



Dipl.-Ing. Matthias Hechinger

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

WERTGUTACHTEN

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

<u>Bewertungsobjekt:</u>	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück Am Bahndamm 2 29693 Hademstorf
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
<u>Geschäftsnummer:</u>	3 K 9/24
<u>Tage der Ortsbesichtigungen:</u>	30.10.2024, 14.11.2024
<u>Bewertungstichtag:</u>	14.11.2024
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	31.01.2025
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 40/24
<u>Anzahl der Ausfertigungen:</u>	3, davon - 2 Exemplare für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 21 Seiten Textteil und 13 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

0.0. Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0. Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten	3
2.0. Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen	
2.1. Veranlassung	4
2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten	4
2.3. Rechte und Belastungen	4
2.4. Protokoll zu dem Ortstermin	4
2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben	5
2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	5
3.0. Grundstücksbeschreibung	
3.1. Ortslage	7
3.2. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.3. Erschließungszustand	8
3.4. Baurechtliche Ausweisung	8
3.5. Grundstücksqualität	8
4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1. Allgemeines	9
4.2. Konstruktion und Ausbau	9
4.3. Einschätzung des baulichen Zustandes	10
4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	11
4.5. Außenanlagen	11
5.0. Wertermittlung	
5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	12
5.2. Bewertung des Grund und Bodens	12
5.3. Sachwertverfahren	13
5.4. Vergleichswertverfahren	18
5.5. Bewertung der eingetragenen Rechte und Belastungen	19
6.0. Verkehrswert	20
7.0. Literaturverzeichnis	21
8.0. Anlagen	
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
- Amtliche Karte M. 1:5000	
- Liegenschaftskarte M. 1:1000	
- Grundriss Wohnhaus und Garage	
- Schnitte Wohnhaus und Garage	
- Berechnung der Wohnflächen, der Nutzflächen und der Brutto-Grundflächen	
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	
9.0. Fotodokumentation	

1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert:	161.000,- € <u>=====</u>
Grundstücksgröße:	631 m ²
Wohnflächen/Anzahl und Gliederung:	
- Wohnhaus: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC	<u>109 m²</u>
Gesamtwohnfläche:	109 m²
Nutzflächen/Anzahl und Gliederung:	
- Garage: 1 Einstellplatz	<u>19 m²</u>
Gesamtnutzfläche:	19 m²
Brutto-Grundflächen der Gebäude:	
- Wohnhaus:	262 m ²
- Garage:	23 m ²

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:	Hademstorf	
Gemarkung:	Hademstorf	
Flur:	2	
Flurstück:	Bezeichnung 114/5	Größe (m ²) 631
Eintragungen in Abt. II:	Ifd. Nummer 1: Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Ifd. Nummer 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.	
Baulasten:	Lauf Auskunft des Landkreises Heidekreis sind auf dem Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.	

2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

2.4. Protokoll zu den Ortsterminen

Datum: 30.10.2024 und 14.11.2024

Teilnehmer: An beiden schriftlich angesetzten Ortsterminen war niemand anwesend.

Eine Innenbesichtigung konnte somit nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt daher nach Aktenlage und dem äußeren Anschein.

Auf die daraus resultierenden möglichen Abweichungen und Ungenauigkeiten der Beschreibung und der Bewertung, positiv wie negativ, wird hiermit hingewiesen.

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 augenscheinlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- b) Auf dem Grundstück wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Etwaige Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht sichtbar.
- d) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.
- e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt geworden. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass für das Nebengebäude laut vorliegender Bauakte keine Genehmigung vorliegt. Weiterhin wird hierdurch die zulässige Grenzbebauung überschritten. Für den Wintergartenanbau liegt laut vorliegender Bauakte ebenfalls keine Baugenehmigung vor.
- f) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- g) Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis ist das Grundstück im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche eingetragen..

2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ vom 11.03.1975
- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

3.0. Grundstücksbeschreibung

3.1. Ortslage

Ortsbeschreibung:	Gemeinde Hademstorf, Samtgemeinde Ahlden, Landkreis Heidekreis, Land Niedersachsen, ca. 900 Einwohner
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 4 km entfernt, Autobahn A 27 (Bremen - Walsrode) ca. 14 km entfernt, Bundesstraße B 214 ca. 5 km entfernt, Bahnhof Schwarmstedt (Eisenbahnstrecke Hannover - Walsrode - Soltau - Hamburg) ca. 7 km entfernt, Flughafen Hannover ca. 37 km entfernt, Bushaltestelle (Eilte - Ahlden - Hodenhagen - Schwarmstedt) direkt am Grundstück

3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt am Ortsrand von Hademstorf. In Hademstorf ist ein Kindergarten vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, weitere Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Kooperative Gesamtschule sind in Schwarmstedt in ca. 7 km Entfernung vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.
- Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,23
- Nachbarbebauung	überwiegend Wohnhäuser, eine Gaststätte, ein Großhandel für landwirtschaftliche Erzeugnisse
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	in sich ebenes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, Grundstücksbreite ca. 26,5 m, Grundstückstiefe ca. 24,5 m
Immissionen:	mittelstarke Verkehrsgeräusche der Landstraße L 190 und der nahen Bahngleise
Altlasten:	laut Auskunft des Landkreises Heidekreis besteht nach aktuellem Sachstand kein Altlastenverdacht

3.3. Erschließungszustand

Straßenbau:

Am Bahndamm:
Fahrbahn asphaltiert,
einseitig mit Gehweg,
Straßenbeleuchtung

Hannoversche Straße:
Fahrbahn asphaltiert,
beidseitig mit Gehweg,
Straßenbeleuchtung

Öffentliche Ver- und Entsorgung:

- Erdgas
- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Strom
- Telefon

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4, "Herzog von Celle"
WA Allgemeines Wohngebiet
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o offene Bauweise
0,25 Grundflächenzahl
0,4 Geschößflächenzahl

3.5. Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als baureifes Land einzustufen und liegt in einer mittleren Wohnlage am Ortsrand von Hademstorf.

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. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf 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

4.1.1. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	1975/76

4.1.2. Garage

Art des Gebäudes:	Garage in Massivbauweise
Nutzung:	Garage
Baujahr:	1975/76

4.2. Konstruktion und Ausbau

4.2.1. Wohnhaus

Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente und Sohlplatte Beton
Außenwände:	24 cm Porenbetonmauerwerk mit Wärmedämm-Verbundsystem, Giebeldreiecke Holzständerwerk mit äußerer Holzschalung
Innenwände:	Mauerwerkswände
Decke:	Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach in Holzbauweise
Dachaufbauten:	keine
Dachhaut:	Tonpfannen
Dachentwässerung:	Zinkblechrinnen und -fallrohre

Ausbau

Fußböden:	es wird in diesem Gutachten ein mittlerer
Wandflächen:	Ausbaustandard unterstellt
Deckenoberflächen:	
Fenster:	Holzfenster mit Zweifachverglasung
Außentüren:	Holztürelement mit Zweifachverglasung

Innentüren: unbekannt
Treppe: Bodeneinschubtreppe

Besondere Bauteile:

Wintergarten: Wintergartenanbau in einfacher Holzbauweise,
Fassade Holzschalung, Dacheindeckung
Kunststofftrapezplatten, Holzfenster und -türen mit
Einfachverglasung

Gebäudetechnik

Heizung: vermutlich Gasheizkessel
Warmwasser: vermutlich über Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen: laut Bauakte:
Bad mit Badewanne, WC und Doppel-Waschbecken
WC mit Dusche, WC und Waschbecken
Elektroanlage: baujahrestypische Ausstattung angenommen

4.2.2. Garage

Gründung: Streifenfundamente und Sohlplatte Beton
Fußboden: vermutlich Zementestrich auf Betonsohle
Außenwände: 24 cm Mauerwerkswände mit Außenputz
Dach: Flachdach in Holzbauweise
Dachhaut: Bitumen-Dachbahnen
Fenster: Glasbausteine
Außentür: Stahlblechtür
Garagentor: Rolltor
Elektroanlage: vermutlich einfache Ausstattung

4.3 Einschätzung des baulichen Zustandes

4.3.1. Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem alterstypischen Zustand.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen konnten von außen festgestellt werden:

- Verkleidung der Erdgeschossfassade mit einem Wärmedämm-Verbundsystem, ca. 6 cm stark,
- Erneuerung der Dacheindeckung.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- laut Bauakte liegt für den Wintergartenanbau keine Baugenehmigung vor, der Wintergarten wird daher in diesem Gutachten nicht mit angesetzt.

4.3.2. Garage

Die Garage befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem alterstypischen Zustand.

4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer

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

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

Aus den genannten Gründen wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 70 Jahren angesetzt und ist somit als Obergrenze zu betrachten. Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird mit 60 Jahren angesetzt.

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

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

Dem äußeren Anschein nach wurden am Wohnhaus kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Ansatz 2 Punkte). Die Restnutzungsdauer wird daher entsprechend dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) mit rund 24 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer der Garage wird mit 20 Jahren angesetzt.

4.5. Außenanlagen

Einfriedungen:	Jägerzäune, Holzbohlenzaun
Bodenbefestigungen:	Zufahrt Waschbeton-Fahrstreifen, Terrasse Betonplatten
Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
sonstige bauliche Anlagen:	- Nebengebäude in Massivbauweise, Grundfläche ca. 4,50 x 5,50 m, laut Bauakte ohne Baugenehmigung - Flüssiggastank

5.0. Wertermittlung

5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

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

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet, da bei Einfamilienhäusern hinsichtlich der wertrelevanten Beurteilung die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren wird als ergänzendes Verfahren zur Wertermittlung herangezogen.

5.2. Bewertung des Grund und Bodens

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

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

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

Bodenrichtwert:	40 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Dorfgebiet
Grundstücksfläche:	1.200 m ²

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

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

$$\begin{aligned} \text{Umrechnungskoeffizient für } 1.200 \text{ m}^2 &= 0,98 \\ \text{Umrechnungskoeffizient für } 631 \text{ m}^2 &= 1,06 \\ 40 \text{ €/m}^2 \times 1,06/0,98 &= 43 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Für die allgemeine Bodenwertsteigerung seit dem 01.01.2024 wird ein Zuschlag in Höhe von 3,- €/m² auf 46,- €/m² angesetzt.

Berechnung des Bodenwertes:

$$631 \text{ m}^2 \times 46,- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{29.026,- \text{ €}}}$$

5.3. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

- Sachwert der baulichen Anlagen,
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil)

ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwert ist anschließend an die allgemeine Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („Im gleichen Modell bleiben“).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwertes von selbstständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 36 ImmoWertV).

Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zu Grunde liegen.

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und

dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, ist laut Sachwertrichtlinie nicht mehr vorgesehen. Das abweichende regionale Baupreisverhältnis wird über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Sofern vorhanden werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Dremmel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Dremmel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Dremmelhöhe. Ein fehlender Dremmel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 (2) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderungsfaktor, § 38 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen

Wohnhaus:

Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Brutto-Grundfläche nach DIN 277:	262,44 m ²
Normalherstellungskosten 2010: Typ 1.22, Standardstufe 2,6:	705 €/m ²
Baupreisindex IV. Quartal 2024:	184,7

Herstellungskosten 2010:	262 m ² x 705,- €/m ²	=	184.710,- €
Zuschläge für in der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile: entfällt:		=	<u>0,- €</u> 184.710,- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag:	184.710,- x 1,847	=	341.159,- €
Lineare Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren:	66 % von 341.159,- €	= -	<u>225.165,- €</u>
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:		=	<u>115.994,- €</u> =====

Garage:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre		
Brutto-Grundfläche nach DIN 277:	23,24 m ²		
Normalherstellungskosten 2010: Typ 14.1, Standardstufe 4:	485 €/m ²		
Herstellungskosten 2010:	23 m ² x 485,- €/m ²	=	11.155,- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag:	11.155,- x 1,847	=	20.603,- €
Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren:	67 % von 20.603,- €	= -	<u>13.804,- €</u>
Vorläufiger Sachwert Garage:		=	<u>6.799,- €</u> =====

Wertzusammenstellung:

Bodenwert:		=	29.026,- €
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:		=	115.994,- €
Vorläufiger Sachwert Garage:		=	6.799,- €
Zeitwert der Außenanlagen:		=	<u>8.000,- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert:		=	<u>159.819,- €</u> =====

Anpassung an den Grundstücksmarkt:

Laut der durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten beträgt der Sachwertfaktor für vergleichbare Einfamilienhausgrundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände 1,01.

Vorläufiger Grundstückssachwert:	=	159.819,- €
x Sachwertfaktor	x	1,01
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert:	=	161.417,- €
± Besondere objektspezifische Merkmale: entfällt:	±	<u>0,- €</u>
Grundstückssachwert:	=	161.417,- € =====

5.4. Vergleichswertverfahren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsgrundstücken auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der entsprechenden Bezugseinheit des Wertermittlungsobjektes mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Der Vergleichswert beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen, der das Wertermittlungsobjekt mit allen seinen Bestandteilen als wirtschaftliche Einheit erfasst.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Regionaldirektion Sulingen-Verden hat in den online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis folgende Vergleichsfaktoren angegeben:

Basiswert in Abhängigkeit vom fiktiven Baujahr und Lagewert (fiktives Baujahr 1978, Bodenrichtwert 40 €/m ²):	1.431,- €/m ²
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche (109 m ²):	1,12
Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Unterkellerungsgrad (ohne Keller):	0,98
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ausstattung (Standardstufe 2,6):	1,03
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche (631 m ²):	0,97
Umrechnungskoeffizient für DG-Ausbaureserve vorhanden:	1,04
Umrechnungskoeffizient für Lage im Altkreis Fallingbostal:	0,91

Vergleichswertermittlung:

Vergleichsfaktor:	$1.431,- €/m^2 \times 1,12 \times 0,98 \times 1,03 \times 0,97$	=	1.485,- €/m ²
x Wohnfläche:	$\times 1,04 \times 0,91$	x	109,- m ²
Vorläufiger Vergleichswert:		=	161.865,- €
+ Besondere objektspezifische Merkmale: entfällt:		+ <u> </u>	<u>0,- €</u>
Vergleichswert:		=	161.865,- € =====

5.5. Bewertung der eingetragenen Rechte und Belastungen

5.5.1. Bewertung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht (Abt. II, lfd. Nummer 1)

Innerhalb der Gemarkung Hademstorf werden zurzeit keine Förderungen vorgenommen. Eine Wiederaufnahme der Förderung von Kohlenwasserstoffen oder der Abbau/Förderung anderweitiger Stoffe ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Sollten in Zukunft doch Abbautätigkeiten aufgenommen werden, so muss die Bohr- und Fördertätigkeit laut Bundesberggesetz Abstand von Wohnbebauungen halten. Sollte es zu Wertminderungen des Grundbesitzes kommen, so ist eine Entschädigung zu zahlen.

Bei Förderung unterhalb des Grundstückes ist der Eigentümer mit einem Förderzins an der Gewinnung der Rohstoffe zu beteiligen.

Dieses Bohr- und Ausbeuterecht hat zum Wertermittlungsstichtag keinen Werteeinfluss auf den Verkehrswert des Grundstückes.

5.5.2. Bewertung der eingetragenen Zwangsversteigerung (Abt. II, lfd. Nummer 2)

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

6.0. Verkehrswert

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

Da bei diesem Wohngrundstück die Eigennutzung im Vordergrund steht und potentielle Käufer somit nach Substanzgesichtspunkten handeln, wird der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Vergleichswert wurde begleitend ermittelt und zeigt eine gute Übereinstimmung mit dem Sachwert.

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

**161.000,- €
(i.W. einhunderteinundsechzigtausend Euro).**

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

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

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

Auf die möglichen Abweichungen und Ungenauigkeiten der Beschreibung und der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird hiermit nochmals hingewiesen.

Der Sachverständige: _____

Munster, 31.01.2025



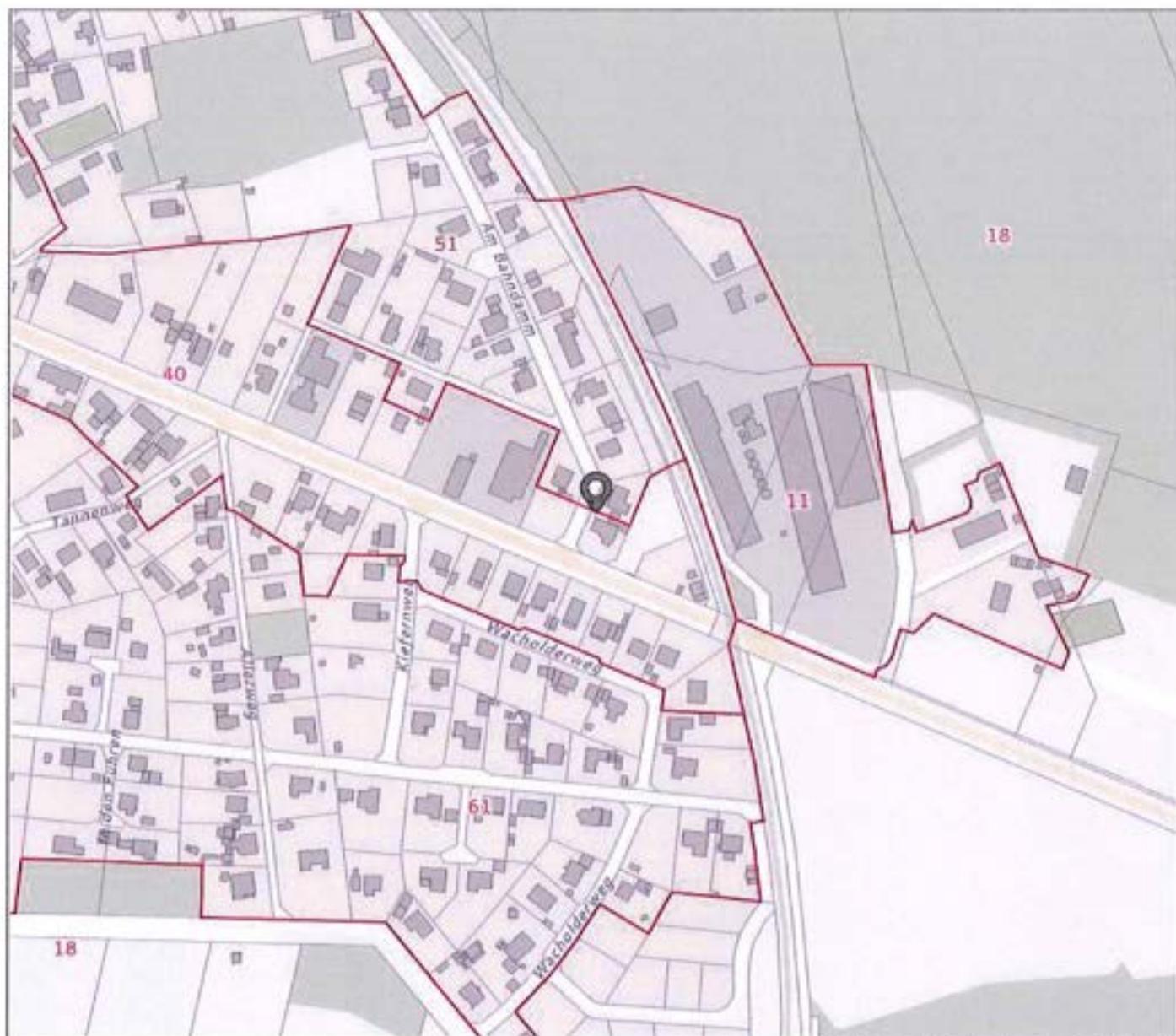
7.0. Literaturverzeichnis

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 29.10.2024)

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

Adresse: Am Bahndamm 2, 29693 Hademstorf
Gemarkung: 3730 (Hademstorf), Flur: 2, Flurstück: 114/5



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08808100

Bodenrichtwert: 40 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 1.200 m²

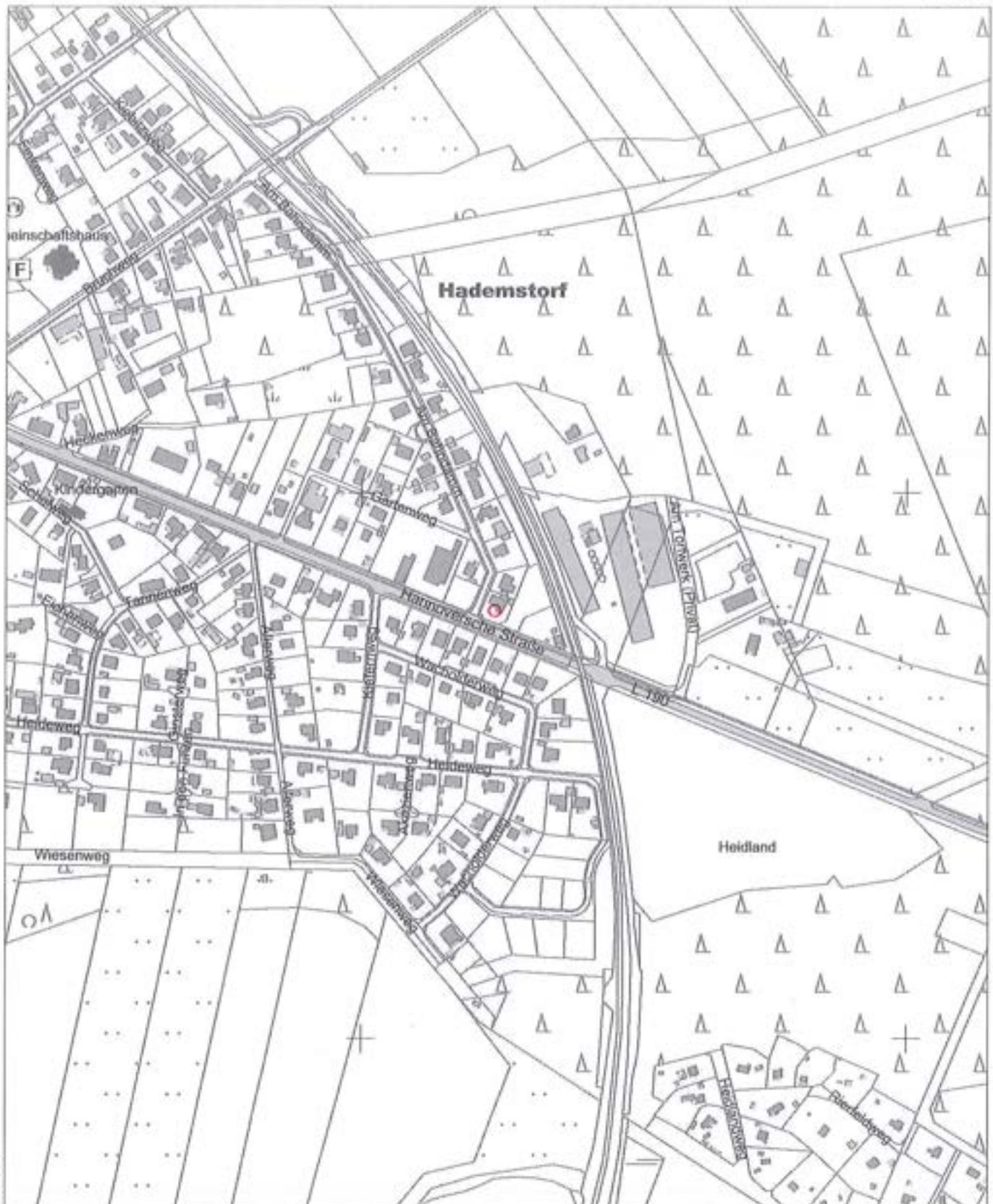
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0480133_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.7118&lng=9.63828&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.7118&lng=9.63828&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



N = 5840946

Maßstab 1:5000

0 50 100 150 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingb. -

Bereitgestellt durch:

Architekturbüro Matthias Hechinger

Lüneburger Straße 20
29633 Munster

Zeichen:

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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hademstorf
Gemarkung: Hademstorf
Flur: 2 Flurstück: 114/5

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 29.10.2024
Aktualität der Daten 26.10.2024

N = 5840500



© 2024/2025

© 2024/2025

N = 5840200

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

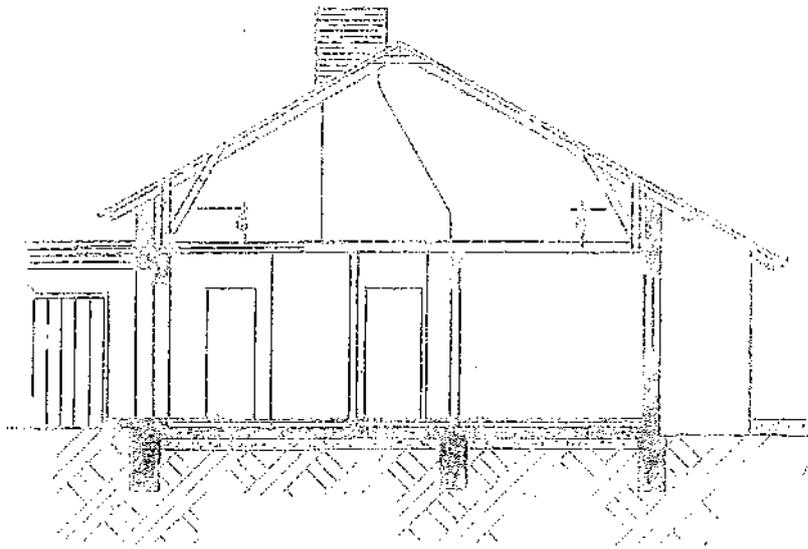
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingb. -
Vogelstraße 6
29683 Bad Fallingb. -

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.



SCHNITT 7+7

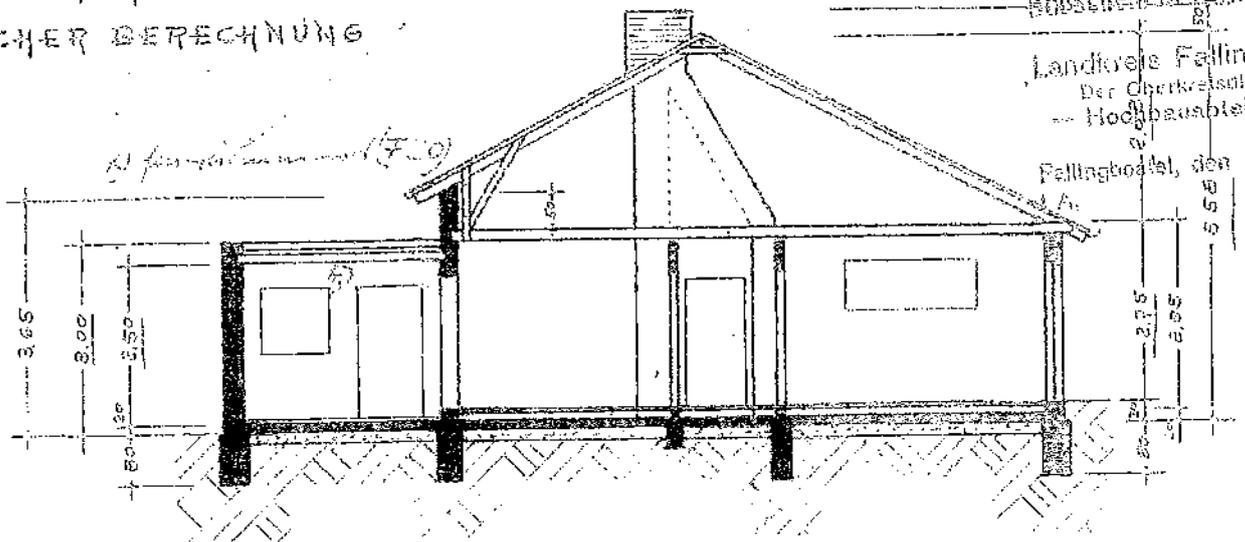
OLZQUERSCHNITTE, DECKE,
TÜRZE UND FUNDAMENTE
NACH STATISCHER BERECHNUNG

Geprüft und gezeichnet

Bauschein Nr. 1111/61

Landkreise Fellingholz
Der Oberkreistabelle
Hochbauabteilung

Fellingholz, den



SCHNITT 3+3

Berechnung der Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Wohnen:	=	31,39 m ²
Schlafen:	=	15,91 m ²
Gast:	=	12,51 m ²
Kochen:	=	13,39 m ²
Bad:	=	6,00 m ²
WC:	=	2,89 m ²
Vorräte:	=	9,58 m ²
Flur:	=	15,04 m ²
Besen:	=	1,40 m ²
Garderobe:	=	<u>0,58 m²</u>
Wohnfläche gesamt:	=	108,69 m ² =====

Berechnung der Nutzflächen:

Garage:

Garage:	=	19,36 m ² =====
---------	---	-------------------------------

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Wohnhaus:

Erdgeschoss:	8,00 x 15,00 + 1,32 x 8,50	=	131,22 m ²
Dachgeschoss:	8,00 x 15,00 + 1,32 x 8,50	=	<u>131,22 m²</u>
Brutto-Grundfläche gesamt:		=	262,44 m ² =====

Garage:

Erdgeschoss:	3,32 x 7,00	=	23,24 m ² =====
--------------	-------------	---	-------------------------------

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

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

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
20.08.2024

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:
09.414/
66-73-02-1926

Datum:
04.10.2024

Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde; Auskunft

Sehr geehrter Herr Hechinger,

ich nehme Bezug auf Ihre o. g. Anfrage.

Das Flurstück 114/5 der Flur 2 in der Gemarkung Hademstorf (Am Bahndamm 2) 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.

Diese Auskunft erfolgt gebührenfrei.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Möller

Diese Auskunft wurde elektronisch erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

9.0. Fotodokumentation



Wohnhaus von Westen



Wohnhaus von Nord-Westen



Hauseingang



Wohnhaus von Süd-Osten



Wohnhaus von Süden



Garage von Westen



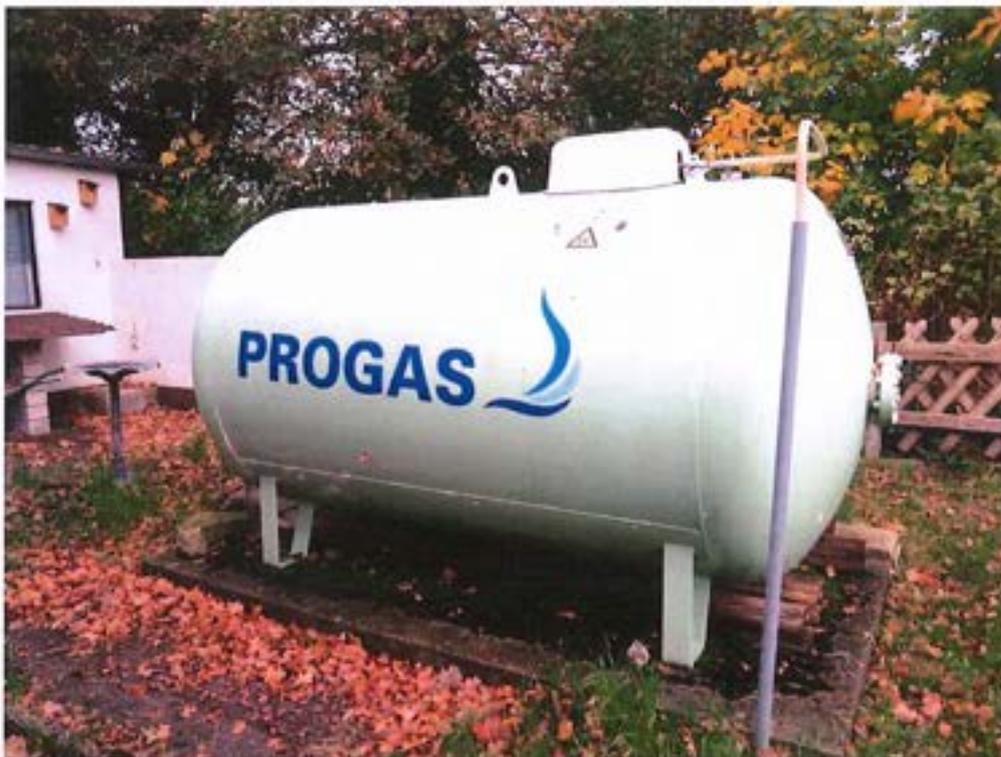
Garage von Süd-Osten



Nebengebäude von Süden



Nebengebäude von Süd-Westen



Flüssiggastank