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.61239&lng=9.69104&zoom=15.21&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Lindwedel  
Gemarkung: Lindwedel  
Flur: 2 Flurstück: 86/19

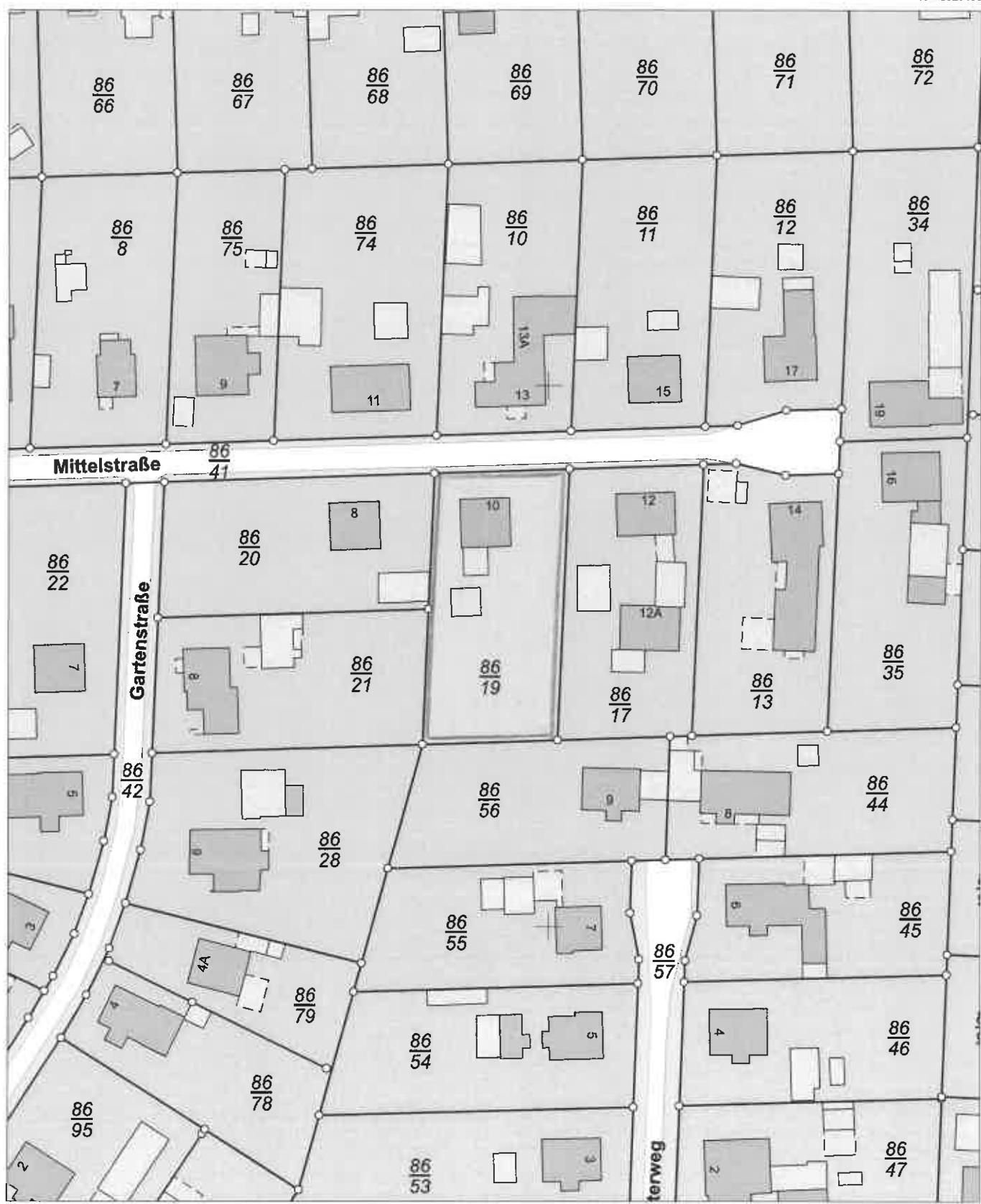
# Liegenschaftskarte 1:1000

## Standardpräsentation

Erstellt am 10.07.2025  
Aktualität der Daten 05.07.2025

N = 5829469

E = 32546880



E = 32546700

N = 5829249

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

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

### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Verden -  
Eitzer Straße 34  
27283 Verden

Zeichen: A-407/2025

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 abzuschliegenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



## **Flurstück 86/19, Flur 2, Gemarkung Lindwedel**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Lindwedel  
Landkreis Heidekreis

Lage: Mittelstraße 10

Fläche: 1 250 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1 250 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

### **Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Walsrode  
Grundbuchbezirk Lindwedel  
Grundbuchblatt 733  
Laufende Nummer 0001

Eigentümer:

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -  
Vogteistraße 6  
29683 Bad Fallingbostel

**Bereitgestellt durch:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
- Katasteramt Verden -  
Eitzer Straße 34  
27283 Verden

**Zeichen:** A-407/2025

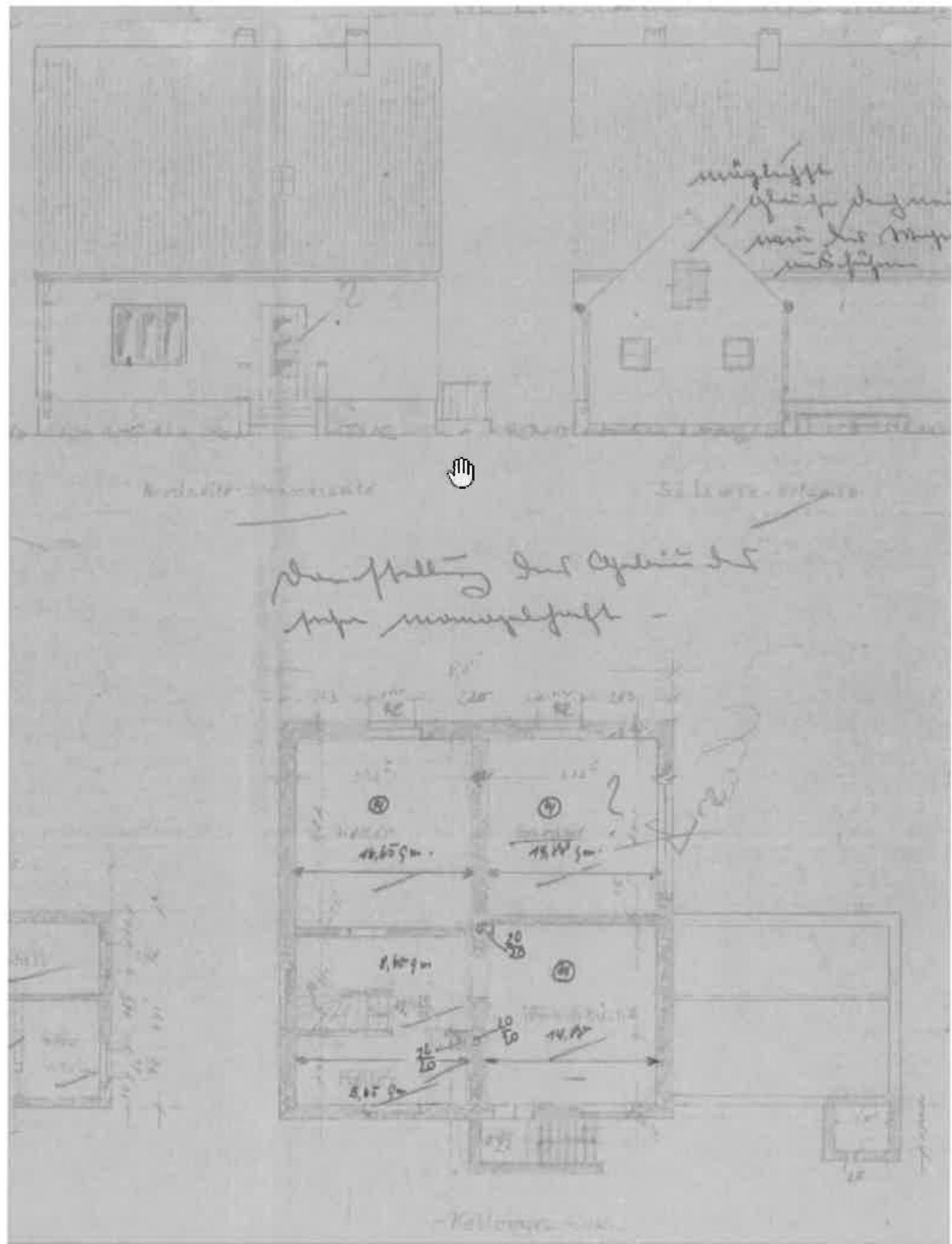


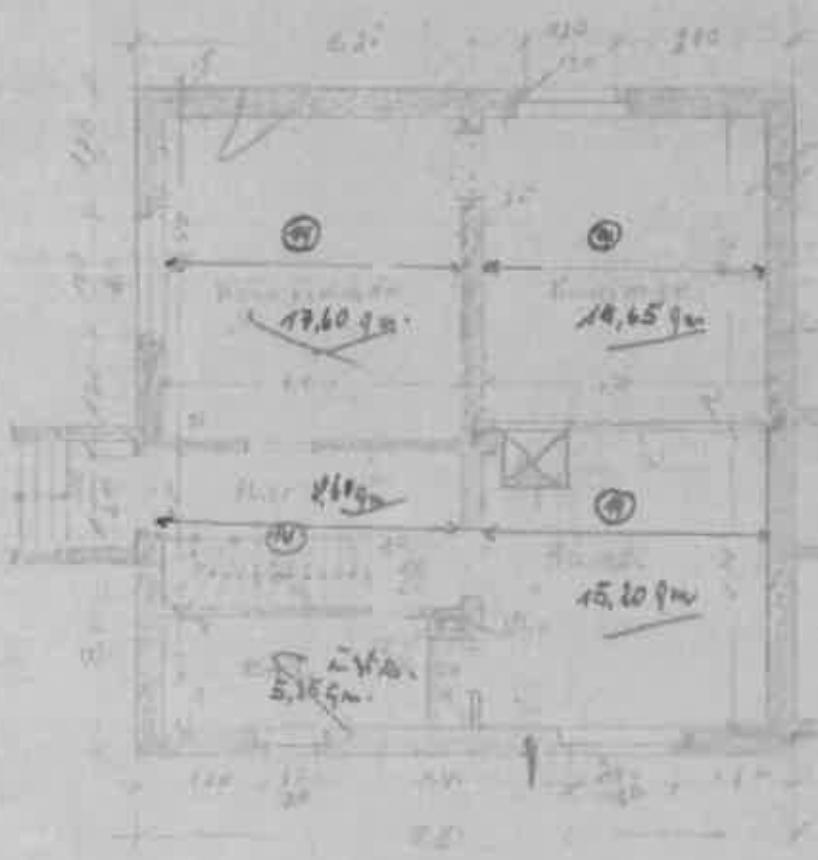
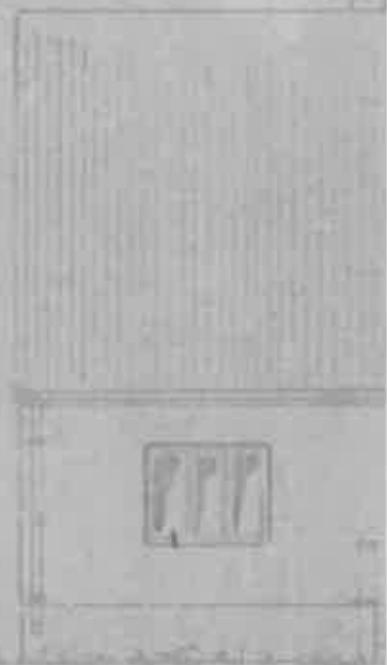
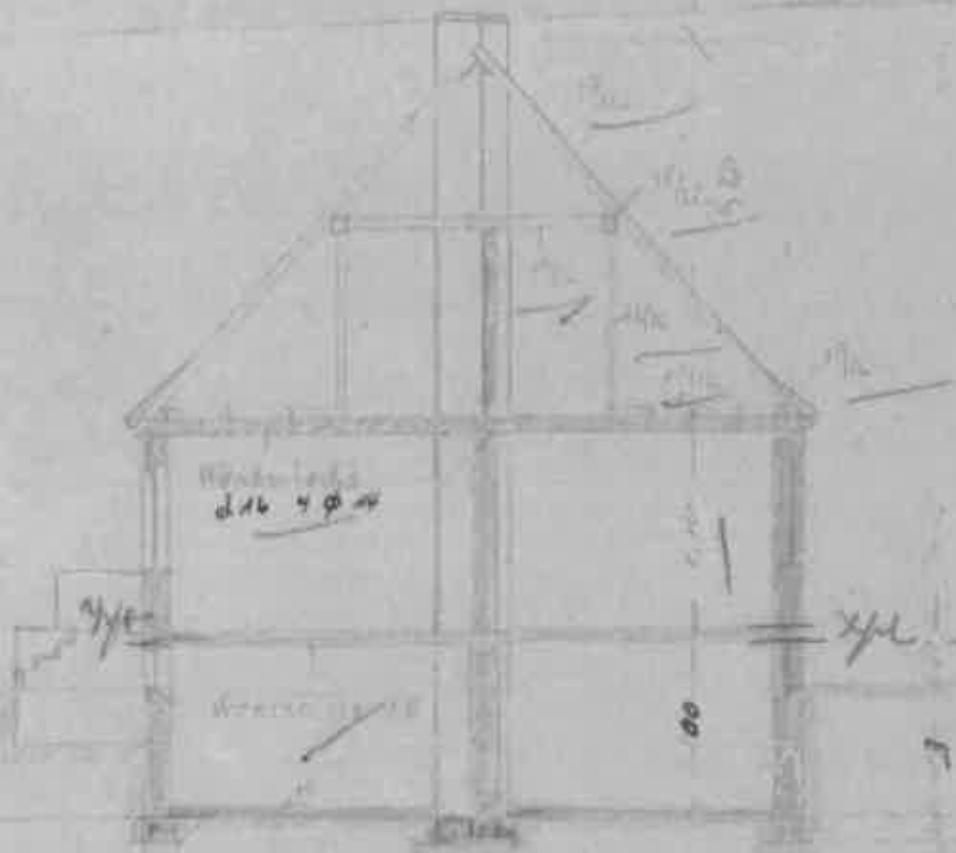
Baulastenauskunft für das Flurstück

Lindwedel 2-86/19

Datum der Auskunft: 21.08.2025

Auf diesem Flurstück sind keine Baulasten eingetragen





Enlargement

Genehmigt

Landkreis Fallingbostel

Der Oberkreisamtmann

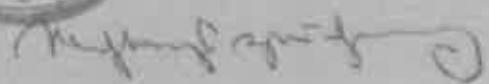
Kreisbaurat: W. Jung

Bouchein-Nr.: 21177152

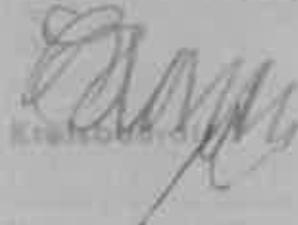
Fallingbostel, den 29.7.56

  
Kreisbaurat



  
Kreisbaurat

Genehmigt  
Landkreis Fallingbostel  
Der Oberkreisamtmann  
Kreisbaurat: W. Jung  
Bouchein-Nr.: 21177152  
Fallingbostel, den 29.7.56

  
Kreisbaurat

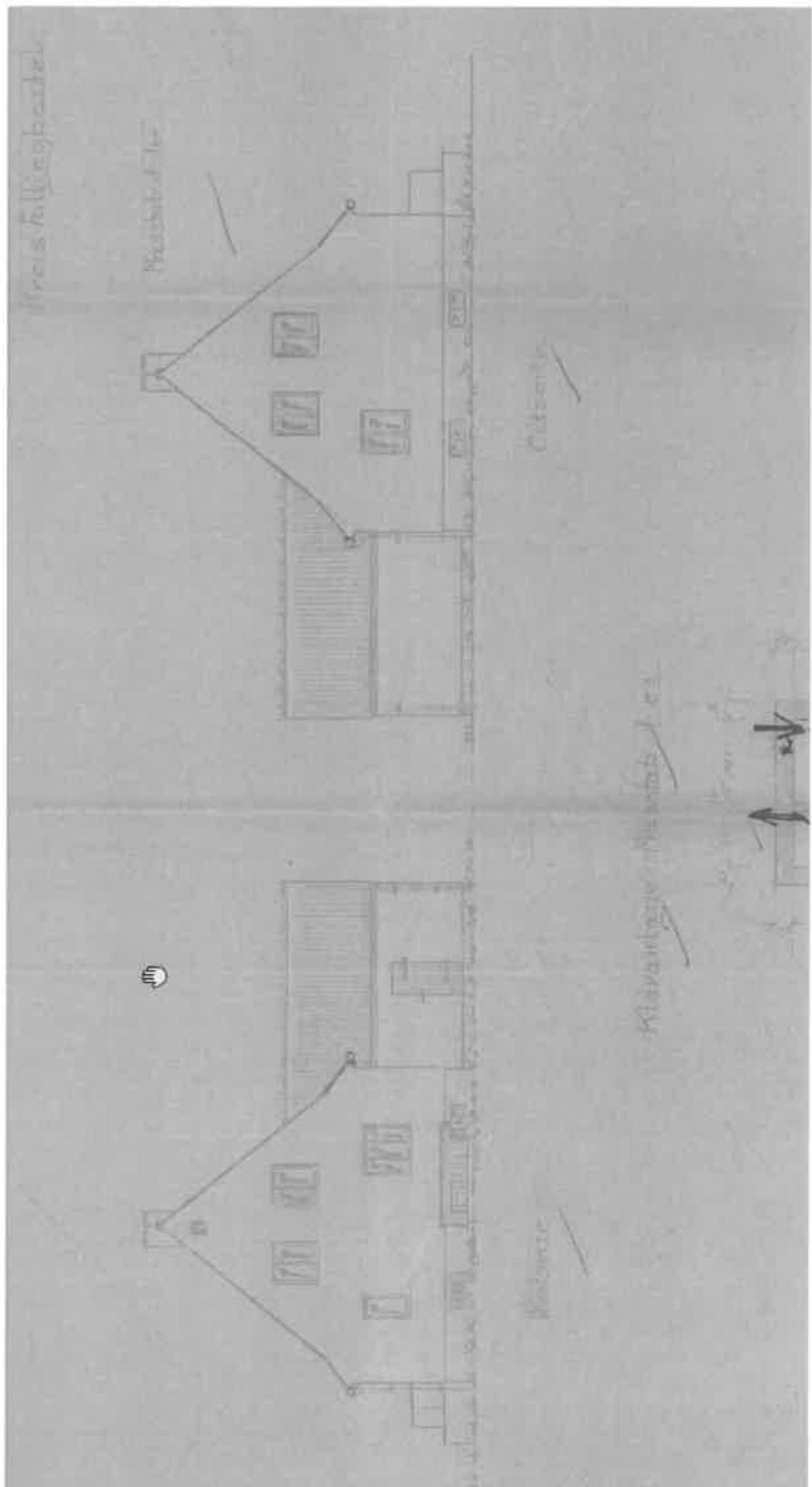
  
Walter Müller

Hospital

mitglied  
für den  
mit der  
mitglied

Cyprian Fox







**Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzaforderungen, in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzaforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NfH (Jahr 2010).

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen- schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegelsteinen, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegelsteinen, Kalksandsteinen, Gipsbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmédämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmédämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteilteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichbare Bogenkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elekt.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen,	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11



			Standardstufe		
	1	2	3	4	5
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spälerputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahlholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Lüftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneelle/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag				
Sanitäreinrichtungen					
Heizung					
Sonstige technische Ausstattung					

Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.



Bild 6.



Bild 7.



Bild 8.



Bild 9.



Bild 10.



Bild 11.

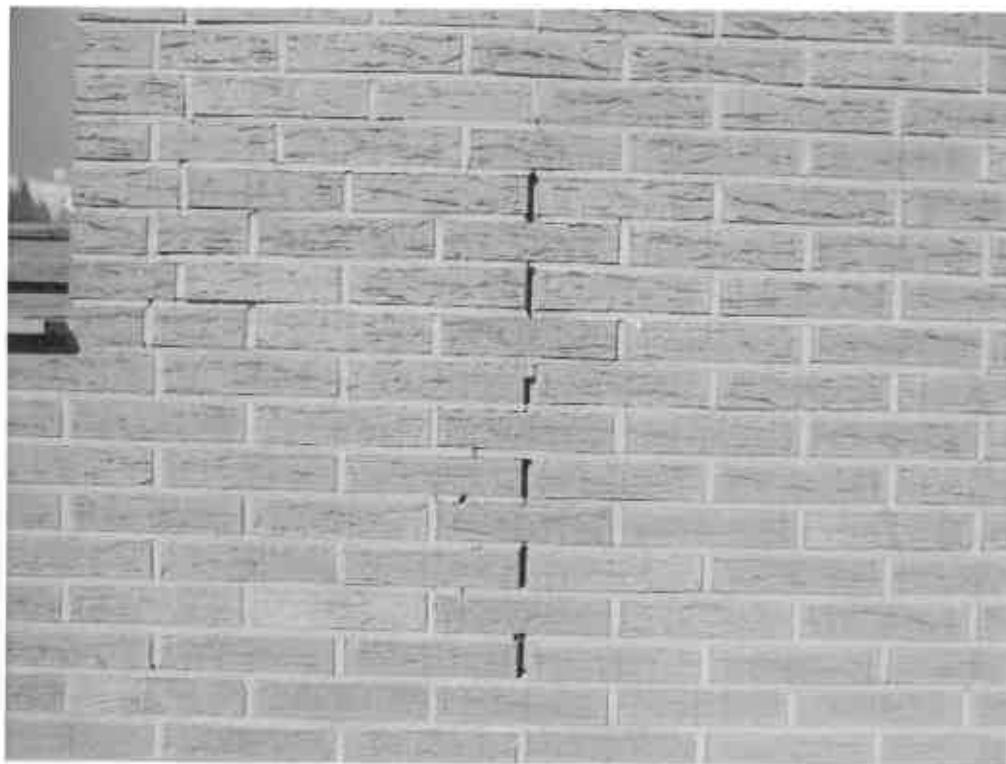


Bild 12.

