



Dipl.-Ing. Matthias Hechinger

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

## WERTGUTACHTEN

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

---

<u>Bewertungsobjekt:</u>	Großer Graben 21 29664 Walsrode
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
<u>Geschäftsnummer:</u>	3 K 8/24
<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u>	27.11.2024
<u>Bewertungstichtag:</u>	27.11.2024
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	24.02.2025
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 41/24
<u>Anzahl der Ausfertigungen:</u>	4, davon - 3 Exemplare für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 17 Seiten Textteil und 15 Seiten Anlagen.

---

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

---

	<b>Seite</b>
<b>0.0. Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>1.0. Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten</b>	<b>3</b>
<b>2.0. Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen</b>	
2.1. Veranlassung	4
2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten	4
2.3. Rechte und Belastungen	4
2.4. Protokoll zu dem Ortstermin	4
2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben	5
2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	5
<b>3.0. Grundstücksbeschreibung</b>	
3.1. Ortslage	7
3.2. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.3. Erschließungszustand	8
3.4. Baurechtliche Ausweisung	8
3.5. Grundstücksqualität	8
<b>4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes</b>	
4.1. Allgemeines	9
4.2. Konstruktion und Ausbau	9
4.3. Einschätzung des baulichen Zustandes	10
4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	10
4.5. Außenanlagen	11
<b>5.0. Wertermittlung</b>	
5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	12
5.2. Bewertung des Grund und Bodens	12
5.3. Ertragswertverfahren	13
5.4. Bewertung der eingetragenen Rechte und Belastungen	15
<b>6.0. Verkehrswert</b>	<b>16</b>
<b>7.0. Literaturverzeichnis</b>	<b>17</b>
<b>8.0. Anlagen</b>	
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
- Amtliche Karte M. 1:5000	
- Liegenschaftskarte M. 1:500	
- Erdgeschoss-Grundriss	
- Dachgeschoss-Grundriss	
- Berechnung der Nutzflächen	
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	
<b>9.0. Fotodokumentation</b>	

---

## 1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: 85.000,- €  
=====

Grundstücksgröße: 282 m<sup>2</sup>

Nutzflächen/Anzahl und Gliederung:

- Bürogebäude:	4 Büroräume, Küche, Bad, WC	125 m <sup>2</sup>
- Schuppen:	Abstellflächen	~ <u>8 m<sup>2</sup></u>

Gesamtnutzfläche: ~ 133 m<sup>2</sup>

## 2.0. Allgemeine Angaben / Bestandsangaben / Vorbemerkungen

### 2.1. Veranlassung

Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

### 2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten

Grundbuchamt:	Amtsgericht Walsrode	
Grundbuch von:	Walsrode	
Gemarkung:	Walsrode	
Flur:	8	
Flurstück:	Bezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )
	54/2	282
Eintragungen in Abt. II:	Ifd. Nummer 2: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.	
	Ifd. Nummer 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.	
Baulasten:	Laut Auskunft der Stadt Walsrode sind auf dem Grundstück eine Zuwegungsbaulast und eine Ver- und Entsorgungsbaulast im Baulastenverzeichnis eingetragen. Der Baulastenauszug ist diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.	

### 2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

### 2.4. Protokoll zu dem Ortstermin

Datum: 27.11.2024

Teilnehmer: Die Teilnehmer dieses Ortstermins wurden dem Gericht in einem gesonderten Anschreiben mitgeteilt.

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

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

#### 2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben

- a) Am Ortstermin waren keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- b) Auf dem Grundstück wird zurzeit kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind einzelne Büromöbel und eine Einbauküche vorhanden. Die Büromöbel und die Einbauküche stellen kein Zubehör oder wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und werden in diesem Gutachten nicht mit bewertet.
- d) An der Decke im Büro 4 besteht ein stärkere Nässeschaden mit Verdacht auf Hausschwamm. Für die genaue Bestimmung ist eine labortechnische Untersuchung erforderlich.
- e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- f) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- g) Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt.

#### 2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Sichtung und visueller Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes durchgeführt, wie dieser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Je nach Art der Nutzung der Immobilie werden die Ergebnisse des Sach- oder Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung bevorzugt herangezogen.

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

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Einfamilienhäuser z. B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstückes lassen in Bezug auf die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Einfamilienhäuser nach dem Sachwert beurteilt.

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

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

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter den Punkten 5.1. und 6.0. des Gutachtens diskutiert.

Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

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

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

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

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- Örtliches Aufmaß vom 27.11.2024
- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

### 3.0. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1. Ortslage

Ortsbeschreibung:	Stadt Walsrode, Landkreis Heidekreis, Land Niedersachsen, ca. 30.100 Einwohner
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 9 km entfernt, Autobahn A 27 (Bremen - Walsrode) ca. 3 km entfernt, Bundesstraße B 209 ca. 60 m entfernt, Bahnhof Walsrode (Eisenbahnstrecke Hannover - Walsrode - Soltau - Hamburg) ca. 1 km entfernt Flughafen Hannover ca. 55 km entfernt

#### 3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtzentrum von Walsrode. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen bis zum Gymnasium und das Kreiskrankenhaus sind im Stadtkern von Walsrode vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude in Form einer Doppelhaushälfte und einem Schuppen bebaut.
- Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,46
- Nachbarbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	in sich ebenes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, Straßenfront ca. 11,5 m Grundstückstiefe ca. 28 m
Immissionen:	mäßige Verkehrsgeräusche
Altlasten:	laut Auskunft des Landkreises Heidekreis besteht nach aktuellem Sachstand kein Altlastenverdacht

### 3.3. Erschließungszustand

Straßenbau:	gepflasterte verkehrsberuhigte Zone mit einzelnen Parkplätzen, Straßenbeleuchtung
Öffentliche Ver- und Entsorgung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erdgas</li><li>- Trinkwasser</li><li>- Schmutzwasser</li><li>- Strom</li><li>- Telefon</li></ul>
Abgabenrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

### 3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i. V. mit der BauNVO.
Sanierungsgebiet:	Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB, welches als Grundlage für die Durchführung des Städtebauförderprogramms "Lebendige Zentren" beschlossen wurde.

### 3.5. Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als baureifes Land einzustufen und liegt in einer guten Wohn- und Geschäftslage im Stadtzentrum von Walsrode.

#### 4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) wurden nicht vorgenommen.

#### 4.1. Allgemeines

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Bürogebäude als Doppelhaushälfte
Nutzung:	zurzeit Leerstand
Baujahr:	vermutlich Anfang des 20igsten Jahrhunderts als Wohnhaus

#### 4.2. Konstruktion und Ausbau

##### Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	24 cm Ziegelsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerkswände, Fachwerkwände mit Ausmauerung, Leichtwände
Decken:	KG: Stahlbetondecke EG: Holzbalkendecke DG: Kehlbalkendecke
Dach:	Hauptgebäude Satteldach in Holzbauweise, Anbau Pultdach in Holzbauweise
Dachaufbauten:	keine
Dachhaut:	Hohlziegel mit Verstrich
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen

##### Fassade

Wandflächen:	Sichtmauerwerk mit Anstrich, zur Straße Putz mit Anstrich
--------------	--

##### Ausbau

Fußböden:	EG: Laminat, Fliesen, PVC, Teppichboden DG: Teppichboden, PVC Kellerraum PVC
Wandflächen:	EG: Tapeten, Putz mit Anstrich, Bad und WC teilverfliest DG: Tapeten Kellerraum Rappputz mit Anstrich

Deckenoberflächen:	EG: Tapeten, Putz mit Anstrich DG: Tapeten, Putz mit Anstrich
Fenster:	Kellerraum Betondecke mit Anstrich Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, davon ein Fenster mit elektrischem Rollladen, Holzfenster mit Zweifachverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung, Glasbausteine, im Kellerraum einfachverglaste Metallfenster
Außentüren:	Eingangstür Aluminium mit Zweifachverglasung, Hoftür lackierte Holztür
Innentüren:	Holztüren in unterschiedlichen Qualitäten
Treppen:	KG: einfache Holztreppe EG: schmale Holztreppe

### Gebäudetechnik

Heizung:	Gas-Spezialheizkessel, Standwarmwasserspeicher, Rippenheizkörper,
Warmwasser:	über Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen:	EG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, WC mit WC und Waschbecken DG: einfaches WC mit WC und Waschbecken
Elektroanlage:	normale Ausstattung

### 4.3. Einschätzung des baulichen Zustandes

Das Bürogebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden insbesondere festgestellt:

- Nässe in den Kellerraumwände und -fußboden,
- der Heizkessel ist technisch veraltet und ineffizient,
- diverse, teils stärkere Setzungsrisse,
- Nässeschäden im Erdgeschoss an Wänden und Decken, teils mit Schimmelpilzbefall,
- im Büro 4 starker Nässeschaden an der Decke mit Verdacht auf Hausschwammbefall,
- die vorstehenden Nässeschäden deuten auf Undichtigkeiten der Dächer hin,
- im Dachstuhl des Hauptgebäudes bestehen Holzwurm- und Holzbockschäden,
- das Bad befindet sich in einem Rohbauzustand,
- es besteht starker Renovierungsbedarf an Fußböden, Wänden und Decken.

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

### 4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer

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

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

Aus den genannten Gründen wird die Gesamtnutzungsdauer des Bürogebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 70 Jahren angesetzt und ist somit als Obergrenze zu betrachten.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen.

Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i. d. R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit des Objektes und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Das Bürogebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der einfachen Bausubstanz und der Stärke und Anzahl der Mängel und Schäden wird die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes mit 10 Jahren angesetzt. Die Restnutzungsdauer des Anbaus wird aufgrund der Stärke der Schäden mit 0 Jahren angesetzt.

#### 4.5. Außenanlagen

Einfriedungen:	Holzzaun, Maschendrahtzaun, Genzmauer
Bodenbefestigungen:	Zufahrt Betonsteinpflaster, Hoffläche Betonplatten
Hausanschlüsse:	Erdgas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
sonstige bauliche Anlagen:	- einfacher Schuppen mit Mauerwerkswänden und Holzfassade, Pultdach in Holzbauweise mit Eindeckung aus Faserzement-Wellplatten (vermutlich asbesthaltig), einfachen Holztüren - einfacher Geräteschuppen in Holzbauweise mit Verkleidung aus Kunststoff-Wellplatten

## 5.0. Wertermittlung

### 5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

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

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

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

### 5.2. Bewertung des Grund und Bodens

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

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

Insofern orientiere ich mich an der Bodenrichtwertkarte, welche durch den Gutachterausschuss Sulingen-Verden veröffentlicht wurde. Darin ist der Lagebereich des Grundstücks zum Stichtag 01.01.2024 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert:	305 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Kerngebiet

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

Das Bewertungsgrundstück stimmt gut mit den Merkmalen des Bodenrichtwerts überein. Der Bodenrichtwert wird daher für dieses Grundstück als angemessen angesehen.

Berechnung des Bodenwertes:

282 m <sup>2</sup> x 305,- €/m <sup>2</sup>	=	<b>86.010,- €</b>
		=====

### 5.3. Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

#### Rohertrag:

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

Der marktüblich erzielbare Rohertrag/Monat beträgt rund:

Hauptgebäude:	104 m <sup>2</sup> x 6,00 €/m <sup>2</sup> =	624,- €
Anbau:	21 m <sup>2</sup> x 0,00 €/m <sup>2</sup> =	0,- €
		<u>624,- €</u>
		=====

#### Bewirtschaftungskosten:

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

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

Die Bewirtschaftungskosten werden folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:	3 % der marktüblich erzielbaren Roherträge
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
Mietausfallwagnis:	4 % der Nettokaltmieten

#### Liegenschaftszinssatz:

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wird für dieses Objekt mit rund 5,0 % angesetzt.

#### Berechnung des Ertragswertes:

Restnutzungsdauer:	10 Jahre
Liegenschaftszins:	5,0 %
Vervielfältiger:	7,72
Bodenwert:	86.010,- €

Marktüblich erzielbarer Rohertrag: 624,- x 12 = 7.488,- €

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten 3,0 % = - 225,- €

Instandhaltungskosten:

Nutzflächen: 104 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> = - 1.435,- €

Mietausfallwagnis 4 %: = - 300,- €

Reinertrag des Grundstückes: = 5.528,- €

Bodenverzinsung: 5,0 % von 86.010,- € = - 4.301,- €

Reinertrag der baulichen Anlage: = 1.227,- €

Gebäudeertragswert: 1.227,- x 7,72 = 9.472,- €

Bodenwert: = 86.010,- €

Vorläufiger Ertragswert: = 95.482,- €

Wertminderung aus Mängeln und Schäden: = - 10.000,- €

**Ertragswert:** = 85.482,- €

#### 5.4. Bewertung der eingetragenen Rechte und Belastungen

##### 5.4.1. Bewertung des eingetragenen Sanierungsverfahrens (Abt. II, lfd. Nummer 2)

Laut Auskunft der Stadt Walsrode liegt das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB, welches als Grundlage für die Durchführung des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ beschlossen wurde.

Hierbei handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren, in dem keine Anliegerbeiträge anfallen. Für wertsteigernde Maßnahmen können Fördermittel in Anspruch genommen werden. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes gilt dieses jedoch nicht für das hier zu bewertende Gebäude. Hier kann allenfalls ein Abriss eventuell gefördert werden.

Das Sanierungsverfahren hat somit zum Wertermittlungsstichtag keinen Werteeinfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

##### 5.4.2. Bewertung der eingetragenen Zwangsversteigerung (Abt. II, lfd. Nummer 3)

Die Eintragung einer Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

## 6.0. Verkehrswert

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

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

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

**85.000,- €  
(i.W. fünfundachtzigtausend Euro).**

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen sind nur dem Auftraggeber gestattet.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Wertgutachtens oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige:



Munster, 24.02.2025

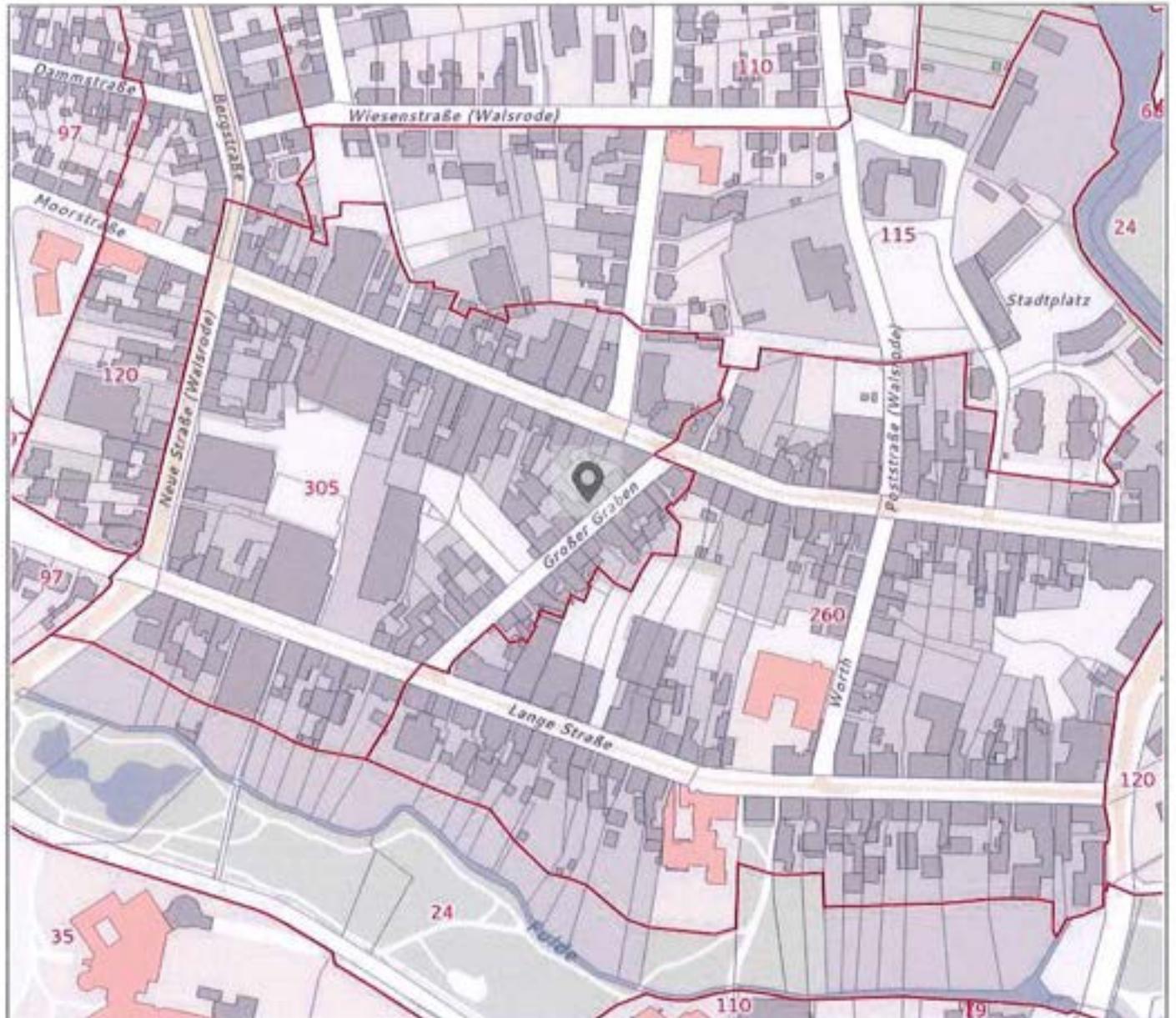
## 7.0. Literaturverzeichnis

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

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 20.12.2024)

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

Adresse: Großer Graben 21, 29664 Walsrode  
Gemarkung: 2313 (Walsrode), Flur: 8, Flurstück: 54/2



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08806000

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 305 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

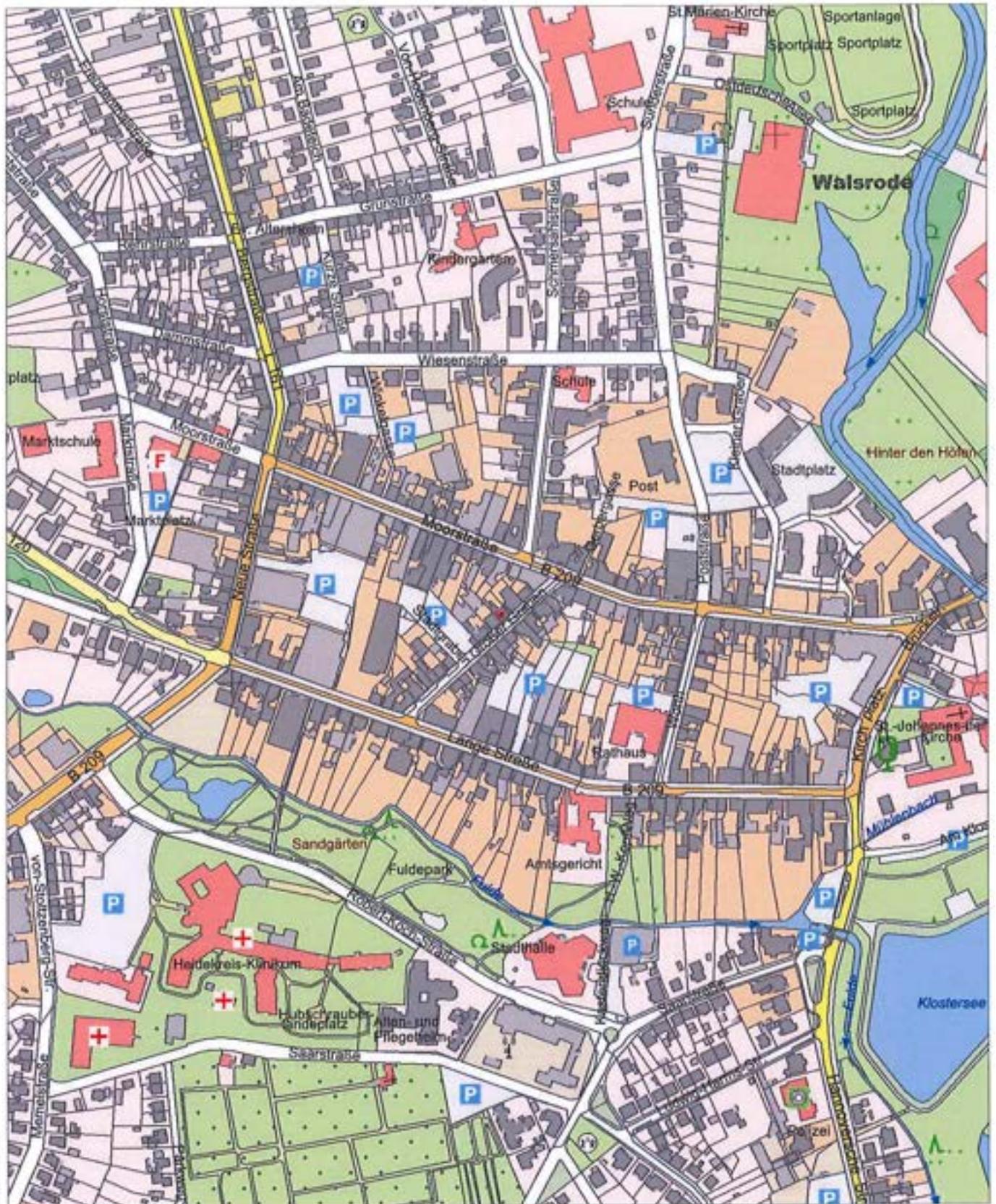
Art der Nutzung: Kerngebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?  
lat=52.8618&lng=9.59044&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.8618&lng=9.59044&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)





E = 32539698

N = 5857014

Maßstab 1:500 Meter

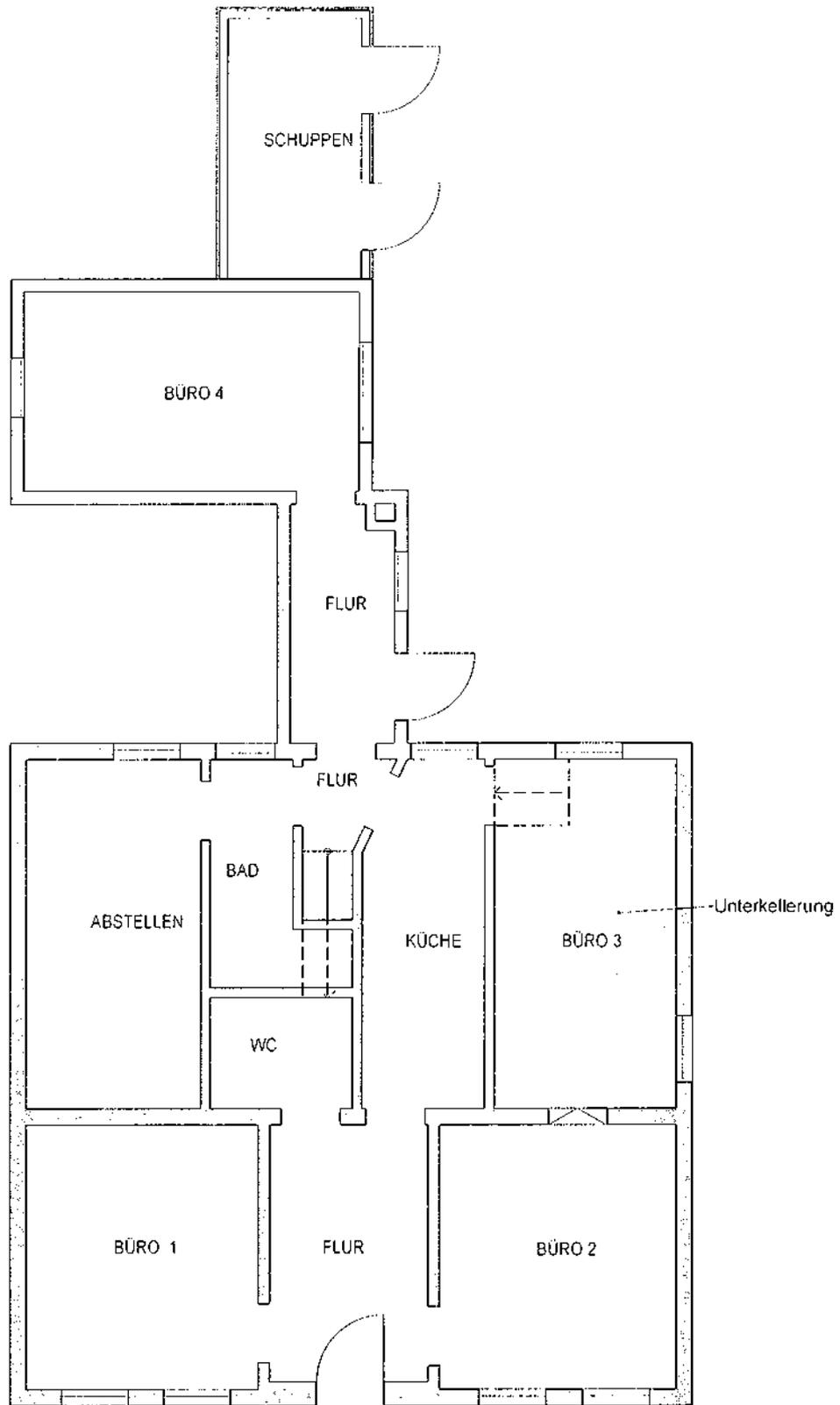
Verantwortlich für den Inhalt:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingb. -  
Vogelstraße 6  
29683 Bad Fallingb.

Bereitgestellt durch:  
Architekturbüro Matthias Hechinger

Lüneburger Straße 20  
29633 Munster

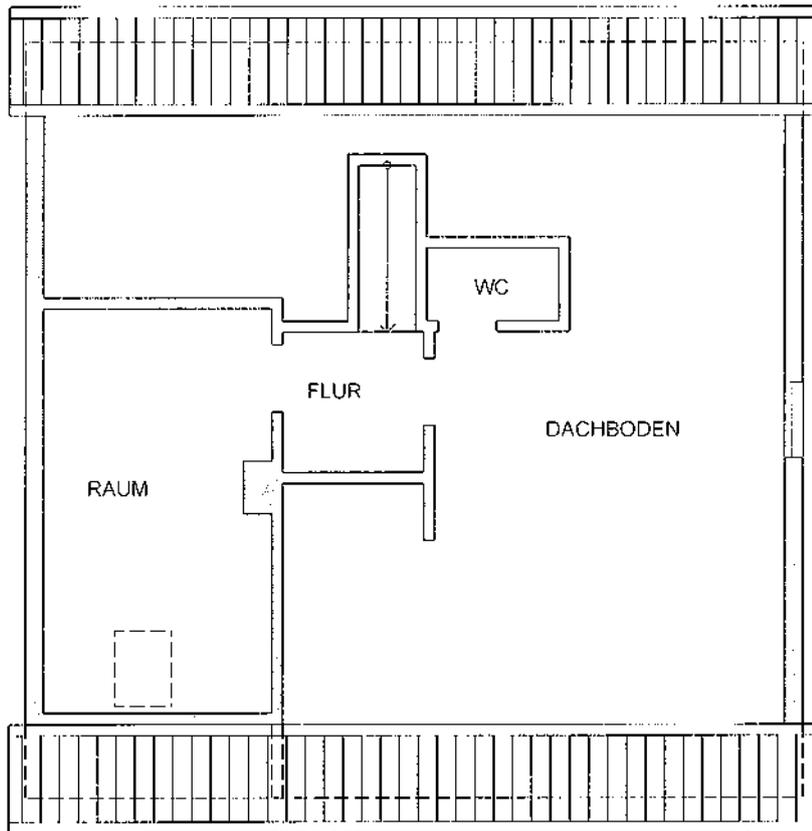
Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



ERDGESCHOSS

M. 1:100



DACHGESCHOSS

M. 1:100

**Berechnung der Nutzflächen:**

Bürogebäude:

Erdgeschoss:

Büro 1:	=	13,95 m <sup>2</sup>
Büro 2:	=	14,15 m <sup>2</sup>
Büro 3:	=	14,40 m <sup>2</sup>
Büro 4:	=	15,20 m <sup>2</sup>
Küche:	=	9,25 m <sup>2</sup>
Bad:	=	5,05 m <sup>2</sup>
WC:	=	3,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	=	13,85 m <sup>2</sup>
Flur:	=	9,25 m <sup>2</sup>
Flur:	=	5,45 m <sup>2</sup>
Flur:	=	<u>1,50 m<sup>2</sup></u>

Nutzfläche EG: = 105,65 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Raum:	=	14,35 m <sup>2</sup>
Flur:	=	3,45 m <sup>2</sup>
WC:	=	<u>1,65 m<sup>2</sup></u>

Nutzfläche DG: = 19,45 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: = 125,10 m<sup>2</sup>  
=====

Schuppen:

Schuppen: = 7,90 m<sup>2</sup>  
=====

**BAULASTENVERZEICHNIS**

**LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL**

**DER OBERKREISDIREKTOR**

60-601/22-93-11-2-353

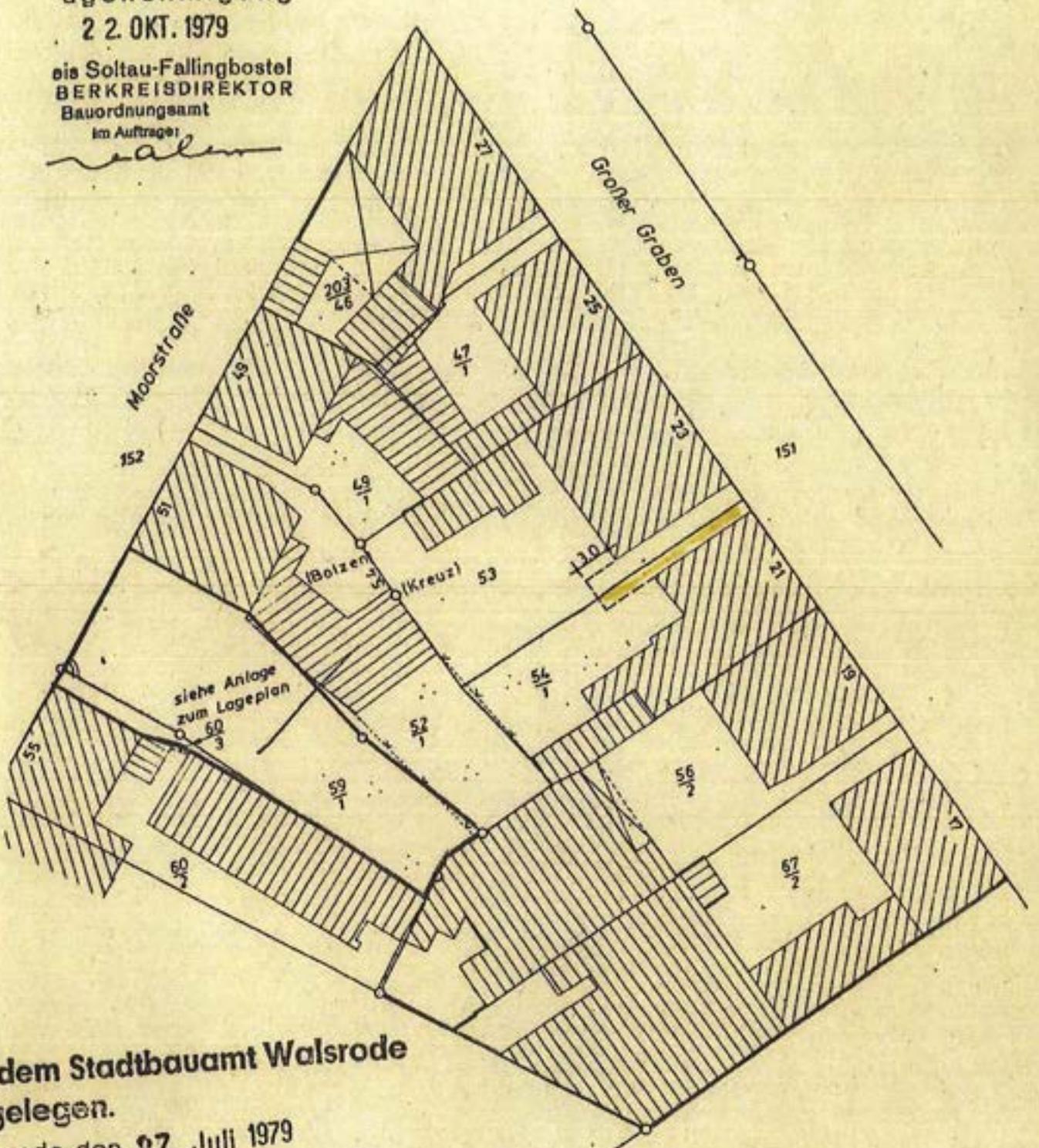
**BAULASTENVERZEICHNIS**

von		Ortsteil	
Walsrode		Walsrode	
Grundstück (Straße und Haus-Nr.)			
Großer Graben 21			
Katasterbezeichnung: Gemarkung		Flur	Flurstück
Walsrode		8	24/2 34/1
Baufastenblatt Nr.		Seite	
343		1	
Bemerkungen			
3			
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		
1	2		
1	<p>Der jeweilige Eigentümer des o. g. Grundstückes verpflichtet sich, einen solchen Zugang für das Grundstück der Gemarkung Walsrode, Flur 8, Flurstück 53, zu ermöglichen, daß der von dort ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgewähr jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.</p> <p>Für den Zugang werden die im anliegenden Lageplan gelb schraffierten Flächen bereitgestellt.</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des o. g. Grundstückes verpflichtet sich, die im anliegenden Lageplan gelb schraffierten Flächen jederzeit zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Leitungen für die Abwasserbeseitigung des Grundstückes der Gemarkung Walsrode, Flur 8, Flurstück 53, zur Verfügung zu stellen.</p>		
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 25.11.1981.		Soltau, den 26.11.81	
		<p align="center"><i>Balden</i></p> <p>Die Flurstücksbezeichnung hat sich aufgrund einer Vermessung/Zusammenlegung geändert. Soltau, 29. Jan. 1998.</p> 	
Fortsetzung Baulastenblatt		Seite	
Nr.			

vorlage ist bauaufsichtlich  
gehört zu der heute ertell  
ü genehmigung  
22. OKT. 1979

des Soltau-Fallingbostel  
BERKREISDIREKTOR  
Bauordnungsamt  
im Auftrage:

*Walsrode*



dem Stadtbauamt Walsrode  
gelegen.

Walsrode, den 27. Juli 1979

*Bauamt*

Vor Antrag auf Baugenehmigung

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

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

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:  
15.10.2024

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:  
09.414/  
66-73-02-1972

Datum:  
30.10.2024

### Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde; Auskunft

Sehr geehrter Herr Hechinger,

ich nehme Bezug auf Ihre o. g. Anfrage.

Das Flurstück 54/2 der Flur 8 in der Gemarkung Walsrode (Großer Graben 21) ist im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

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

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

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

**Gesamtbetrag .....18,25 €**

Bitte zahlen Sie den Gesamtbetrag innerhalb von einem Monat nach Erhalt dieses Bescheides unter Angabe des **Verwendungszwecks 331110 - 09414 - 66-73-02-1972** auf eines der unten genannten Konten.

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

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

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

## 9.0. Fotodokumentation



Bürogebäude von Süd-Osten



Bürogebäude von Osten



Bürogebäude von Osten



Bürogebäude von Nord-Osten



Bürogebäude von Nord-Westen



Bürogebäude von Nord-Osten



Schuppen von Nord-Osten



Schuppen von Norden



Geräteschuppen