

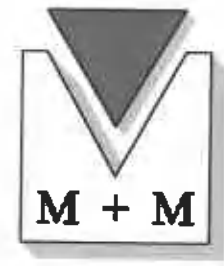
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

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
INTERNET www.svmm.de

Gutachten

Nr. 25-048 vom 04.12.2025

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
einer Hofstelle mit weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen**

- Objekt** : Blankenburg 1
29690 Essel-Engehausen
zuzüglich weiterer landwirtschaftlicher Flurstücke
- Auftraggeber** : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33
29664 Walsrode
- Wertermittlungstichtag** : 28. November 2025
- Zweck des Gutachtens** : Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer NZS 3 K 9/25



Dieses Gutachten umfasst 93 . Seiten und ist in 1 – facher Ausfertigung – DIGITAL - 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	5
1.8	Bewertungsumfang	7
1.9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lagebeschreibung - Hofstelle	8
2.2	Privatrechtliche Situation	10
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4	Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht	12
2.5	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	12
3	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Baubeschreibung – Wohnhaus	13
3.2	Baubeschreibung – Gästehaus 1	15
3.3	Baubeschreibung – Gästehaus 2	16
3.4	Baubeschreibung – Werkstatt	17
3.5	Baubeschreibung – Scheune	18
3.6	Baubeschreibung – Holzlager	19
3.7	Außenanlagen	19
4	Ermittlung von Flächen	20
5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	23
6	Ermittlung des Verkehrswertes	25
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
6.3	Bodenwert	27
6.4	Sachwertverfahren	36
6.5	Ertragswertverfahren	49
6.6	Vergleichswertverfahren über Vergleichswertfaktoren	55
6.7	Allgemeine u. besondere objektspezif. Grundstücksmerk. (BoG's)	56
7	Verkehrswert - unbelastet	59
8	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren	60
9	Wertermittlungsergebnisse	61
10	Anlagen	62

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Schreiben vom 13.08.2025 und Beschluss des Amtsgericht Walsrode vom 13.08.2025 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Engehausen, Blatt 148, lfdnr. 9 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 9 / 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

Wertermittlungstichtag § 3 ImmoWertV	:	28.11.2025
Qualitätstichtag und Grundstückszustand § 4 ImmoWertV	:	28.11.2025
Ortsbesichtigung	:	28.11.2025

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

Zu dem Ortstermin wurde mit Schreiben vom 27.10.2025 zum 28.11.2025 geladen.

Zum Termin waren folgende Personen anwesend :

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

Weitere Personen waren nicht anwesend.

Die baulichen Anlagen konnten lediglich äußerlich besichtigt werden !

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Es handelt sich um eine Hofstelle im Außenbereich von Essel, bestehend aus einem Wohnhaus, zwei Gästehäusern und landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie Grün-, Acker-, und Forstflächen. Die Hofstelle steht unter Denkmalschutz.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung konnte nicht festgestellt werden wie die baulichen Anlagen genutzt werden. Angenehmlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude durch den Eigentümer genutzt werden.

Am 01.12.2025 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

Es handelt sich um eine Hofstelle im Außenbereich von Essel, bestehend aus einem Wohnhaus, zwei Gästehäusern und landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie Grün-, Acker-, und Forstflächen. Die Hofstelle steht unter Denkmalschutz. Die Hofstelle liegt auf der früheren Burgstelle Blankenburg. Neben der Hofstelle umfasst das Objekt mehrere angrenzende Land- und forstwirtschaftliche Flächen.

01 Wohnhaus

Nutzung : Einfamilien-Wohnhaus
Nutzfläche / Zustand : Wohnfläche ca. 380 m² – Mauerwerk, durchschnittlicher baulicher Zustand

02 Gästehaus 1

Nutzung : Gästehaus
Nutzfläche / Zustand : Wohnfläche ca. 165 m² – Mauerwerk, leicht unterdurchschnittlicher baulicher Zustand

03 Gästehaus 2

Nutzung : Gästehaus
Nutzfläche / Zustand : Wohnfläche ca. 67 m² – Fachwerk, unterdurchschnittlicher baulicher Zustand

04 Werkstatt

Nutzung : Werkstatt/Lager
Nutzfläche / Zustand : Nutzfläche ca. 41 m² – Fachwerk/Holz, unterdurchschnittlicher baulicher Zustand

05 Scheune

Nutzung : Scheune
Nutzfläche / Zustand : Nutzfläche ca. 162 m² – Holz, unterdurchschnittlicher baulicher Zustand

06 Holzlager

Nutzung : Holzlager
Nutzfläche : Nutzfläche ca. 39 m² – Holz, durchschnittlicher baulicher Zustand

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück	:	Blankenburg 1, 29690 Essel-Engchausen
Auftraggeber	:	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33, 29664 Walsrode
Eigentümer		auftragsgemäß keine Angabe
Grundbuch	:	Grundbuch von : Engehausen
		Amtsgericht : Walsrode
		Blatt : 148

Katasterdaten

GA Pos.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
01	Engchausen	2	94/5	Hof - Geb.- u. Freiflächen, Landw.	148 - 9	27.826,00 m ²
02	Engchausen	2	93/1	Landw. Fläche - Die Blankenburg	148 - 9	5.227,00 m ²
03	Engchausen	2	92/1	Landw. Fläche - Die Blankenburg	148 - 9	4.984,00 m ²
04	Engchausen	2	86/3	Wasserfläche, Bultwiese	148 - 9	506,00 m ²
05	Engchausen	2	86/1	Landw. Fläche - Bultwiese	148 - 9	3.736,00 m ²
06	Engchausen	2	85/1	Forstw. Fläche - Grundloses Moor	148 - 9	2.921,00 m ²
Grundstücksfläche						45.200,00 m²

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Zu diesem Punkt konnten keine Angaben ermittelt werden, da zur Ortsbesichtigung niemand anwesend war.

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 26.08.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 26.08.2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Sulingen/Verden, Stand 01.01.2025
- Grundstücksmarktberichte Sulingen/Verden für den Heidekreis 2025
- Grundbuchauszug vom 20.08.2025
- 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:

Baunutzungsverordnung 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 (BAAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAAnz 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)

WoFlV:

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)

NBauO

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 / Piehler	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

1.9 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadensersatzansprüche 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

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 - Hofstelle

Großräumige Lage

Land	:	Niedersachsen
Landkreis	:	Heidekreis
Einwohnerzahl	:	ca. 1200 Einwohner
Gemeinde	:	Samtgemeinde Schwarmstedt
Ort	:	29690 Essel, Blankenburg 1
Entfernungen	:-	-Ca. 5,50 m bis Essel – Ortsmitte -Ca. 24,00 km bis Walsrode -Ca. 8,00 km bis Schwarmstedt -Ca. 41,00 km bis Soltau -Ca. 29,00 km bis Celle
Geografie	:	Essel ist eine Gemeinde im niedersächsischen Landkreis Heidekreis und gehört zur Samtgemeinde Schwarmstedt. Der Hauptort Essel befindet sich am südlichen Ufer der Aller. Durch die Gemeinde verläuft die Autobahn 7. Die Gemeinde Essel besteht aus vier Ortschaften: Essel, Engehausen, Stillenhöfen, Ostenholzer Moor Quelle : Wikipedia

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	:	Es handelt sich um eine Hofstelle im Außenbereich von Essel. Die Hofstelle liegt auf der früheren Burgstelle Blankenburg.
Verkehrslage	:	durchschnittliche Verkehrslage durch die Lage im Außenbereich (siehe Anlage – Infrastruktur) - ca. 1,70 km bis BAB 7 – Schwarmstedt - ca. 5,70 km bis Bahnhof – Hadernstorf – Heidebahn - ca. 25,00 km bis ICE-Bahnhof Celle - ca. 25,00 km bis Flughafen Hannover - ca. 0,30 km bis Bushaltestelle
Immissionen Störeinflüsse, Besonderheiten	:	Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen und störende Besonderheiten festgestellt werden.

Wohn- und Gewerbelage

- Gewerbelage** : durch die Lage im Außenbereich nicht als Gewerbefläche geeignet
- Wohnlage** : durch die Lage im Außenbereich nur mit Einschränkungen als Wohnfläche zulässig
- Öffentliche Einrichtungen** : erforderliche öffentliche Einrichtungen sind im Umkreis von 3 – 25 km vorhanden
- Infrastruktur** : Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Schwarmstedt, Walsrode und Celle vorhanden
- Naherholung** : normal, im Umland
- Parkplätze a. d. Grundstück** : Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend Stellplätze und Unterstellmöglichkeiten
- Parkplätze, öffentlich** : Im öffentlichen Bereich stehen nur eingeschränkt Stellplätze auf unbefestigten Seitenstreifen zur Verfügung.

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

- Grundstückslage** : Das Grundstück liegt mit seiner Westseite zur Straße.
- Grundstückszuschnitt** : Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine ungleichmäßige Grundstückform (siehe Lageplan).
- Topografie** : Das Grundstück steigt im Bereich der Hofstelle zum Straßenniveau an.

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

- Straßenart** : Landesstraße L 180, asphaltiert
- Straßenausbau** : asphaltiert mit unbefestigten Seitenstreifen
- Versorgung** : Strom-, Wasser- und Telefonanschluss vorhanden
- Entsorgung Schmutzwasser** : keine Angabe möglich
- Entsorgung Regenwasser** : Regenwasserversickerung auf dem Grundstück
- 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. Die Bodenqualitäten werden in den Acker- und Grünlandzahlen berücksichtigt.

- 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.
Nach NIBIS Kartenserver sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.
- Grenzverhältnisse nachbarliche Gemeinsamkeiten** : Nach den vorliegenden Unterlagen sowie nach der Sichtung der Örtlichkeit, sind die Grenzverhältnisse geregelt.
- Es bestehen augenscheinlich keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

2.2 Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Rechte

- Grundbuch** : Es liegt ein Grundbuchauszug vom 20.08.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen :

Ifdnr. 1 – Unterhaltung von Deich- und Entwässerungsanlagen

Recht, diejenigen Einrichtungen herzustellen und zu unterhalten, sowie Arbeiten vorzunehmen, die von dem Berechtigten zwecks Herstellung und Unterhaltung, Umänderung und Entzerrung der vorgesehenen Deich- und Entwässerungsanlagen der dritten Staustufe für notwendig gehalten werden und ausgeführt werden sollen, unter Bezugnahme auf den Vortrag vom 25.09./20.08.1915 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung). Eingetragen am 26.02.1921. Von Engehausen Blatt 99 hierher zur Mithaft übertragen am 12.02.1998.

Anmerkung :

Die Eintragung bezieht sich auf die landwirtschaftlichen Flächen, der Einfluss wird im Anschluss gesondert untersucht.

Ifdnr. 7 – Bohr-, Schürf- und Ausbeutungsrecht

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bohr-, Schürf- und Ausbeutungsrecht für Erdgas, Erdwachs, Erdpech, Erdoel, Petroleum, Asphalt und sonstige bituminöse Stoffe und Mineralien aller Art) für die Brigitta Erdgas und Erdöl GmbH, Hannover. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.05.1929 eingetragen am 04.04.1934. Von Engehausen Blatt 99 hierher zur Mithaft übertragen am 12.02.1998.

Anmerkung :

Die Eintragung ist für die Lage des Bewertungsobjektes üblich und bereits in dem Bodenwert enthalten.

Ifdnr. 9 – Zwangsversteigerung

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (3 K 9/25). Eingetragen am 09.07.2025.

Anmerkung :

Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Anmerkung :

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches 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.

Sonstiges -----

Bodenordnungsverfahren : Nach den vorliegenden Unterlagen sind die Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Banlasten : Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis, bestehen keine Baulasteintragungen auf den Grundstücken.

Denkmalschutz : Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei der Hofstelle um ein Bau- und Kunstdenkmal nach Landesdenkmalschutzgesetz.

Nach Internetrecherche mittels Wikipedia und ChatGPT sind folgende Informationen zu dem vorhandenen Denkmal zu ermitteln :

- Denkmal-/Erfassungs-ID (Denkmalatlas): 32769736
- Ort / Situation: Hofanlage auf der früheren Burgstelle „Burg Blankenburg“; heute eine bäuerliche Hofanlage auf dem Burgstall (Reste von Wall/Graben). Entstehungszeit der Burg: ca. 13. Jh.; heutiges Wohn-/Wirtschaftsgebäude datiert vor allem auf 19./Anfang 20. Jh. In Quellen wird 1901 als Jahr von Wiederaufbau/Neubau nach Brand erwähnt.

Zusammengefasste Denkmalbegründung :

- Die Hofanlage auf dem ehemaligen Burgplatz Blankenburg stellt ein lokal historisch und baugeschichtlich bedeutsames Ensemble dar: Die Lage auf dem Burggelände, die noch erkennbaren Reste von Wall/Graben sowie archäologische Funde weisen auf eine mittelalterliche Vorgängernutzung hin.
- Das heute vorhandene Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Hofanlage) ist größtenteils im Originalbestand erhalten und dokumentiert die bauwirtschaftliche Entwicklung des Ortes; es ersetzt ältere reetgedeckte Vorgängerbauten (Brand und Neubau um 1901). Diese Substanz rechtfertigt die Eintragung als Baudenkmal nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzrecht (Bau- und Kunstdenkmal)
- Begründet wird der Schutz üblicherweise durch die Dichte der geschichtlichen Zeugnisse am Standort (mittelalterliche Burgstelle + erhaltene Hofstruktur), die Typizität des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes für die regionale Bauentwicklung und den Erhaltungszustand der Anlagen. (Formulierungen diesem Sinn entsprechend in Denkmalliste/Denkmalatlas.)

Die Datenrecherche wurde auf Plausibilität geprüft.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

- Bebauungsplan** : Laut Auskunft des Landkreis Heidekreis – Bauamt - liegen die Flurstücke des Bewertungsobjektes insgesamt im Außenbereich. Die Flächen werden baurechtlich nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich - beurteilt.
- Flächennutzungsplan** : Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Innenbereichssatzung** : Es liegen keine Innenbereichssatzungen vor.
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung** : Es liegen keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen vor.
- Verfügungs- und Veränderungssperren** : Es liegen keine Verfügungs- und Veränderungssperren vor.
- Bauordnungsrecht** : Die vorliegende Bauakte enthält lediglich Aussagen zu der Pos. 02, welche 1953 erstmals als Schweinestall beantragt wurde. Die Akte enthält keine Angaben zum Stand der genehmigten Nutzungen der weiteren Positionen !
- Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben 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)** : Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21) sowie § 40 Abs. 5, Satz 2
- Beitrags- und Abgabenzustand** : Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.
- wird unterstellt

3 Gebäudebeschreibung

Das Objekt besteht aus der Hofstelle sowie weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Die Hofstelle besteht aus einem Wohnhaus, zwei Gästehäusern und weiteren landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

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

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr ca. 1901 – älter 70 Jahre (GND)
Nutzung	:	- augenscheinlich Einfamilienhaus
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	- Ausbau / Renovierung – geschätzt – in den 1990 ziger Jahren
Konstruktionsart	:	- Massivbauweise
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angaben möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angaben möglich
Außenansicht	:	- Ziegelmauerwerk
Fenster	:	- Holzfenster mit Dämmglas, Sprossen - Dachflächenfenster
Dachform	:	- Satteldach mit Krüppelwalm
Dachkonstruktion	:	- Holzkonstruktion
Dacheindeckung	:	- Tonziegeleindeckung, Zinkrinnen
Geschossdecken	:	- keine Angaben möglich

Türen - Außen	:	- Holz-Haustüren mit Holz- und Glasfüllung - Holz-Klaspentüren und Tore
Türen – Innen	:	- keine Angaben möglich
Bodenbeläge	:	- keine Angaben möglich
Wandbeläge	:	- keine Angaben möglich
Deckenbeläge	:	- keine Angaben möglich
Heizung	:	- keine Angaben möglich
Sanitär	:	- keine Angaben möglich
Elektroinstallationen	:	- keine Angaben möglich
Treppen	:	- keine Angaben möglich
Keller	:	- augenscheinlich ist ein Teilkeller vorhanden
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - leichter Pflogestau an den Außenbauteilen - zum Innenbereich sind keine Angaben möglich
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als durchschnittlich einzustufen.
Wirtschaftliche Wertminderung	:	- keine Angaben möglich
Besondere Bauteile	:	- keine Angaben möglich
Besondere Einrichtung	:	- keine Angaben möglich
Belichtung und Besonnung	:	- keine Angaben möglich
Sonstige Besonderheiten	:	- keine Angaben möglich

3.2 Baubeschreibung – Gästehaus 1

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr – älter 70 Jahre (GND)
Nutzung	:	- augenscheinlich handelt es sich um Wohnräume in der Form eines Gästehauses
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	- Ausbau / Renovierung – geschätzt – in den 1990 ziger Jahren
Rohbau	:	- Massivbauweise - Fassade aus Ziegelmauerwerk / Holzschalung - Satteldach, Holz - Dach mit Schirmkonstruktion - Dacheindeckung aus Tonziegel - weitere Angaben sind nicht möglich
Ausbau	:	- Holzfenster mit Dämmglas und Sprossen - Holz-Haustür mit Holz/Glasfüllungen - weitere Angaben sind nicht möglich
Haustechnik	:	- weitere Angaben sind nicht möglich
Keller	:	- augenscheinlich nicht unterkellert
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - leichter Pflegestau an den Außenbauteilen - zum Innenbereich sind keine Angaben möglich
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.
Wirtschaftliche Wertminderung	:	- keine Angaben möglich
Besondere Bauteile	:	- keine Angaben möglich
Besondere Einrichtung	:	- keine Angaben möglich
Sonstige Besonderheiten	:	- keine Angaben möglich

3.3 Baubeschreibung – Gästehaus 2

Baujahr	:	- Baujahr nicht bekannt, ursprünglich älter 70 Jahre (GND)
Nutzung	:	- augenscheinlich handelt es sich um Wohnräume in der Form eines Gästehauses
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	- Ausbau / Renovierung – geschätzt – in den 1990 ziger Jahren
Rohbau	:	- Fachwerkkonstruktion - Fassade Fachwerk - Satteldach, Holz - Dacheindeckung aus Tonziegel - weitere Angaben sind nicht möglich
Ausbau	:	- Holzfenster mit Dämmglas und Sprossen - Holz-Haustür mit Holz/Glasfüllungen - weitere Angaben sind nicht möglich
Haustechnik	:	- weitere Angaben sind nicht möglich
Keller	:	- augenscheinlich nicht unterkellert
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - Fenster teilw. schadhaft - Pflegestau an den Außenbauteilen - zum Innenbereich sind keine Angaben möglich
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Wirtschaftliche Wertminderung	:	- keine Angaben möglich
Besondere Bauteile	:	- keine Angaben möglich
Besondere Einrichtung	:	- keine Angaben möglich
Sonstige Besonderheiten	:	- keine Angaben möglich

3.4 Baubeschreibung – Werkstatt

Baujahr	:	- Baujahr nicht bekannt, ursprünglich älter 40 Jahre (GND)
Nutzung	:	- k. abschließende Klärung möglich, vermutlich werkstattgleiche Nutzung
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	- keine Angaben möglich
Rohbau	:	- teilw. Fachwerkkonstruktion, teilw. Mauerwerk - Fassade Fachwerk / Mauerwerk - Satteldach, Holz - Dacheindeckung aus Tonziegel - weitere Angaben sind nicht möglich
Ausbau	:	- Holzfenster mit Dämmglas und Sprossen - Holz-Haustür mit Holz/Glasfüllungen - weitere Angaben sind nicht möglich
Haustechnik	:	- weitere Angaben sind nicht möglich
Keller	:	- augenscheinlich nicht unterkellert
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - Fenster teilw. schadhaft - Pflegestau an den Außenbauteilen - Anbaudach augenscheinlich durch Ziegeleindeckung überlastet - zum Innenbereich sind keine Angaben möglich
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Wirtschaftliche Wertminderung	:	- keine Angaben möglich
Besondere Bauteile	:	- Anbau, eingeschossig, Holzkonstruktion, Pultdach - Lagernutzung
Besondere Einrichtung	:	- keine Angaben möglich
Sonstige Besonderheiten	:	- keine Angaben möglich

3.5 Baubeschreibung – Scheune

Baujahr	:	- Baujahr nicht bekannt, ursprünglich älter 40 Jahre (GND)
Nutzung	:	- k. abschließende Klärung möglich, vermutlich Lager u. Garagennutzung
Moderuisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	- keine Angaben möglich
Rohbau	:	- teilw. Fachwerkkonstruktion, teilw. Holzständerwerk - Fassade Holzschalung - Satteldach, Holz - Dacheindeckung aus Tonziegel - weitere Angaben sind nicht möglich
Aushau	:	- Holz-Klaspentüren und Tore
Haustechnik	:	- weitere Angaben sind nicht möglich
Keller	:	- augenscheinlich nicht unterkellert
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - Dachkonstruktion über eine Länge von ca. 10 m schadhaft - leichter Pflegestau an den Außenbauteilen - zum Innenbereich sind keine Angaben möglich
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Wirtschaftliche Wertminderung	:	- keine Angaben möglich
Besondere Bauteile	:	- keine Angaben möglich
Besondere Einrichtung	:	- keine Angaben möglich
Sonstige Besonderheiten	:	- keine Angaben möglich

3.6 Baubeschreibung – Holzlager

Baujahr	:	- Baujahr nicht bekannt, geschätzt ca. 15 Jahre
Nutzung	:	- Holzlager
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	- keine
Rohbau	:	- Holzständerwerk - Fassade Holzschalung - Pultdach, Holz - Dacheindeckung aus Bitumen-Wellplatten - keine Bodenbefestigung
Ausbau	:	- kein Ausbau
Haustechnik	:	- keine Haustechnik
Keller	:	- nicht unterkellert
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Mängel oder Schäden erkennbar.
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als durchschnittlich einzustufen.
Besondere Bauteile	:	- keine
Sonstige Besonderheiten	:	- keine

3.7 Außenanlagen

Befestigungen	:	teilw. Betonsteinpflaster, sonst Kiesschüttung
Einfriedung	:	Holzzäune, unterschiedlich
Gartenanlagen	:	- einfache Rasen- und Wiesenflächen - Baumbestand
Sonstiges	:	- Hausanschlüsse
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - Pflegestau an der gesamten Anlage
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Sonstige Besonderheiten	:	- - - - -

4 Ermittlung von Flächen

Die Ermittlung der Flächen wurde von mir anhand der vorhandenen Bauzeichnungen und einem digitalen Lageplan durchgeführt.

Bebaute Fläche

Bebaute Fläche - Hofstelle (Flurstück 94/5)

01	Wohnhaus	=	271,32	m ²	
02	Gästehaus 1	-	179,24	m ²	
03	Gästehaus 2	=	48,13	m ²	
04	Werkstatt	=	46,60	m ²	
05	Scheune	=	180,34	m ²	
06	Holzlager	=	39,84	m ²	
Bebaute Fläche				=	765,47 m²
Grundstücksfläche Hof				=	27.826,00 m²
Bebaute Fläche			765,47	m ²	
		/	27.826,00	m ²	
G R Z, vorhanden		=		0,03	

Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen der Bauakte des Landkreises Heidekreis sowie den aktuellen Lageplänen durchgeführt.

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 daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen - z.B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgeschauten) Dachgeschossen.

01 Wohnhaus

EG	22,800	x	11,900	=	271,32	m ²
DG	22,800	x	11,900	=	271,32	m ²
Zwischensumme				=	542,64	m²
Brutto-Grundfläche			01 Wohnhaus	=	543,00	m²

Besondere Bauteile/Abweichungen

Keller ca. 25 m² geschätzt

02 Gästehaus 1

EG	16,520	x	7,150	=	118,12	m ²
DG	16,520	x	7,150	=	118,12	m ²
Zwischensumme				=	236,24	m²
Brutto-Grundfläche			02 Gästehaus 1	=	236,00	m²

Besondere Bauteile/Abweichungen

Überdachung ca. 60 m²

03 Gästehaus 2

EG	8,200	x	5,870	=	48,13	m2
DG	8,200	x	5,870	=	48,13	m2

Zwischensumme				=	96,27	m2
Brutto-Grundfläche			03 Gästehaus 2	=	96,00	m2

Besondere Banteile/Abweichungen
Keine

04 Werkstatt

(nach NHK 2010, Landwirtschaft nur EG-Flächen)

EG	6,600	x	3,510	=	23,17	m2
----	-------	---	-------	---	-------	----

Zwischensumme				=	23,17	m2
Brutto-Grundfläche			04 Werkstatt	=	23,00	m2

Besondere Banteile/Abweichungen
Lageranbau ca. 24 m2

05 Scheune

(nach NHK 2010, Landwirtschaft nur EG-Flächen)

EG	25,400	x	7,100	=	180,34	m2
----	--------	---	-------	---	--------	----

Zwischensumme				=	180,34	m2
Brutto-Grundfläche			05 Scheune	=	180,00	m2

Besondere Banteile/Abweichungen
Keine

06 Holzlager

EG	8,300	x	4,800	=	39,84	m2
----	-------	---	-------	---	-------	----

Zwischensumme				=	39,84	m2
Brutto-Grundfläche			06 Holzlager	=	40,00	m2

Besondere Banteile/Abweichungen
Keine

Wohn / Nutzflächen

Die Ableitung der Wohn- und Nutzflächen beruht auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen der Bauakte des Landkreises Heidekreis sowie einem digitalen Lageplan.

Da die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, war keine Überprüfung der Wohnflächen möglich.

Die Wohn- und Nutzflächen werden daher auf der Grundlage von Wohn- und Nutzflächenfaktoren durchgeführt, da keine verwertbaren Grundrisszeichnungen vorliegen. Die Berechnungen weichen demzufolge von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Ermittlung der Wohnflächen, erfolgt auf der Grundlage von Wohnflächenfaktoren (BGF-Grundflächen - Konstruktionsfläche)

Wohnflächen	BGF		WF-Faktor			
Pos.						
01 Wohnhaus	EG	271,32 m2	BGF x	0,80	=	217,06 m2
	DG	271,32 m2	BGF x	0,60	=	162,79 m2
02 Gästehaus 1	EG	118,12 m2	BGF x	0,80	=	94,49 m2
	DG	118,12 m2	BGF x	0,60	=	70,87 m2
03 Gästehaus 2	EG	48,13 m2	BGF x	0,80	=	38,51 m2
	DG	48,13 m2	BGF x	0,60	=	28,88 m2
Zwischensumme					=	612,60 m2
Wohnfläche					=	613,00 m2

Die Ermittlung der Nutzflächen, erfolgt auf der Grundlage von Nutzflächenfaktoren (BGF-Grundflächen - Konstruktionsfläche)

Nutzflächen (nach NHK nur wirtschaftl. nutz. Flächen i. EG)	BGF		NF-Faktor			
Pos.						
04 Werkstatt	EG	23,00 m2	BGF x	0,80	=	18,40 m2
	An	24,00 m2	BGF x	0,95	=	22,80 m2
05 Scheune	EG	180,00 m2	BGF x	0,90	=	162,00 m2
06 Holzlager	EG	40,00 m2	BGF x	0,97	=	38,80 m2
Zwischensumme					=	242,00 m2
Nutzflächen					=	242,00 m2

Zusammenstellung der Flächen

Wohnfläche	Pos. 01 / 02 / 03	=	613,00	m2
Nutzfläche	Pos. 04 / 05 / 06	=	242,00	m2

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, 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 :

Wohnhäuser, Gästehäuser	70 Jahre
Werkstatt / Lager	40 Jahre
Scheune	40 Jahre
Schuppen	30 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: $RND = GND - \text{Alter}$. 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.

Pos. 01 Wohnhaus

Modernisierungselemente					
Maßnahmen	Modern-Jahr	Umfang in %	max. Punkte	tat. Punkte	
- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung			4	0,0	
- Modernisierung der Fenster und Außentüren			2	0,5	
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)			2	1,0	
- Modernisierung der Heizungsanlage			2	0,5	
- Wärmedämmung der Außenwände			4	1,0	
- Modernisierung der Bäder			2	0,5	
- Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)			2	0,5	
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung			2	2,0	
Gesamtpunkte				6	

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.	1955	1897 (älter 70 Jahre)	Basisjahr	2025
Alter, ursprünglich	70 Jahre			
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre			
Restnutzungsdauer, ursprüngl. (ohne Modernisierung)	0 Jahre			
Grundlage :				
Anlage 2 zu ImmoWertV § 12 Absatz 5, Satz 1				
Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen				
	Rechnerisch :		RND Modernisiert	
			23 Jahre	
			Alter Modernisiert	
			47 Jahre	
			Baujahr Modernisiert	
			1978	
			RND	Baujahr
	Gewählt :		25	1980

Die Einschätzung der Baualtersklasse beruht auf den Angaben der Mitglieder des Haus+Grund Verein, ohne örtliche Überprüfung !

Für die weiteren baulichen Anlagen wird die Restnutzungsdauer wie folgt eingeschätzt :

Pos. 02 Gästehaus 1	25 Jahre
Pos. 03 Gästehaus 2	10 Jahre
Pos. 04 Werkstatt / Lager	10 Jahre
Pos. 05 Scheune	15 Jahre
Pos. 06 Holzlager	15 Jahre

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 Kauoffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV21) 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 geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). 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 ImmoWertV21 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 ans 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 eine bebaute Hofstelle und weitere unbebaute landwirtschaftliche Flurstücke.

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.

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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie 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 zur vorrangigen Sachwertberechnung, als 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.

Als weiteres Kontrollverfahren erfolgt eine Bewertung auf der Grundlage von Vergleichspreisen. Das Bewertungsverfahren, welches direkt aus Vergleichskaufpreisen durchgeführt wird, wird als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, wird diese Methode „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21).

Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objektes anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwertermittlung als auch bei dem Vergleichsfaktorenverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden allgemeinen und 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 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach ImmoWertV21 §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des ImmoWertV21 § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Grundlage des Bodenrichtwert

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. 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.

Die veröffentlichten Bodenrichtwerte werden bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage der Bodenrichtwerte. 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 - werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts zu berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die zu bewertenden Flurstücke haben unterschiedliche Nutzungen, daher sind unterschiedliche Bodenrichtwerte zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) zum Stichtag 01.01.2025. Die Bodenrichtwertgrundstücke sind wie folgt definiert:

Nach Grundstücksmarktbericht und Bodenrichtwertkarte werden folgende Werte ausgewiesen:

Hofstelle	21 €/m² (Außenbereich)	
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Größe	=	1.500 m ²

Grünland		1,60 €/m2/€	
Entwicklungsstufe			= landwirtschaftliche Fläche - Grünland
Art der baulichen Nutzung			= Grünland GR 30
Größe			= 2 ha
Ackerland		2,50 €/m2	
Entwicklungsstufe			= landwirtschaftliche Fläche - Ackerland
Art der baulichen Nutzung			= Ackerland A 25
Größe			= 2 ha
Forstflächen	ohne Bestand	0,60 €/m2	
	mit Bestand	1,40 €/m2	
Entwicklungsstufe			= landwirtschaftliche Fläche - Wald

Wasserflächen 1,00 €/m2 (Spanne 0,58 €/m2 13,25)

Anmerkung :

Die Spanne wird durch den Gutachterausschuss für den Heidekreis ausgewiesen. Die Auswertung beruht jedoch auf lediglich 5 Kauffälle.

Die Bodenrichtwerte entsprechen nicht hinreichend den wertrelevanten Merkmalen der Bewertungsgrundstücke und können daher nicht ohne weitere Anpassung übernommen werden.

6.3.1 Bodenwertermittlung – Engehausen, Flur 2, Flurstück 94/5 - Hofstelle

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück

Das Grundstück der Hofstelle teilt sich in unterschiedliche Nutzungsbereiche, welche sich hinreichend mit der Aufteilung des Liegenschaftsbuches decken.

Gebäude- und Freifläche der Hofstelle	5.080,00 m2
Ackerland	7.994,00 m2 – Ackerzahl 25, durchschnittlich 25
Grünland	3.357,00 m2 – Grünland 37, durchschnittlich 30
Nadelholz / Mischwald	5.726,00 m2
Weihnachtbaukultur	4.878,00 m2
Weg	791,00 m2

Gebäude- und Freifläche

Der Grundstücksmarktbericht weist für größere landwirtschaftliche Hofstellen bis rd. 5.000 m2 Anpassungsfaktoren für Bodenwerte aus. Für Hofstellen bis 5.000,00 m2 ergibt sich in Bezug auf den ausgewiesenen Außenbereichsbodenrichtwert (ASB) von 21 €/m2 ein Anpassungsfaktor von 0,60.

Der **Bodenwert** ergibt sich daraus mit rd. **12,60 €/m2**.

Richtwert, Ackerland		2,50 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag - geschätzt		x 1,02
Anpassung an die Bodengüte - nach Angaben des GAA Sulingen/Verden für den Heidekreis	25 / 25	x 1,00
Anpassung an die Flächengröße - nach Angaben des GAA Sulingen/Verden für den Heidekreis	0,8 ha / 2 ha	x 0,95
Anpassung an den Abstand zur bebauten Ortslage - keine Anpassung erforderlich		x 1,00
Gesamt-Anpassungsfaktor		2,42 €/m²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks - Ackerland	rd.	2,40 €/m²

Richtwert, Grünland		1,60 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag - nach Angaben des GAA Sulingen/Verden für den Heidekreis		x 1,02
Anpassung an die Flächengröße - Anpassung erforderlich	0,34 ha / 2 ha	x 0,93
Anpassung an den Abstand zur bebauten Ortslage - Anpassung an die ortsnahe Lage		x 1,26
Gesamt-Anpassungsfaktor		1,91
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks - Grünland	rd.	1,90 €/m²

Forstflächen

Forstflächen, mit Bestand **1,40 €/m²**

Weihnachtsbaukultur

Neben dem Bodenwert der Kultur ist der Bestand zu berücksichtigen.

Die Kulturfläche ist mit rd. 0,5 ha für eine wirtschaftliche Pflanzung von Weihnachtsbäumen gering. Der vorhandene Baubestand hat das Einschlagsalter bereits überwiegend überschritten. Neben den Erschließungswegen wurde der Bestand augenscheinlich nicht freigeschnitten und gepflegt.

Durch die Überschreitung des Einschlagsalters sind geschätzt ca. 30 % der Bäume nicht mehr zu vermarkten. Ferner haben geschätzt ca. 30 % der Bäume durch den fehlenden Freischnitt und Pflege nicht mehr die marktgerechte Form und fallen für die Vermarktung ebenfalls aus. Die verwertbaren Bäume werden auf rd. 40 % geschätzt.

Grobe Kalkulation des Bestandwertes :

Die Pflanzfläche beträgt abzüglich Wege	rd. 3.400 m ²
Platzbedarf pro Baum	ca. 1,56 m ²
Anzahl der Bäume	ca. 2.200 Bäume
Verwertbare Bäume rd. 40 %	ca. 900 Bäume
Durchschnittlicher Verkaufspreis	ca. 25 €/St
Verkaufserlös	rd. 22.500,00 €
- durchgeführte Bewirtschaftung rd. -20 %	rd. - 4.500,00 €
- Setzlinge und Pflanzung rd. 4 € x 2.200 St	rd. - 8.800,00 €
- Rodung der Fläche nach dem Einschlag rd. 3.400 m ² x 1,50 €	rd. -€ 5.100,00 €

Wert des vorhandene Bestandes rd. 4.100,00 € entspricht rd. 0,84 €/m²

Der Wert der **Weihnachtsbaukultur** entspricht damit hinreichend dem Wert der im Marktbericht ausgewiesenen Forstflächen mit Bestand in Höhe von **rd. 1,40 €/m²**

Wegefläche

Wegflächen werden unter Berücksichtigung des Ausbaus und der nicht möglichen Bebauung regelmäßig mit rd. 25 % des Bodenrichtwertes für bebaubare Flächen gehandelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich daraus ein Wert von :

Bodenrichtwert – Außenbereich 21 € x 25 % = **5,25 €/m²**

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m ²)		Flur 2, Flurstück 94/5		Pos. 01
Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert	
Weg	791,00	5,25	4.152,75 €	
Forstflächen	5.726,00	1,40	8.016,40 €	
Wohnbaufläche - Hof	5.080,00	12,60 (rentierliche Fläche)	64.008,00 €	
Grünland	3.357,00	1,90	6.378,30 €	
Weihnachtsbaumkultur	4.878,00	1,40	6.829,20 €	
Ackerland	7.994,00	2,40	19.185,60 €	
Zwischensumme	27.826,00		108.570,25 €	
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			109.000,00 €	

6.3.2 Bodenwertermittlung – Engehausen, Flur 2, Flurstück 93/1

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Lage	Die Blankenburg
Erschließung	Die Fläche ist über öffentliche Flächen erreichbar
Zuschnitt	Schmaler Zuschnitt ca. 45 m x 115 m, trapezförmig
Topografie	Eben zu angrenzenden Flächen
Entwicklungszustand	Landwirtschaftliche Fläche
Nutzung	Ackerland

Wertermittlungsstichtag	=	28.11.2025
Fläche, Gesamt	=	5.227,00 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbetragsfrei
Wertzahl des Bodens – nach Liegenschaftsbuch	=	A 25, durchschnittlich 25
Pächter	=	nicht bekannt
Anmerkung	-	Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen

Anpassung des Bodenrichtwertes

Richtwert, Ackerland			2,50 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag - geschätzt		x 1,02	
Anpassung an die Bodengüte - nach Angaben des GAA Sulingen/Verden für den Heidekreis	25 / 25	x 1,00	
Anpassung an die Flächengröße - keine Anpassung erforderlich	0,50 ha / 2 ha	x 0,94	
Anpassung an den Abstand zur bebauten Ortslage - keine Anpassung erforderlich		x 1,00	
Gesamt-Anpassungsfaktor			2,39 €/m²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks - Ackerland		rd.	2,40 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m ²)	=	5.227,00	Flur 2, Flurstück 93/1	Pos. 02
Grundstücksbereich	Fläche in m²	Ansatz in € / m²	Bodenwert	
Ackerland	5.227,00	2,40	12.544,80 €	
Zwischensumme	5.227,00		12.544,80 €	
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			13.000,00 €	

6.3.3 Bodenwertermittlung – Engehausen, Flur 2, Flurstück 92/1

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Lage	Die Blankenburg
Erschließung	Die Fläche ist über öffentliche Flächen erreichbar
Zuschnitt	Schmaler Zuschnitt ca. 50 m x 90 m, trapezförmig
Topografie	Eben zu angrenzenden Flächen
Entwicklungszustand	Landwirtschaftliche Fläche
Nutzung	Ackerland

Wertermittlungsstichtag	=	28.11.2025
Fläche, Gesamt	=	4.984,00 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbetragsfrei
Wertzahl des Bodens - nach Liegenschaftsbuch	=	A 25, durchschnittlich 25
Pächter	=	nicht bekannt
Anmerkung	-	Berechnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen

Anpassung des Bodenrichtwertes

Richtwert, Ackerland			2,50 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag - geschätzt		x 1,02	
Anpassung an die Bodengüte - nach Angaben des GAA Sulingen/Verden für den Heidekreis	25 / 25	x 1,00	
Anpassung an die Flächengröße - keine Anpassung erforderlich	0,50 ha / 2 ha	x 0,94	
Anpassung an den Abstand zur bebauten Ortslage - keine Anpassung erforderlich		x 1,00	
Gesamt-Anpassungsfaktor			2,39 €/m²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks - Ackerland		rd.	2,40 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m ²)	=	4.984,00	Flur 2, Flurstück 92/1	Pos. 03
Grundstücksbereich	Fläche in m²	Ansatz in € / m²	Bodenwert	
Ackerland	4.984,00	2,40	11.961,60 €	
Zwischensumme	4.984,00		11.961,60 €	
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			12.000,00 €	

6.3.4 Bodenwertermittlung – Engehausen, Flur 2, Flurstück 86/3

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Lage	Die Blankenburg
Erschließung	Die Fläche ist nicht über öffentliche Flächen erreichbar
Zuschnitt	Schmaler Zuschnitt ca. 6 m x 90 m, gleichmäßig
Topografie	Graben
Entwicklungszustand	Wasserfläche
Nutzung	Gewässer III. Ordnung

Wertermittlungstichtag	=	28.11.2025
Fläche, Gesamt	=	506 m ²
Anmerkung	-	Landschaftsschutzgebiet „Aller-Leinetal“ Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodcnhagen

Anpassung des Bodenrichtwertes

Wasserflächen

Wasserflächen, einfacher Graben

1,00 €/m²

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um einfache Grabenflächen mit geringer Größe, daher ist der Wert in der unteren Spanne einzuordnen.

Ich schätze den Wert der Wasserflächen daher auf ca. 1,00 €/m².

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m ²)	=	506,00	Flur 2, Flurstück 86/3	Pos. 04
Grundstücksbereich		Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert
Graben		506,00	1,00	506,00 €
Zwischensumme		506,00		506,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)				500,00 €

6.3.5 Bodenwertermittlung – Engehausen, Flur 2, Flurstück 86/1

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Lage	Bultwiese
Erschließung	Die Fläche ist nicht über öffentliche Flächen erreichbar
Zuschnitt	trapezförmig, Zuschnitt ca. 90 m x 80 m
Topografie	die Fläche liegt eben zu den angrenzenden Flächen
Entwicklungszustand	Landwirtschaftliche Fläche
Nutzung	Grünland

Wertermittlungsstichtag	=	28.11.2025
Fläche, Gesamt	=	3.736 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbetragsfrei
Wertzahl des Bodens – nach Liegenschaftsbuch	=	G 37
Pächter	=	nicht bekannt
Anmerkung	-	Landschaftsschutzgebiet „Aller-Leinetal“ Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen

Anpassung des Bodenrichtwertes

Richtwert, Grünland		1,60 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag - nach Angaben des GAA Sulingen/Verden für den Heidekreis	x 1,02	
Anpassung an die Bodengüte - nach Angaben des GAA Sulingen/Verden für den Heidekreis	x 1,00	
Anpassung an die Flächengröße - keine Anpassung erforderlich	x 0,93	
	0,4 ha / 2 ha	
Anpassung an den Abstand zur bebauten Ortslage - keine Anpassung erforderlich	x 1,26	
Gesamt-Anpassungsfaktor		1,91 €/m²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks - Grünland	rd.	1,90 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m ²)	=	3.736,00	Flur 2, Flurstück 86/1	Pos. 05
Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert	
Grünland	3.736,00	1,90	7.098,40 €	
Zwischensumme	3.736,00		7.098,40 €	
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			7.000,00 €	

6.3.6 Bodenwertermittlung – Engehausen, Flur 2, Flurstück 85/1

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Lage	Bultwiese
Erschließung	Die Fläche ist nicht über öffentliche Flächen erreichbar
Zuschnitt	dreieckig, Zuschnitt ca. 75 m x 80 m
Topografie	die Fläche liegt eben zu den angrenzenden Flächen
Entwicklungsstand	Landwirtschaftliche Fläche
Nutzung	Grünland

Wertermittlungsstichtag	=	28.11.2025
Fläche, Gesamt	=	2.921 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbetragsfrei
Wertzahl des Bodens – nach Liegenschaftsbuch	=	G 37
Pächter	=	nicht bekannt
Anmerkung	=	Landschaftsschutzgebiet „Aller-Leinetal“ Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen

Anpassung des Bodenrichtwertes

Richtwert, Grünland		1,60 €/m ²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag - nach Angaben des GAA Sulingen/Verden für den Heidekreis	x 1,02	
Anpassung an die Bodengüte - nach Angaben des GAA Sulingen/Verden für den Heidekreis	x 1,00	
Anpassung an die Flächengröße - keine Anpassung erforderlich 0,3 ha / 2 ha	x 0,92	
Anpassung an den Abstand zur bebauten Ortslage - keine Anpassung erforderlich	x 1,26	
Gesamt-Anpassungsfaktor		1,89 €/m ²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks - Grünland	rd.	1,90 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m ²)	=	2.921,00	Flur 2, Flurstück 85/1	Pos. 06
Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert	
Grünland	2.921,00	1,90	5.549,90 €	
Zwischensumme	2.921,00		5.549,90 €	
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			6.000,00 €	

6.3.7 Zusammenstellung der Bodenwerte

P.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bodenwert
01	Engehausen	2	94/5	109.000,00 m2
02	Engehausen	2	93/1	13.000,00 m2
03	Engehausen	2	92/1	12.000,00 m2
04	Engehausen	2	86/3	500,00 m2
05	Engehausen	2	86/1	7.000,00 m2
06	Engehausen	2	85/1	6.000,00 m2
Grundstücksfläche				147.500,00 m2

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 (m²) 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 miteingefasst 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 werden durch die fehlende Innenbesichtigung keine besonderen Einrichtungen berücksichtigt !

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 Basisjahres 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² 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.</i>	<i>Bezeichnung</i>		<i>NHK - Typ</i>
1.	Wohnhaus	EG, DG ausgebaut	1.21
2.	Gästehaus 1	EG, DG ausgebaut	1.21
3.	Gästehaus 2	EG, DG ausgebaut	1.21
4.	Werkstatt	Lager mit > 25 % Mischnutzung	16.3
5.	Scheune	Kaltlager	16.1
6.	Holzlager	Remise	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 verwendeten 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.

01. Wohnhaus							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23%	181,70 €
Dach		1,0				15%	131,25 €
Fenster und Außentüren			1,0			11%	110,55 €
Innenwände und Türen			1,0			11%	110,55 €
Deckenkonstruktion u. Treppen		1,0				11%	96,25 €
Fußböden			1,0			5%	50,25 €
Sanitär			1,0			9%	90,45 €
Heizung		1,0				9%	78,75 €
Sonstige techn. Ausstattung			1,0			6%	60,30 €
Summe der Anteile	1,0 11%	3,0 33%	5,0 56%	0,0 0%	0,0 0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.21	790,00 €	875,00 €	1.005,00 €	1.215,00 €	1.515,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010					in €/m² BGF		910,05 €
Gewogener Standard							2,4

02. Gästehaus 1							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23%	181,70 €
Dach		1,0				15%	131,25 €
Fenster und Außentüren			1,0			11%	110,55 €
Innenwände und Türen			1,0			11%	110,55 €
Deckenkonstruktion u. Treppen		1,0				11%	96,25 €
Fußböden			1,0			5%	50,25 €
Sanitär			1,0			9%	90,45 €
Heizung		1,0				9%	78,75 €
Sonstige techn. Ausstattung			1,0			6%	60,30 €
Summe der Anteile	1,0 11%	3,0 33%	5,0 56%	0,0 0%	0,0 0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.21	790,00 €	875,00 €	1.005,00 €	1.215,00 €	1.515,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						In €/m2 BGF	910,05 €
Gewogener Standard							2,4

03. Gästehaus 2							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23%	181,70 €
Dach		1,0				15%	131,25 €
Fenster und Außentüren		1,0				11%	96,25 €
Innenwände und Türen		1,0				11%	96,25 €
Deckenkonstruktion u. Treppen		1,0				11%	96,25 €
Fußböden			1,0			5%	50,25 €
Sanitär		1,0				9%	78,75 €
Heizung		1,0				9%	78,75 €
Sonstige techn. Ausstattung		1,0				6%	52,50 €
Summe der Anteile	1,0 11%	7,0 78%	1,0 11%	0,0 0%	0,0 0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.21	790,00 €	875,00 €	1.005,00 €	1.215,00 €	1.515,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						In €/m2 BGF	861,95 €
Gewogener Standard							2,0

04. Werkstatt							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23%	204,70 €
Konstruktion			1,0			15%	133,50 €
Dach			1,0			11%	97,90 €
Fenster und Außentüren			1,0			11%	97,90 €
Innenwände und Türen				1,0		11%	120,45 €
Fußböden				4,0		5%	219,00 €
Sanitär			1,0			9%	80,10 €
Heizung			1,0			9%	80,10 €
Sonstige techn. Ausstattung			1,0			6%	53,40 €
Summe der Anteile	0,0 0%	0,0 0%	7,0 58%	5,0 42%	0,0 0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 16.3	- €	- €	890,00 €	1.095,00 €	1.340,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						In €/m2 BGF	1.087,05 €
Gewogener Standard							3,4

05. Scheune							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23%	80,50 €
Konstruktion			1,0			15%	52,50 €
Dach			1,0			11%	38,50 €
Fenster und Außentüren			1,0			11%	38,50 €
Innenwände und Türen			1,0			11%	38,50 €
Fußböden			1,0			5%	17,50 €
Sanitär			1,0			9%	31,50 €
Heizung			1,0			9%	31,50 €
Sonstige techn. Ausstattung			1,0			6%	21,00 €
Summe der Anteile	0,0 0%	0,0 0%	9,0 100%	0,0 0%	0,0 0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 16.1	- €	- €	350,00 €	490,00 €	640,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						In €/m2 BGF	350,00 €
Gewogener Standard							3,0

06. Holzlager							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			35%	85,75 €
Konstruktion			1,0			20%	49,00 €
Dach			1,0			15%	36,75 €
Fenster / Außentüren			1,0			14%	34,30 €
Fußböden			1,0			11%	26,95 €
Sonstige technische Ausstattung			1,0			5%	12,25 €
Summe der Anteile	0,0 0%	0,0 0%	6,0 100%	0,0 0%	0,0 0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 14.1	- €	- €	245,00 €	485,00 €	780,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m2 BGF	245,00 €
Gewogener Standard							3,0

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	1.21
Grundwert			910,05 €
Korrektur - Abschlag - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	-5,0%	910,05 €	45,50 €
Kostenkennwert			864,55 €
3. Gästehaus 2		Gebäudetyp	1.21
Grundwert			861,95 €
Korrektur - Abschlag - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	-5,0%	861,95 €	43,10 €
Kostenkennwert			818,85 €

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

Normalherstellungskosten 2010 – Kostenkennwerte z. Wertermittlungsstichtag

<i>P.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Bauindex</i>	<i>Kostenkennwert</i>	<i>NHK</i>
1.	Wohnhaus		864,55	€/m ²
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,895	
	Ind. 2010=100 3. Quat. (WST) 2025 28.11.2025	189,5		
=	Normalherstellungskosten		1.638,32	€/m ²
=	Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		1.638,00	€/m ²
2.	Gästehaus 1		910,05	€/m ²
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,895	
	Ind. 2010=100 3. Quat. (WST) 2025 28.11.2025	189,5		
=	Normalherstellungskosten		1.724,54	€/m ²
=	Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		1.725,00	€/m ²
3.	Gästehaus 2		818,85	€/m ²
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,895	
	Ind. 2010=100 3. Quat. (WST) 2025 28.11.2025	189,5		
=	Normalherstellungskosten		1.551,73	€/m ²
=	Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		1.552,00	€/m ²
4.	Werkstatt		1.087,05	€/m ²
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,895	
	Ind. 2010=100 3. Quat. (WST) 2025 28.11.2025	189,5		
=	Normalherstellungskosten		2.059,96	€/m ²
=	Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		2.060,00	€/m ²
5.	Scheune		350,00	€/m ²
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,895	
	Ind. 2010=100 3. Quat. (WST) 2025 28.11.2025	189,5		
=	Normalherstellungskosten		663,25	€/m ²
=	Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		663,00	€/m ²
6.	Holzlager		245,00	€/m ²
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,895	
	Ind. 2010=100 3. Quat. (WST) 2025 28.11.2025	189,5		
=	Normalherstellungskosten		464,28	€/m ²
=	Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		464,00	€/m ²

Brutto-Grundfläche

01	Wohnhaus	543,00	m ²
02	Gästehaus 1	236,00	m ²
03	Gästehaus 2	96,00	m ²
04	Werkstatt	23,00	m ²
05	Scheune	180,00	m ²
06	Holzlager	40,00	m ²

Herstellungskennwerte - Gebäude zum Neuwert

01 Wohnhaus			
	Normalherstellungskosten-Kennwert	1.638,00	€/m ²
x	Brutto-Grundfläche	543,00	m ²
=	Herstellungskosten-Kennwert	889.434,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage		
	Keller ca. 25 m ²	22.000,00	€
=	Herstellungskosten-Kennwert Wohnhaus	911.434,00	€
02 Gästehaus 1			
	Normalherstellungskosten-Kennwert	1.725,00	€/m ²
x	Brutto-Grundfläche	236,00	m ²
=	Herstellungskosten-Kennwert	407.100,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage		
	Überdachung ca. 60 m ²	15.000,00	€
=	Herstellungskosten-Kennwert Gästehaus 1	422.100,00	€
03 Gästehaus 2			
	Normalherstellungskosten-Kennwert	1.552,00	€/m ²
x	Brutto-Grundfläche	96,00	m ²
=	Herstellungskosten-Kennwert	148.992,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage		
	Keine	0,00	€
=	Herstellungskosten-Kennwert Gästehaus 2	148.992,00	€
04 Werkstatt			
	Normalherstellungskosten-Kennwert	2.060,00	€/m ²
x	Brutto-Grundfläche	23,00	m ²
=	Herstellungskosten-Kennwert	47.380,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage		
	Lageranbau ca. 24 m ²	10.000,00	€
=	Herstellungskosten-Kennwert Werkstatt	57.380,00	€
05 Scheune			
	Normalherstellungskosten-Kennwert	663,00	€/m ²
x	Brutto-Grundfläche	180,00	m ²
=	Herstellungskosten-Kennwert	119.340,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage		
	Keine	0,00	€

=	Herstellungskosten-Kennwert	Scheune	119.340,00	€
06 Holzlager				
	Normalherstellungskosten-Kennwert		464,00	€/m²
x	Brutto-Grundfläche		40,00	m²
=	Herstellungskosten-Kennwert		18.560,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage			
	Keine		0,00	€
=	Herstellungskosten-Kennwert	Holzlager	18.560,00	€
Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen)			1.677.806,00	€

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		911.434,00 €	
x	Regionalisierungsfaktor		1,00	911.434,00 €
02 Gästehaus 1				
	Herstellungskostenkennwert		422.100,00 €	
x	Regionalisierungsfaktor		1,00	422.100,00 €
03 Gästehaus 2				
	Herstellungskostenkennwert		148.992,00 €	
x	Regionalisierungsfaktor		1,00	148.992,00 €
04 Werkstatt				
	Herstellungskostenkennwert		57.380,00 €	
x	Regionalisierungsfaktor		1,00	57.380,00 €
05 Scheune				
	Herstellungskostenkennwert		119.340,00 €	
x	Regionalisierungsfaktor		1,00	119.340,00 €
06 Holzlager				
	Herstellungskostenkennwert		18.560,00 €	
x	Regionalisierungsfaktor		1,00	18.560,00 €
Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) regionalisiert			1.677.806,00 €	

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 NIK 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 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde 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.

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. Zur Ableitung der Restnutzungsdauer – siehe Punkt 5. dieses Gutachtens.

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	45	70	25	0,36
02 Gästehaus 1	45	70	25	0,36
03 Gästehaus 2	60	70	10	0,14
04 Werkstatt	30	40	10	0,25
05 Scheune	25	40	15	0,38
06 Holzlager	15	30	15	0,50

Herstellungskosten-Kennwerte – Alterswertminderung der baulichen Anlagen

01 Wohnhaus	Wert der baulichen Anlage	911.434,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,36	325.512,14 €
02 Gästehaus 1	Wert der baulichen Anlage	422.100,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,36	150.750,00 €
03 Gästehaus 2	Wert der baulichen Anlage	148.992,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,14	21.284,57 €
04 Werkstatt	Wert der baulichen Anlage	57.380,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,25	14.345,00 €
05 Scheune	Wert der baulichen Anlage	119.340,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,38	44.752,50 €
06 Holzlager	Wert der baulichen Anlage	18.560,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,50	9.280,00 €
		1.677.806,00 €	
Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen - Zeitwert			565.924,21 €

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 n. 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 für Verden, 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	1.677.806,00 €
x Prozentualer Ansatz für Außenanlagen	2,00%
= Zwischensumme	33.556,12 €

Bezeichnung	Alter (ggf. fikiv)	GND	RND	Alterswert- Minderungsfaktor
Außenanlagen	35	50	15	0,30
Außenanlagen				
-	Wert der Außenanlagen		33.556,12 €	
-	Alterswertminderungsfaktor		0,30	10.066,84 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen - Zeitwert **10.066,84 €**

Herstellungswert der baulichen Anlage einschl. Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - Zeitwert	565.924,21 €
+ Vorläufiger Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen - Zeitwert	10.066,84 €
= Vorläufiger Sachwert ohne Bodewert	575.991,05 €

Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes

Bodewert	Bebaute Hofstelle + rentierliche Fläche	64.008,00 €
+ Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlage		575.991,05 €
= Zwischensumme		639.999,05 €
= Vorläufiger Sachwert		640.000,00 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Sachwerte“ (= 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 Online-Grundstücksmarktbericht 2025 weist für den Kreis Heidekreis Sachwertfaktoren für Resthofstellen aus :

Marktanpassung nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3

Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2025	
Marktberichtsdaten bis	31.10.2024
x Anpassung - Bodenrichtwert	21,0
x Anpassung - Vorläufiger Sachwert	640.000,00 €
x Anpassung - Grundstücksgröße Hofstelle	5.000,00 m ²
x Anpassung - Standardstufe - Wohnhaus	2,4
	640.000,00 €
Marktanpassungsfaktor nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3	0,73 - 172.800,00 €
gemäß Online-Auskunft Gutachterausschuss	
(Spanne 0,73 von 0,53 - 0,93)	

Sachwertfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden

Berechnung des Sachwertfaktors		Stichprobenübersicht		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025	Stichprobe: 138 Kauffälle		
Bodenrichtwert [€/m ²]:	21	Merkm.	Min.	Max.
Vorläufiger Sachwert [€]:	640.000	Kaufzeitpunkt	01.01.2022	19.11.2024
Größe der Hofstelle [m ²]:	5.000	Bodenrichtwert [€/m ²]	14	92
Standardstufe:	2,4	Mod. Baujahr	1968	1999
Lage:	Heidekreis, Verden	Wohnfläche [m ²]	80	320
		Standardstufe	1,3	3,2
		Vorl. Sachwert [€]	90.000	590.000
		Grundstücksfläche [m ²]	850	11.250
Sachwertfaktor:	0,73			
Standardabweichung:	± 0,20			

↓ Modellbeschreibung

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Ein weiterer Bestandteil der Bewertung 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.

Die genannte weitere Anpassung wird Verfahren übergreifend unter dem Punkt – BOG – Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Zusammenstellung des vorläufigen „marktangepassten“ Sachwertes

Vorläufiger Sachwert einschl. Außenanlagen	640.000,00 €
+/- Marktanpassung nach § 35 Abs. 3	- 172.800,00 €
+ Bodenwert - der weiteren Landwirtschaftlichen Flächen - Hofstelle	83.492,00 €
<hr/>	
= Zwischensumme	550.692,00 €
<hr/>	
= "marktangepasster" vorläufiger Sachwert	550.000,00 €

Aus der vorangegangenen Sachwertermittlung ergibt sich somit ein vorläufiger „marktangepasster“ Sachwert, gerundet von

550.000,00 €

Die - Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) werden im Anschluss gesondert bewertet und sind im Sach- und Ertragswert 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 behautes 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 „vorläufigen 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 Grundstückreinertrags 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) Einnahmemöglichkeiten 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 Engehausen liegt kein Mietspiegel vor, daher wird auf Daten des Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2025 für den Landkreis Heidekreis zurückgegriffen - Grundstücksmarktbericht, Seite 95, 96 und 109.

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

Nr.	Nutzung	Wohn/Nutzfl. m2 / Stck	nachhaltig erzlb. Miete €/ m2	Rohertrag je. Monat €	Rohertrag pro Jahr
01	Wohnung 1	379,85	3,65	1.386,45 €	16.637,34 €
02	Wohnung 2	165,37	5,40	892,97 €	10.715,66 €
03	Wohnung 3	67,39	6,00	404,33 €	4.851,91 €
04	Nutzfl. P. 4	41,20	2,50	103,00 €	1.236,00 €
05	Nutzfl. P. 5	162,00	2,50	405,00 €	4.860,00 €
06	Nutzfl. P. 6	38,80	1,00	38,80 €	465,60 €
Summe		854,60		3.230,54 €	38.766,51 €

Überprüfung der tatsächlichen Miete zur marktüblichen Miete

Es konnte nicht festgestellt werden, ob rechtskräftige Mietverhältnisse auf dem Grundstück bestehen, daher ist hier keine Überprüfung möglich.

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			
-	3 % des Rohertrags	38.766,51 €	1.163,00 €
Instandhaltungskosten			
-	612,60 m2 Wohnfläche	14,00 €	100%
-	242,00 m2 Nutzfläche	14,00 €	30%
Mietausfallwagnis			
-	2 % des Rohertrags	38.766,51 €	775,33 €
Bewirtschaftungskosten entspricht			11.531,14 €
	29,75 % des Rohertrags		

Ermittlung des Grundstückreinertrags

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

Nr.	Nutzung	Rohertrag pro Jahr	Bewirtschaftung %	Bewirtschaftung €	Grundstückreinertrag pro Jahr
01	Wohnung 1	16.637,34 €	29,75	4.948,79 €	11.688,55 €
02	Wohnung 2	10.715,66 €	29,75	3.187,38 €	7.528,28 €
03	Wohnung 3	4.851,91 €	29,75	1.443,20 €	3.408,70 €
04	Nutzfl. P. 4	1.236,00 €	29,75	367,65 €	868,35 €
05	Nutzfl. P. 5	4.860,00 €	29,75	1.445,61 €	3.414,39 €
06	Nutzfl. P. 6	465,60 €	29,75	138,49 €	327,11 €
Summe				11.531,14 €	27.235,38 €

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 – modellkonform

In dem vorliegenden regionalen Grundstücksmarktbericht werden keine Zinssätze für Resthofstellen ausgewiesen.

Näherungsweise werden Zinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen, da sich auf dem Grundstück augenscheinlich zwei abgeschlossene Wohneinheiten befinden. Eine dritte Wohnung dient augenscheinlich nur als Gästewohnung in Verbindung mit den Hauptwohnungen.

Der durchschnittliche Zinssatz wird im Marktbericht mit 2,2 % (Vertrauensbereich 1,90 – 2,5 %) angegeben.

Im vorliegenden Fall sind die Besonderheiten des Objektes mit zusätzlichen Nebengebäuden und die Lage im Außenbereich zu berücksichtigen, welche die Risikostruktur des Objektes erhöhen.

Aus einer Extrapolation ergibt sich auf der Grundlage einer Wohnfläche von rd. 613 m² und den abgeleiteten Mieten ein Liegenschaftszins in Höhe von rd. 2,70 %.

Liegenschaftszins - objektspezifisch

Unter Berücksichtigung des marktkonformen Ansatzes und den genannten objektspezifischen Faktoren, schätze ich den objektspezifischen Liegenschaftszins im vorliegenden Fall auf **2,70 Prozent**.

Ermittlung der Bodenwertverzinsung / Reinertragsanteil des Bodens

An dieser Stelle ist nur der Bodenwert der Hofstelle als rentierliche Fläche berücksichtigt.

Da die einzelnen Gebäudeteile eine unterschiedliche Restnutzungsdauer haben wird die Bodenwertverzinsung nach Nutzflächenanteilen aufgeteilt

	Bodenwertverzinsung	(nur die Hofstelle)	64.008,00 €
x	Liegenschaftszins - Mehrfamilienhaus		2,70%
=	Bodenwertverzinsung		1.728,22 €

Nr. Pos.	Nutzung	Nutzfläche in m2	Nutzflächenanteil %	Bodenwertanteil pro m2/ Nutzfl.	Bodenwertverzinsung pro Gebäudebereich
01	Wohnung 1	379,85	44%	28.449,90 €	768,15 €
02	Wohnung 2	165,37	19%	12.385,54 €	334,41 €
03	Wohnung 3	67,39	8%	5.047,21 €	136,27 €
04	Nutzfl. P. 4	41,20	5%	3.085,80 €	83,32 €
05	Nutzfl. P. 5	162,00	19%	12.133,50 €	327,60 €
06	Nutzfl. P. 6	38,80	5%	2.906,05 €	78,46 €
Summe		854,60	100%	64.008,00 €	1.728,22 €

Ermittlung des Gebäudereinertrags

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

Nr.	Nutzung	Grundstücksreinertrag pro Jahr	Bodenwertverzinsung €	Gebäudereinertrag pro Jahr pro Gebäudebereich
01	Wohnung 1	11.688,55 €	768,15	10.920,40 €
02	Wohnung 2	7.528,28 €	334,41	7.193,87 €
03	Wohnung 3	3.408,70 €	136,27	3.272,43 €
04	Nutzfl. P. 4	868,35 €	83,32	785,03 €
05	Nutzfl. P. 5	3.414,39 €	327,60	3.086,78 €
06	Nutzfl. P. 6	327,11 €	78,46	248,64 €
Summe der Gebäudereinerträge				25.507,16 €

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' zugrunde 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 hierzu auch 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 I zur ImmoWertV). Dieser wird mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Nr.	Bezeichnung	Reinertrag pro Jahr	Restnutzungsdauer in Jahren	Barwert Faktor 2,70%	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen
01	Wohnung 1	10.920,40 €	25	18,01	196.676,43 €
02	Wohnung 2	7.193,87 €	25	18,01	129.561,61 €
03	Wohnung 3	3.272,43 €	10	8,66	28.345,77 €
04	Nutzfl. P. 4	785,03 €	10	8,66	6.799,96 €
05	Nutzfl. P. 5	3.086,78 €	15	12,20	37.661,85 €
06	Nutzfl. P. 6	248,64 €	15	12,20	3.033,70 €
Summe der Gebäudeertragswerte					402.079,33 €

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	402.079,33 €
+	Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	64.008,00 €
=	Zwischensumme	466.087,33 €
=	Vorläufiger Ertragswert	466.000,00 €

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

Ein weiterer Bestandteil der Bewertung 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.

Die genannte weitere Anpassung wird Verfahren übergreifend unter dem Punkt – BOG – Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Ableitung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

+	Vorläufiger Ertragswert	466.000,00 €
+/-	Allgemeiner Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 3	unter BoG
=	Zwischensumme	466.000,00 €
+	Bodenwert - der weiteren Landwirtschaftlichen Flächen - Hofstelle	83.492,00 €
	Zwischensumme	549.492,00 €
=	"marktangepasster" vorläufiger Ertragswert	550.000,00 €

**Aus der vorangegangenen Ertragswertermittlung ergibt sich somit ein
marktangepasster vorläufiger Ertragswert von gerundet
550.000,00 €**

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	14,19
Reinertragsfaktor	20,19
Preis pro m ² -Wohn/Nutzfläche	643,58 €

6.6 Vergleichswertverfahren über Vergleichswertfaktoren

Als weiteres Kontrollverfahren für die vorangegangene Sachwertermittlung, wird eine Bewertung mittels Vergleichswertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden, für den Heidckreis 2025 - Online durchgeführt.

Für das Vergleichswertverfahren benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Überprüfung einer Verkehrswertermittlung mittels Vergleichsfaktoren

Bodenwertniveau in €/m ² (BRW) :		21,00 €		
Baujahr Wohnhaus (modifiziert) ca. :		1980		
	Vergleichswertfaktor (interpoliert) :			213.600,00 €
x	Anpassung Wohnfläche	613,00 m ²	1,88	
x	Anpassung Standardstufe	2,4	1,09	
x	Anpassung Nutzfläche	242 m ²	0,94	
x	Anpassung Hoffläche	5.080,00 m ²	1,13	
Zwischensumme				466.401,94 €
!	Bodenwert	der weiteren Landwirtschaftlichen Flächen abzüg. Hofstelle		83.492,00 €
Zwischensumme				549.893,94 €
= "marktangepasster" vorläufiger Vergleichsfaktorenwert				550.000,00 €

Aus dem vorangegangenen Vergleichsfaktorenverfahren ergibt sich somit ein marktangepasster vorläufiger Vergleichspreis von gerundet 550.000,00 €

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

6.7 Allgemeine u. besondere objektspezif. Grundstücksmerk. (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).

6.7.1 Besondere Erträge / Besondere Kosten / Besondere Anpassungen

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine besonderen Erträge zu berücksichtigen.

Anpassung der Marktberichtsdaten

Die herangezogenen Marktdaten beruhen auf dem Marktbericht 2025. Die Marktdaten haben einen Berichtstand bis zum 31.10.2025. Die Marktdaten sind an den Wertermittlungstichtag anzupassen.

Insgesamt zeigt sich, dass die Immobilienpreise in Niedersachsen im genannten Zeitraum einen moderaten Anstieg verzeichnet haben. Dieser Trend ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, darunter eine erhöhte Nachfrage in bestimmten Regionen und eine allgemeine Stabilisierung des Marktes nach den Rückgängen in den Jahren 2022 und 2023. Im Durchschnitt schätze ich die Entwicklung für den Landkreis Heidekreis mit + 3 % ein.

Vorläufiger Wert 550.000,00 € x 3 % = 16.500 € rd. + 16.000,00 €

Anpassung an die Lage des Objektes

Das Objekt liegt in einer Ortsrandlage und hat eine Süd/Westausrichtung. Ferner umfasst das Objekt mit rd. 4,5 ha eine ausreichende Fläche für Tier- oder Pferdehaltung. Durch die Lage hebt sich das Objekt von einer üblichen Resthofstelle innerhalb von Ortschaften ab. Die Lage ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen. Nach einer Internetrecherche liegen im Heidekreis keine Vergleichsobjekte vor. Aus den vorliegenden Marktdaten lässt sich kein Anpassungsfaktor ableiten, daher wieder Zuschlag sachverständig geschätzt.

Ich schätze die Auswirkung der Lage mit einem Zuschlag von + 20 % ein.

Vorläufiger Wert 550.000,00 € x 20 % = 110.000,00 € rd. + 110.000,00 €

Anpassung des Denkmalschutz

Der Denkmalschutz führt in der Regel zu deutlich erhöhten Instandhaltungskosten, da sowohl die Ausführung als auch die Materialien und die Abstimmung mit Behörden aufwendiger und kostenintensiver sind. Diese erhöhten Kosten müssen in der Immobilienbewertung sachgerecht berücksichtigt werden, um den tatsächlichen Wert und die Wirtschaftlichkeit des Objekts realistisch abzubilden. Die Instandhaltungskosten können je nach Umfang des Denkmalschutzes um ca. 10 % bis 100 % höher liegen als bei vergleichbaren nicht denkmalgeschützten Objekten. In vorliegendem Bewertungsfall schätze ich die Auswirkungen des Denkmalschutz auf die Instandhaltungskosten mit + 50 % ein. (Die Instandhaltungskosten werden aus dem Ertragswertverfahren übernommen.)

Instandhaltungskosten, unbelastet rd. 9.600,00 € p. a. x 50 % = 4.800 € pro Jahr

Kapitalisierung mittels dem durchschnittlichen

Barwertfaktor des Objektes 4.800 € x 14,60 = 70.080,00 € rd- - 70.000,00 €

6.7.2 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 basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Baumängel und Schäden / Restarbeiten		-	16.000,00 €
01	Wohnhaus leichter Pflegestau an den Außenbauteilen	-	4.000,00 €
02	Gästehaus 1 leichter Pflegestau an den Außenbauteilen	-	3.000,00 €
03	Gästehaus 2 Fenster teilw. schadhaft Pflegestau an den Außenbauteilen	-	2.000,00 €
04	Werkstatt Fenster teilw. schadhaft Pflegestau an den Außenbauteilen	-	3.000,00 €
05	Anbaudach augenscheinlich durch Ziegeleindeckung überlastet Scheune Dachkonstruktion über eine Länge von ca. 10 m schadhaft leichter Pflegestau an den Außenbauteilen	-	2.000,00 €
06	Holzlager Außenanlagen	-	- € 2.000,00 €

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.

6.7.3 Wirtschaftliche Überalterung

Neben den bereits berücksichtigten Leistungen, sind keine weiteren Faktoren für eine wirtschaftliche Überalterung anzusetzen.

6.7.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Im vorliegendem Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.7.5 Freilegungskosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine Freilegungskosten zu berücksichtigen.

6.7.6 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.

6.7.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Mögliche Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen werden verfahrenshedingt im Anschluss an die Wertermittlung des „unbelasteten“ Verkehrswertes untersucht.

Im vorliegenden Grundbuch sind in Abt. II Rechte und Lasten aufgeführt. Die Eintragungen beziehen sich teilw. auf die Flurstücke des Bewertungsobjektes.

Abt. II – lfdnr. 1 - Unterhaltung von Deich- und Entwässerungsanlagen

~~Flurstück 84, 87, 88~~ Flurstück 84, 87, 88 für das Recht, diejenigen Einrichtungen herzustellen und zu unterhalten, sowie Arbeiten vorzunehmen, die von dem Berechtigten zwecks Herstellung und Unterhaltung, Umänderung und Entfernung der vorgesehenen Deich- und Entwässerungsanlagen der dritten Staustufe für notwendig gehalten werden und ausgeführt werden sollen, unter Bezugnahme auf den Vertrag vom 23.09./20.08.1915 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung). eingetragen am 26.02.1921. Von Engehausen Blatt 99 hierher zur Mithaft übertragen am 12.02.1998.

Die Eintragung bezieht sich auf die Grünland und Wasserflächen südlich der Hofstelle. Aus den vorliegenden Objektinformationen sind in absehbarer Zeit keine Deich- und Entwässerungsanlagen geplant. Ferner ist die mögliche Beeinträchtigung der Hofstelle durch das Recht als gering einzustufen. Mögliche geringe Beeinträchtigung liegen in der Größenordnung üblicher Rundungsbeträge und wirken sich nicht wertrelevant aus.

Abt. II – lfdnr. 7 - Bohr-, Schürf- und Ausbeutungsrecht

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bohr-, Schürf- und Ausbeutungsrecht für Erdgas, Erdwachs, Erdpech, Erdöl, Petroleum, Asphalt und sonstige bituminöse Stoffe und Mineralien aller Art) für die Brigitta Erdgas und Erdöl GmbH, Hannover. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.05.1929 eingetragen am 04.04.1934. Von Engehausen Blatt 99 hierher zur Mithaft übertragen am 12.02.1998.

Die Eintragung ist für die Lage des Bewertungsobjektes üblich und bereits in dem Bodenwert enthalten.

Abt. II – lfdnr. 9 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

40.000,00 €

7 Verkehrswert - unbelastet

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.

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Hofstelle im Außenbereich von Essel-Engchausen, mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Flurstücke werden gemeinsam in einem Grundbuch, unter einer lfdnr. geführt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt vergleichbare Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Die durchgeführten Sach-, Ertrags- und Vergleichsfaktorenverfahren schließen einheitlich mit einem vorläufigen marktangepassten Ergebnis in Höhe von 550.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Allgemeinen und Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von + 40.000,00 € festgestellt.

Das Objekt konnte nur äußerlich besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich !
Durch die fehlende Innenbesichtigung entsteht eine Unsicherheit in Bezug auf den baulichen Zustand sowie mögliche Baumängel und Bauschäden. Für die Unsicherheiten ist ein Risikoabschlag zu berücksichtigen. Ich schätze den Abschlag auf – 5 % des Verkehrswertes (590.000,00 € x ca. – 5 % = - 29.500,00) rd. -30.000,00 €.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungstichtag, den 28. November 2025**, schätze ich den „unbelasteten“ Verkehrswert auf rd.

560.000,00 €

(in Worten : fünfhundertsechzigtausend EURO)

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

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. 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 04. Dezember 2025



the 1990s, the number of people in the UK who are aged 65 and over has increased from 10.5 million to 13.5 million, and the number of people aged 75 and over has increased from 4.5 million to 6.5 million (Office for National Statistics 2000). The number of people aged 65 and over is expected to increase to 17.5 million by 2020, and the number of people aged 75 and over to 8.5 million (Office for National Statistics 2000).

There is a growing awareness of the need to address the needs of older people, and the need to ensure that they are able to live independently and actively in their own homes. This is reflected in the UK Government's White Paper on *Ageing Better: Supporting our Future* (Department of Health 2000), which sets out a vision of a society in which older people are able to live independently and actively in their own homes, and to participate fully in the life of their communities.

The White Paper also sets out a number of key objectives, including: to ensure that older people are able to live independently and actively in their own homes; to ensure that older people are able to participate fully in the life of their communities; to ensure that older people are able to access the services and support that they need; and to ensure that older people are able to live in a safe and secure environment.

The White Paper also sets out a number of key actions, including: to ensure that older people are able to live independently and actively in their own homes; to ensure that older people are able to participate fully in the life of their communities; to ensure that older people are able to access the services and support that they need; and to ensure that older people are able to live in a safe and secure environment.

The White Paper also sets out a number of key actions, including: to ensure that older people are able to live independently and actively in their own homes; to ensure that older people are able to participate fully in the life of their communities; to ensure that older people are able to access the services and support that they need; and to ensure that older people are able to live in a safe and secure environment.

The White Paper also sets out a number of key actions, including: to ensure that older people are able to live independently and actively in their own homes; to ensure that older people are able to participate fully in the life of their communities; to ensure that older people are able to access the services and support that they need; and to ensure that older people are able to live in a safe and secure environment.

The White Paper also sets out a number of key actions, including: to ensure that older people are able to live independently and actively in their own homes; to ensure that older people are able to participate fully in the life of their communities; to ensure that older people are able to access the services and support that they need; and to ensure that older people are able to live in a safe and secure environment.

The White Paper also sets out a number of key actions, including: to ensure that older people are able to live independently and actively in their own homes; to ensure that older people are able to participate fully in the life of their communities; to ensure that older people are able to access the services and support that they need; and to ensure that older people are able to live in a safe and secure environment.

The White Paper also sets out a number of key actions, including: to ensure that older people are able to live independently and actively in their own homes; to ensure that older people are able to participate fully in the life of their communities; to ensure that older people are able to access the services and support that they need; and to ensure that older people are able to live in a safe and secure environment.

8 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Mieter : Das Objekt wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich durch den Eigentümer selbst genutzt – konnte jedoch nicht abschließend geklärt werden.

Verwaltung : Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch den Eigentümer.

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 – kann nicht beantwortet werden

d) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm – kann nicht beantwortet werden

e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Anmerkung :

Das Objekt wird als Denkmal geführt.

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.

h) bestehen Baulasten auf dem Grundstück.

Nach Auskunft des Landkreises Heidekreis, besteht keine Baulast auf dem Grundstück.

9 Wertermittlungsergebnisse

Objekt	29690 Essel-Engehausen, Blankenburg 1
Nutzung	Hofstelle mit landwirtschaftlichen Flächen

Wertermittlungsstichtag	28.11.2025
Ortstermin	28.11.2025
Abschluss der Recherchen	28.11.2025

Entwicklungszustand	§ 35 Außenbereich
Erschließungszustand	beitragsfrei
Zustand und Entwicklung	Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Grundstücksfläche in m2	Gesamt in m2	45.200,00
Bodenwert (relativ) in €/m2	durchschnittlich	unterschiedlich

Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)	fiktiv	unterschiedlich
Wohnfläche in m2	rd.	613,00
Nutzfläche in m2	rd.	242,00
Restnutzungsdauer	Wohnhaus	unterschiedlich
Bodenwert		147.500,00 €

Sachwert - Gesamt	o. BoG	550.000,00 €
Vergleichswertfaktorenwert - Ges.	o. BoG	550.000,00 €

Ertragswert - Gesamt	o. BoG	550.000,00 €
-----------------------------	--------	--------------

Besondere objektsp. Grundstücksm.	Anpassung Marktlage	16.000,00 €
	Anpassung Objektlage	110.000,00 €
	Anpassung Denkmalschutz	- 70.000,00 €
	Baumängel / Bauschäden	- 16.000,00 €
	Risikoabschlag - fehlende Innenbesichtigung	- 30.000,00 €

Verkehrswert		560.000,00 €
---------------------	--	---------------------

10 Anlagen

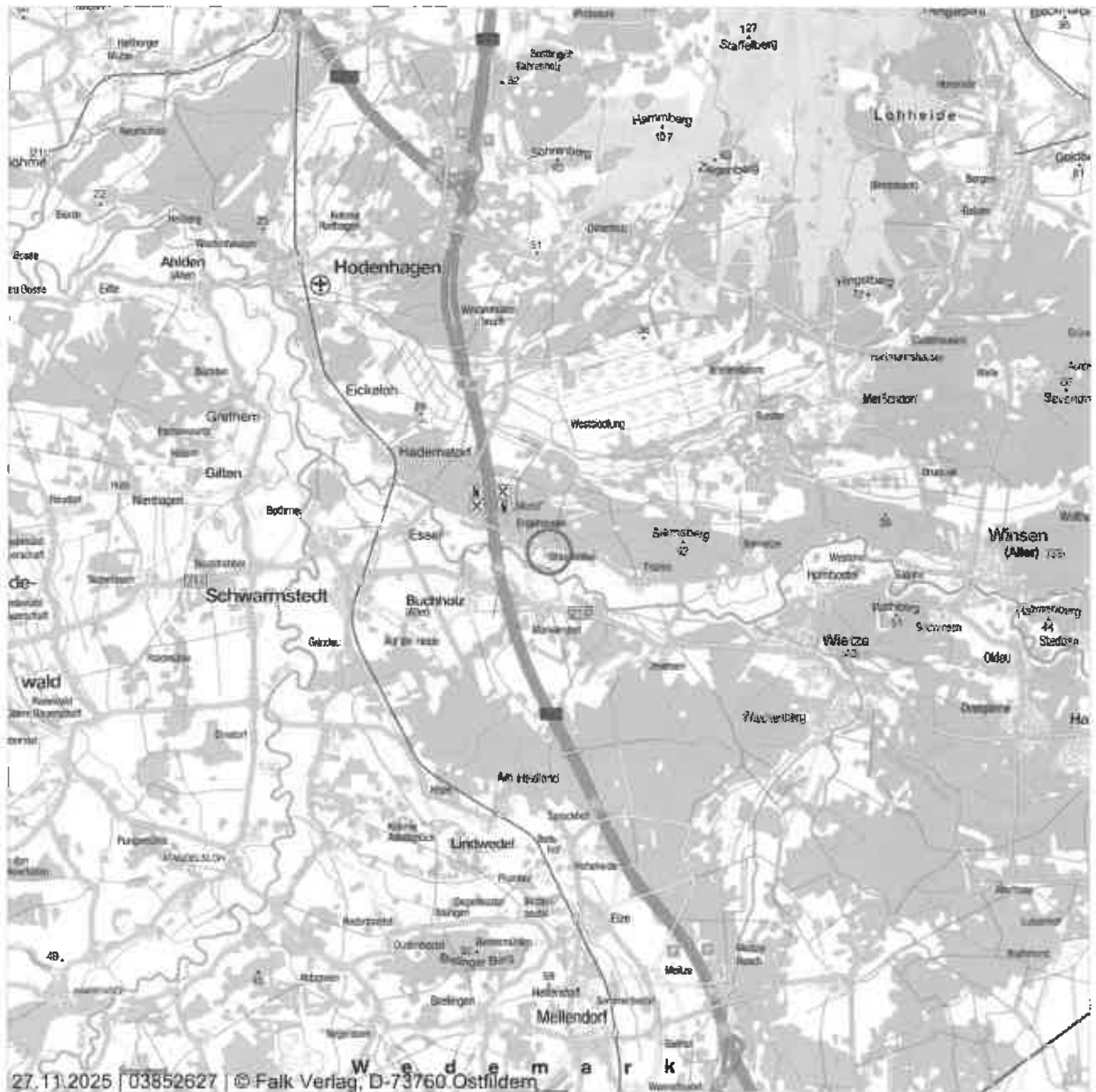
- | | | |
|--------|---|--|
| Anlage | 1 | Infrastruktur / Übersichtsplan / Straßenkarte / Luftbild |
| Anlage | 2 | Auszug aus den Bodenrichtwertkarten |
| Anlage | 3 | Auszug aus Liegenschaftskarte u. Kataster |
| Anlage | 4 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan |
| Anlage | 5 | Lageplan als Skizze |
| Anlage | 6 | Fotodokumentation |

Übersichtskarte MairDumont

29690 Essel , Aller, Blankenburg 1



Geoport



Maßstab (Im Paplerdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

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

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, 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 Zwangsvorstellungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

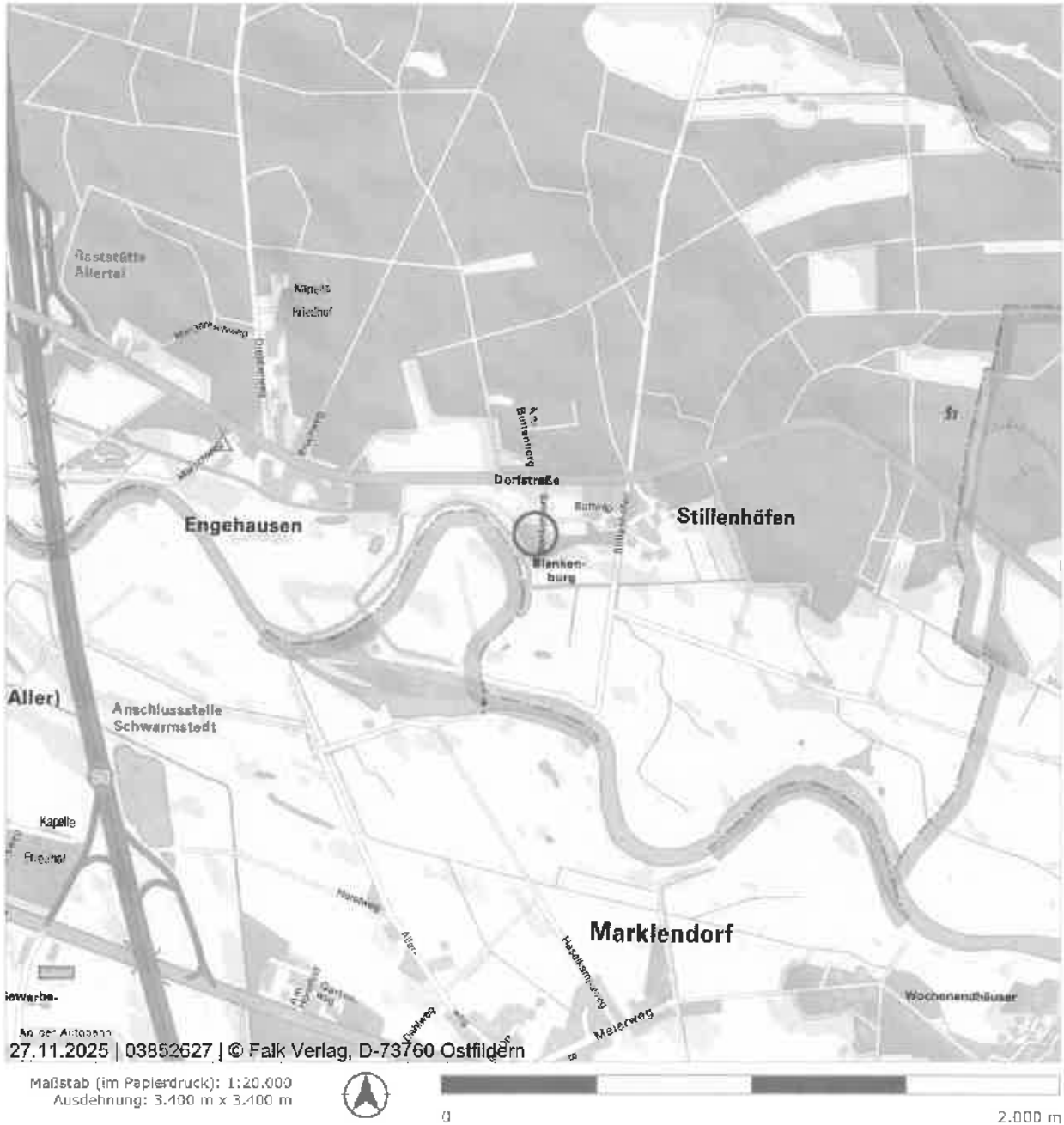
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

29690 Essel , Aller, Blankenburg 1



Geoport



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 max. mal 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 Essel , Aller, Blankenburg 1



Geoport



27.11.2025 | 03852627 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 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

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

29690 Essel , Aller, Blankenburg 1



Geoport



27.11.2025 | 03852627 | © 2025 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LIGLN)

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



0



100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu 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 Essel , Aller, Blankenburg 1



Geoport

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	50/Anschlussstelle Schwarmstedt (1,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hademstorf (5,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (24,9 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Hannover-Langenhagen [HAJ] (25 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Stillenhöfen (0,3 km)

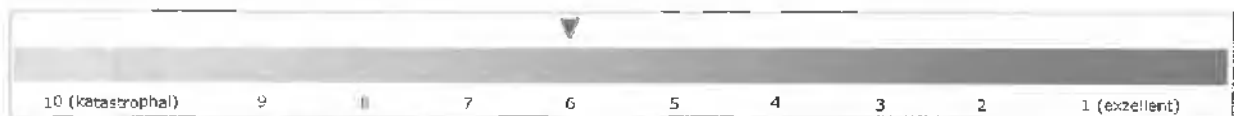
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(6,0 km)
Zahnarzt	(6,2 km)
Krankenhaus	(21,1 km)
Apotheke	(6,3 km)
LEH Discounter	(6,1 km)
EKZ	(25,3 km)
Kindergarten	(2,6 km)
Grundschule	(3,0 km)
Realschule	(12,4 km)
Hauptschule	(13,5 km)
Gesamtschule	(6,7 km)
Gymnasium	(15,3 km)
Hochschule	(34,2 km)
DB Bahnhof	(5,7 km)
Flughafen	(25,0 km)
DB Bahnhof ICE	(24,9 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikro lageeinschätzung 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 Essel , Aller, Blankenburg 1



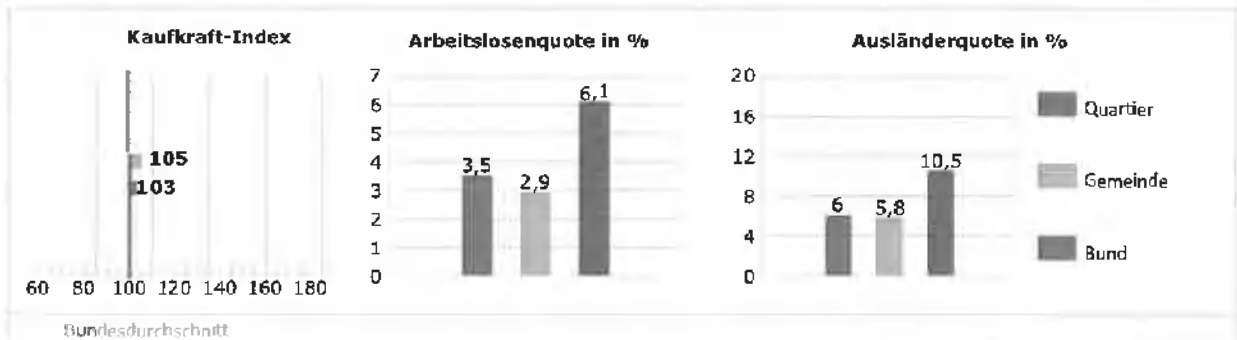
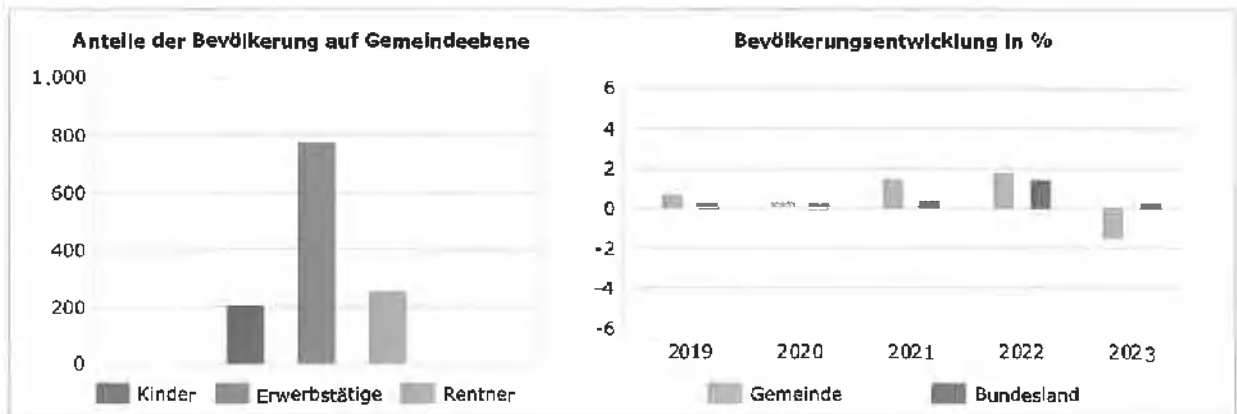
Geoport

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (34,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Burgwedel, Stadt (20,6 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.223	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.811
Haushalte (Gemeinde)	593	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.283



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03652627 vom 27.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 22.08.2025)

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

Adresse: Blankenburg 1, 29690 Essel, Aller - Engehausen

Gemarkung: 3738 (Engehausen), Flur: 2, Flurstück: 94/5



30 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08809401

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 21 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.500 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480132_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?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.68626&lng=9.71219&zoom=16.56&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

[lat=52.68626&lng=9.71219&zoom=16.56&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.68626&lng=9.71219&zoom=16.56&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 22.08.2025)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Blankenburg 1, 29690 Essel, Aller - Engehausen
Gemarkung: 3738 (Engehausen), Flur: 2, Flurstück: 94/5



30 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08809613

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 0,60 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 08809351

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 1,60 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Grünlandzahl: 30

Grundstücksfläche: 20.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0488115_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 08809352

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 2,50 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Ackerzahl: 25

Grundstücksfläche: 20.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0488114_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.68626&lng=9.71219&zoom=16.56&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2025-01-01>



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Essel
Gemarkung: Engehausen
Flur: 2 Flurstück: 85/1

Liegenschaftskarte 1:2000

Standardpräsentation

Erstellt am 26.08.2025
Aktualität der Daten 23.08.2025

N = 5857863

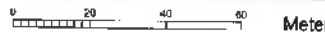
E = 32543309



E = 32547949

N = 5837423

Maßstab 1:2000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: A-493/2025

Bei einer Verwertung für nichtelgene 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.



Flurstück 94/5, Flur 2, Gemarkung Engehausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Essel
Landkreis Heidekreis

Lage: Blankenburg 1

Fläche: 27 826 m²

Tatsächliche Nutzung: 791 m² Weg
5 726 m² Nadelholz
5 080 m² Wohnbaufläche
3 357 m² Grünland
4 878 m² Weihnachtsbaumkultur
7 994 m² Ackerland

Hinweise zum Flurstück: Besonders geschütztes Biotop

Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen

Bau- und Kunstdenkmal nach Landesdenkmalschutzgesetz
Ausführende Stelle: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Engehausen
Grundbuchblatt 148
Laufende Nummer 0009



Flurstück 85/1, Flur 2, Gemarkung Engehausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Essel
Landkreis Heidekreis

Lage: Bultwiese

Fläche: 2 921 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 921 m² Grünland

Hinweise zum Flurstück: Landschaftsschutzgebiet „Aller-Leinetal“
Ausführende Stelle: Landkreis Heidekreis

Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Engehausen
Grundbuchblatt 148
Laufende Nummer 0009

Eigentümer: 2



Flurstück 86/1, Flur 2, Gemarkung Engehausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Essel
Landkreis Heidekreis

Lage: Bultwiese

Fläche: 3 736 m²

Tatsächliche Nutzung: 3 736 m² Grünland

Hinweise zum Flurstück: Landschaftsschutzgebiet „Aller-Leinetal“
Ausführende Stelle: Landkreis Heidekreis

Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Engehausen
Grundbuchblatt 148
Laufende Nummer 0009

Eigentümer: 2



Flurstück 86/3, Flur 2, Gemarkung Engehausen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Essel Landkreis Heidekreis
Lage:	Bultwiese
Fläche:	506 m ²
Tatsächliche Nutzung:	506 m ² Graben
Klassifizierung:	Gewässer III. Ordnung
Hinweise zum Flurstück:	Landschaftsschutzgebiet „Aller-Leinetal“ Ausführende Stelle: Landkreis Heidekreis Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Walsrode Grundbuchbezirk Engehausen Grundbuchblatt 148 Laufende Nummer 0009
Eigentümer:	2



Flurstück 92/1, Flur 2, Gemarkung Engehausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Essel
Landkreis Heidekreis

Lage: Die Blankenburg

Fläche: 4 984 m²

Tatsächliche Nutzung: 4 984 m² Ackerland

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Engehausen
Grundbuchblatt 148
Laufende Nummer 0009

Eigentümer: 2



Flurstück 93/1, Flur 2, Gemarkung Engehausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Essel
Landkreis Heidekreis

Lage: Die Blankenburg

Fläche: 5 227 m²

Tatsächliche Nutzung: 5 227 m² Ackerland

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen

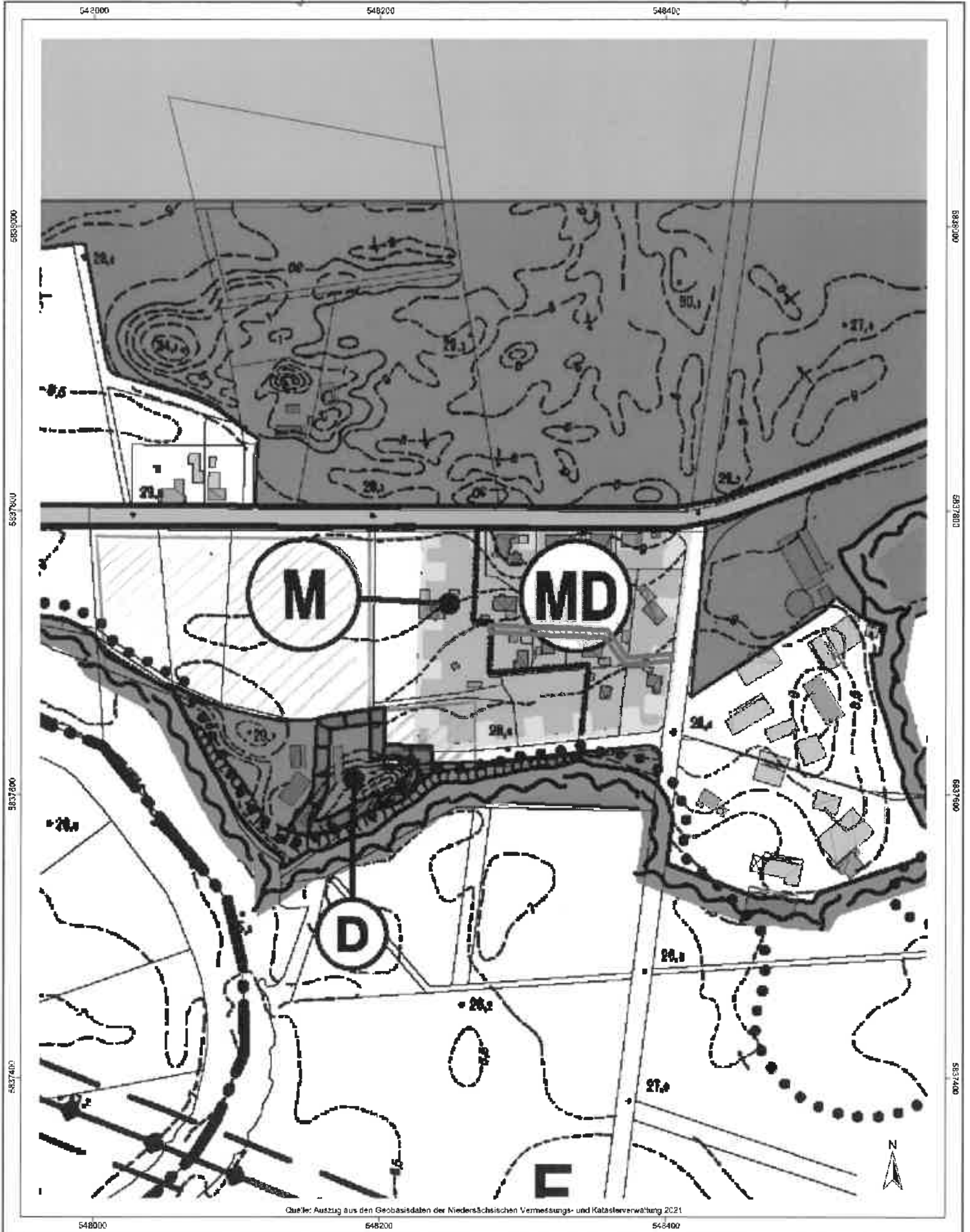
Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Engehausen
Grundbuchblatt 148
Laufende Nummer 0009

Eigentümer: 2

Auszug aus dem Flächennutzungsplan




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2021

548000

548200

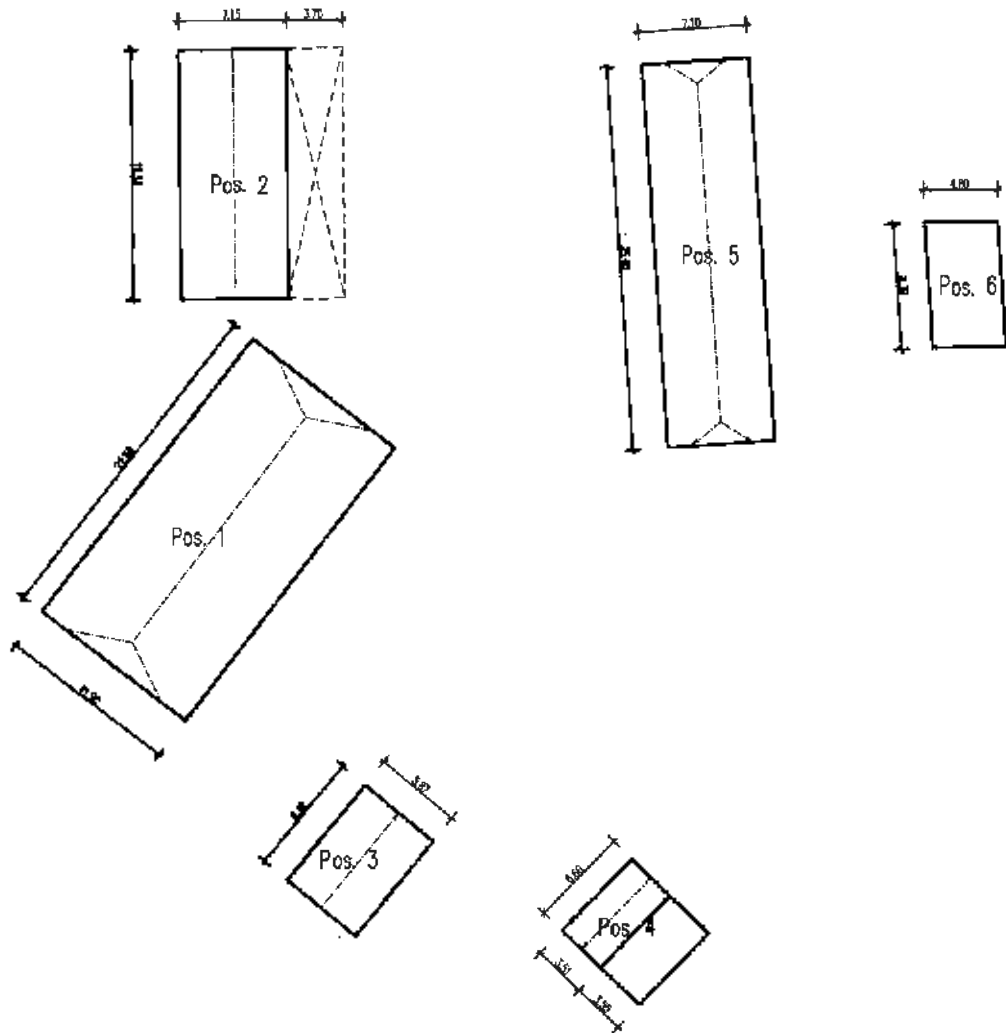
548400

 Heidekreis
Karte erstellt am: 02.09.2025

Maßstab 1 : 3 402
25 0 25 50 75 100 m

Der Ersteller übernimmt keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten. Eine Vervielfältigung dieses Ausdrucks ist nur mit Erlaubnis des Erstellers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Fotokopie, Mikroverfilmung.

STRASSE



SV BÜRO M+M * NEUE REIHE B * 27313 DÖRVERDEN

OBJEKT	BLANKENBURG 1 29690 ESSEL-ENGEHAUSEN
PLAN	LAGEPLAN M. 1 : 500
DATUM	DÖRVERDEN, DEN 03.12.2025

Bild 1.
Einfahrt Hofstelle



Bild 2.
Pos, 01



Bild 3.
Pos. 01



Bild 4.
Pos. 02



Bild 5.
Pos. 02



Bild 6.
Pos. 03



Bild 7.
Pos. 03



Bild 8.
Pos. 04



Bild 9.
Pos. 04



Bild 10.
Pos. 04



Bild 11.
Pos. 05



Bild 12.
Pos. 05



Bild 13.
Pos. 06



Bild 14.
Weihnachtsbaukultur



Bild 15.
Zuwegung



Bild 16.
Flurstücke 92/1 – 93/1 – 94/5



**Bild 17.
Hofstelle**



**Bild 18.
Freiflächen zwischen Weihnachtsbaukultur und Pos. 05**



Bild 19.
Freiflächen östlich Pos. 01



Bild 20.
Freifläche westlich von Pos. 01



Bild 21.
Freifläche südlich von Pos. 01



Bild 22.
Flurstück 86/1



Bild 23.
Flurstück 85/1



Bild 24.
Flurstück 85/1 – Grenze zu 87/1

