



Dipl.-Ing. Matthias Hechinger

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

WERTGUTACHTEN

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

<u>Bewertungsobjekt:</u>	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück Kirchenweg 1 29699 Walsrode
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
<u>Geschäftsnummer:</u>	3 K 13/24
<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u>	14.08.2025
<u>Wertermittlungstichtag:</u>	14.08.2025
<u>Qualitätstichtag:</u>	14.08.2025
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	14.01.2026
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 39/25
<u>Anzahl der Ausfertigungen:</u>	2, davon - 1 Exemplar für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten Textteil und 21 Seiten Anlagen.

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

	Seite
0.0. Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0. Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten	3
2.0. Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen	
2.1. Veranlassung	4
2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten	4
2.3. Rechte und Belastungen	4
2.4. Protokoll zu dem Ortstermin	4
2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben	5
2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	5
3.0. Grundstücksbeschreibung	
3.1. Ortslage	7
3.2. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.3. Erschließungszustand	8
3.4. Baurechtliche Ausweisung	8
3.5. Grundstücksqualität	8
4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1. Allgemeines	9
4.2. Konstruktion und Ausbau	9
4.3. Einschätzung des baulichen Zustandes	11
4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	11
4.5. Außenanlagen	12
5.0. Wertermittlung	
5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	13
5.2. Bewertung des Grund und Bodens	13
5.3. Sachwertverfahren	14
5.4. Vergleichswertverfahren	18
6.0. Verkehrswert	19
7.0. Literaturverzeichnis	20
8.0. Anlagen	
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
- Amtliche Karte M. 1:5000	
- Liegenschaftsgrafik M. 1:500	
- Grundrisse und Schnitte des Wohnhauses	
- Grundriss und Schnitt der Garage	
- Berechnung der Wohnflächen, der Nutzflächen und der Brutto-Grundflächen	
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	
9.0. Fotodokumentation	

1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert:		140.000,- € =====
Grundstücksgröße:		538 m ²
Wohnflächen/Anzahl und Gliederung:		
- Wohnung EG:	3 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse	68 m ²
- Wohnung DG:	3 Zimmer, Küche, Esszimmer, Bad, Balkon	<u>83 m²</u>
Gesamtwohnfläche:		151 m²
Nutzflächen/Anzahl und Gliederung:		
- Wohnhaus:	HWR, Abstellraum, 3 Kellerräume, Heizung	62 m ²
- Garage:	1 Einstellplatz	<u>40 m²</u>
Gesamtnutzfläche:		102 m²
Brutto-Grundflächen der Gebäude:		
- Wohnhaus:		296 m ²
- Garage:		45 m ²

2.0. Allgemeine Angaben / Bestandsangaben / Vorbemerkungen

2.1. Veranlassung

Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung

2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten

Grundbuchamt:	Amtsgericht Walsrode	
Grundbuch von:	Bomlitz	
Gemarkung:	Bomlitz	
Flur:	3	
Flurstück:	Bezeichnung	Größe (m ²)
	170	538
Eintragungen in Abt. II:	Ifd. Nummer 3: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden.	
Baulasten:	Laut Auskunft der Stadt Walsrode sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.	

2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

2.4. Protokoll zu dem Ortstermin

Datum: 14.08.2025

Teilnehmer: Die Teilnehmer des Ortstermins wurden dem Amtsgericht in einem
gesonderten Anschreiben mitgeteilt.

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

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

2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben

- a) Am Ortstermin waren keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- b) Auf dem Grundstück wird zurzeit kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Vorhandene Einbauküchen stellen kein Zubehör oder wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und werden in diesem Gutachten nicht mit bewertet.
- d) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.
- e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- g) Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis ist das Flurstück im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Sichtung und visueller Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes durchgeführt, wie dieser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Je nach Art der Nutzung der Immobile werden die Ergebnisse des Sach- oder Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung bevorzugt herangezogen.

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

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

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

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

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter den Punkten 5.1. und 6.0. des Gutachtens diskutiert. Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch visuelle Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt. Die erforderlichen, diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei der Anwendung der Bauwerksteiletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt, bzw. werden bei vernachlässigter Instandhaltung als Differenz zwischen der linearen und der Ross'schen Abschreibungskurve ermittelt. Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands erforderlich wären.

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

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- Bauakten der Stadt Walsrode
- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

3.0. Grundstücksbeschreibung

3.1. Ortslage

Ortsbeschreibung:	Stadt Walsrode, OT Bomlitz, Landkreis Heidekreis, Land Niedersachsen, ca. 30.900 Einwohnern
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 8 km, Autobahn A 27 (Bremen - Walsrode) ca.11 km, Bundesstraße B 209 ca. 5 km, Bundesstraße B 440 ca. 4 km, Bahnhof Walsrode (Eisenbahnstrecke Hannover - Walsrode - Soltau - Hamburg) ca. 8 km, Flughafen Hannover ca. 59 km

3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Bomlitz. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kinder- tagesstätten, eine Grundschule und eine Oberschule sind im OT Bomlitz vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen sind in Walsrode in ca. 8 km Entfernung vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut.
- Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,23
- Nachbarbebauung	Ein- und Mehrfamilienhäuser, Grundschule, Evang. Kirche
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	nach Nord-Osten abfallendes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, Grundstücksbreite ca. 20,5 - 21,5 m Grundstückstiefe ca. 25,5 - 26,0 m
Immissionen:	geringe Verkehrsgeräusche
Altlasten:	Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis besteht nach aktuellem Sachstand kein Altlastenverdacht

3.3. Erschließungszustand

Straßenbau:	Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse Ver- und Entsorgung:	- Erdgas - Trinkwasser - Schmutzwasser - Strom - Telefon
Abgabenrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bomlitz Nr. 1 „Hans-Böckler-Straße“
	WR Reines Wohngebiet
	0,3 Grundflächenzahl
	0,3 Geschossflächenzahl
	I Anzahl der Vollgeschosse

3.5. Grundstücksqualität

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

4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht vorgenommen.

4.1. Allgemeines

4.1.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes:	1 ½-geschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1956, Dachgeschossausbauten 1958 und 1966, Erweiterung 1969

4.1.2 Garage

Art des Gebäudes:	massive Garage mit Abstellfläche
Nutzung:	1 Einstellplatz
Baujahr:	1964, Erweiterung 2007

4.2. Konstruktion und Ausbau

4.2.1 Wohnhaus

Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente Stampfbeton
Außenwände:	zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk mit Außenputz, Erweiterung Bimssteinmauerwerk, im KG Kalksandsteinmauerwerk mit innerer Betonanfüllung
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Decken:	KG: Trägerdecke mit Kappengewölbe EG: Hohlsteindecke, Erweiterung Stahlbetondecke DG: Kehlbalkendecke
Dach:	Satteldach in Holzbauweise
Dachaufbauten:	Schleppdachgaube
Dachhaut:	Hohlziegelpfannen
Dachentwässerung:	Zinkblechrinnen und -fallrohre

Ausbau

Fußböden:	KG: Zementestrich mit Beschichtung EG: Laminat, PVC, Holzdielen, Fliesen DG: Parkett, Laminat, Fliesen,
Wandflächen:	KG: Putz mit Anstrich EG: Tapeten, Bad ca. 1,55 m hoch gefliest DG: Tapeten, Putz mit Anstrich, Bad ca. 2,20 m hoch gefliest,
Deckenoberflächen:	KG: Putz mit Anstrich, Vertäfelung EG: Tapeten DG: Tapeten, Vertäfelung
Spitzboden:	Fußböden PVC, Wandflächen und Dachschrägen beschichtete Vertäfelungen
Fenster:	KG: Holz- und Kunststoffenster mit Einfachverglasung EG: Holzfenster mit Zweifachverglasung, Anbau Kunststoffenster mit Zweifachverglasung, Kelleraufgang Glasbausteine DG: Kunststoffenster mit Dreifachverglasung, Kunststoffenster mit Zweifachverglasung, Balkonelement Holz mit Zweifachverglasung
Außentüren:	Holztüren mit Einfachverglasung, Stahlblechtür
Innentüren:	KG: lackierte Holzbrettertüren EG: lackierte Holztüren DG: furnierte Holztüren
Treppen:	KG: Betontreppen mit Beschichtung EG: Holztreppe mit PVC-Belag DG: Raumspartreppe

Gebäudetechnik

Heizung:	Ölheizkessel, Solarkollektoren, Solarwarmwasser- speicher, Rippenheizkörper, Flachheizkörper
Sanitäre Anlagen:	EG: Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken DG: Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken
Elektroanlage:	normale Ausstattung

4.2.2 Garage

Gründung:	Streifenfundamente Stampfbeton
Fußboden:	Zementestrich, Betonpflasterplatten
Außenwände:	Kalksandsteinmauerwerk mit Außenputz
Dach:	flachgeneigtes Pultdach in Holzbauweise, unterseitig Trockenputzplatten mit Anstrich
Dachhaut:	Asbestzement-Wellplatten
Dachentwässerung:	Zinkblechrinne und -fallrohr
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Außentüren:	Stahlblechtüren
Garagentor:	Schwingflügeltor
Elektroanlage:	einfache Ausstattung

4.3 Einschätzung des baulichen Zustandes

4.3.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich in einem teilsanierungsbedürftigen Zustand.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten ca. 25 Jahren durchgeführt:

- Einbau einer Solaranlage mit 4 Kollektoren und Solarwarmwasserspeicher,
- Ausbau des Spitzbodens,
- Erneuerung einzelner Fenster im DG,
- Modernisierung des Bades im DG.

Folgende Mängel und Schäden wurden insbesondere festgestellt:

- es bestehen stellenweise Feuchtigkeit und Schimmelpilzbefall in den Außenwänden des Erdgeschosses und in einem DG-Zimmer,
- die Holzfenster im EG sind modernisierungsbedürftig,
- das Balkenelement ist modernisierungsbedürftig,
- das Bad im EG ist modernisierungsbedürftig,
- der Stromverbrauch kann zurzeit nicht getrennt abgerechnet werden,
- der Innenausbau ist im EG modernisierungsbedürftig (Fußböden, Wände, Innentüren),
- laut Eigentümer besteht ein nicht behandelter Holzwurmbefall im Spitzbodenbereich,
- der Balkon ist sanierungsbedürftig (Bodenbelag, Balkonbrüstung).

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

4.3.2 Garage

Die Garage befindet sich in einem alterstypischen Zustand.

Größere, die Alterswertminderung übersteigende Unterhaltungsrückstände wurden nicht festgestellt. Kleinere vorhandene Mängel und Schäden werden über die Restnutzungsdauer bzw. die Alterswertminderung berücksichtigt.

4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer

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

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

Aus den genannten Gründen wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für das Wohnhaus mit 70 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren angesetzt und ist somit als Obergrenze zu betrachten.

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

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

Am Wohnhaus wurden kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (3 Modernisierungspunkte). Die Restnutzungsdauer wird daher entsprechend dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) mit rund 17 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer der Garage wird mit 15 Jahren angesetzt.

4.5. Außenanlagen

Einfriedungen:	WPC-Bretterzaun mit Alu-Pfosten und Betonsockel
Bodenbefestigungen:	Garagenzufahrt Betonverbundsteinpflaster, Stellplatz am Kirchenweg Betonplatten, Zuwegung und Gartenwege Waschbetonplatten Terrasse Terrassenplatten
Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
sonstige bauliche Anlagen:	- Unterstand in Holzkonstruktion mit Holzschalungen, zweiflügeligem Holztor, Dacheindeckung Wellplatten - Erdöltank 7.000 l - Betonfundament für Funkturmanlage

5.0. Wertermittlung

5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

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

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren wird als ergänzendes Verfahren zur Wertermittlung herangezogen.

5.2. Bewertung des Grund und Bodens

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

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

Insofern orientiere ich mich an der Bodenrichtwertkarte, welche durch den Gutachterausschuss Sulingen-Verden veröffentlicht wurde. Darin ist der Lagebereich des Grundstücks zum Stichtag 01.01.2025 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert:	63 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Grundstücksfläche:	800 m ²

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

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

$$\begin{aligned} \text{Umrechnungskoeffizient für } 800 \text{ m}^2 &= 1,03 \\ \text{Umrechnungskoeffizient für } 538 \text{ m}^2 &= 1,08 \\ 63 \text{ €/m}^2 \times 1,08/1,03 &= 66 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Berechnung des Bodenwertes:

$$538 \text{ m}^2 \times 66 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{35.508,- \text{ €}}}$$

5.3. Sachwertverfahren

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

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

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

ermittelt.

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

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

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 36 ImmoWertV).

Normalherstellungskosten

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

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

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

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

Brutto-Grundfläche

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

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

Baupreisindex

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

Alterswertminderung

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

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

Ermittlung des Sachwerts der baulichen AnlagenWohnhaus:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 17 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Brutto-Grundfläche nach DIN 277: 296 m²

Normalherstellungskosten 2010:
Typ 1.01/1.21, Zweifamilienhaus,
Standardstufe 2,2: 535 €/m²

Baupreisindex III. Quartal 2025: 189,6

Herstellungskosten 2010: 296 m² x 535,- €/m² = 158.360,- €

Zuschläge für in der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile:

Kelleraußentreppe: = 11.000,- €

Dachgaube: = 9.000,- €

178.360,- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag: x 1,896 = 338.171,- €

Lineare Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer
von 17 Jahren: 76 % von 338.171,- € = - 257.010,- €

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus: = 81.161,- €

Garage:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre		
Brutto-Grundfläche nach DIN 277:	45 m ²		
Normalherstellungskosten 2010: Typ 14.1, Standardstufe 4:	485 €/m ²		
Herstellungskosten 2010:	45 m ² x 485,- €/m ²	=	21.825,- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag:	21.825,- x 1,896	=	41.380,- €
Lineare Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren:	75 % von 41.380,- €	= -	<u>31.035,- €</u>
Vorläufiger Sachwert Garage:		=	<u>10.345,- €</u> =====

Wertzusammenstellung:

Bodenwert:	=	35.508,- €
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:	=	81.161,- €
Vorläufiger Sachwert Garage:	=	10.345,- €
Zeitwert der Außenanlagen:	=	<u>15.000,- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert:	=	<u>142.014,- €</u> =====

Anpassung an den Grundstücksmarkt:

Laut der durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten beträgt der Sachwertfaktor für vergleichbare Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zum Stichtag 01.01.2025 = 1,06.

Vorläufiger Grundstückssachwert:	=	142.014,- €
x Sachwertfaktor	x	1,06
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert:	=	150.535,- €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Wertminderung aus Mängeln und Schäden:	-	<u>16.000,- €</u>
Grundstückssachwert:	=	<u>134.535,- €</u> =====

5.4. Vergleichswertverfahren

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

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

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

Basiswert in Abhängigkeit vom Baujahr und Lagewert (fiktives Baujahr 1972, Bodenrichtwert 63 €/m ²):	1.448,- €/m ²
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche (151 m ²):	0,96
Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Unterkellerungsgrad (Teilkeller > 50 %):	1,04
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ausstattung (Standardstufe 2,2):	0,90
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche (538 m ²):	0,94
Umrechnungskoeffizient für DG-Ausbaureserve nicht vorhanden:	1,00
Umrechnungskoeffizient für Lage im Altkreis Fallingbostal:	0,92

Vergleichswertermittlung:

Vergleichsfaktor:	$1.448,- \text{ €/m}^2 \times 0,96 \times 1,04 \times 0,90 \times 0,94$	=	$1.125,- \text{ €/m}^2$
x Wohnfläche:	$\times 1,00 \times 0,92$	x	$151,- \text{ m}^2$
Vorläufiger Vergleichswert:		=	$169.875,- \text{ €}$
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
Wertminderung aus Mängeln und Schäden:		-	<u>$16.000,- \text{ €}$</u>
Vergleichswert:		=	$153.875,- \text{ €}$ =====

6.0. Verkehrswert

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

Da bei diesem Wohngrundstück die Eigennutzung im Vordergrund steht und potentielle Käufer somit nach Substanzgesichtspunkten handeln, wird der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Vergleichswert wurde begleitend ermittelt und liegt um ca. 13 % höher als den Sachwert.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung und freier Würdigung preisbestimmender Merkmale den Verkehrswert dieses Grundstücks unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und des ermittelten Vergleichswertes auf rund

140.000,- €
(i.W. einhundertvierzigtausend Euro).

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen.

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

Der Sachverständige: _____



Munster, 14.01.2026

7.0. Literaturverzeichnis

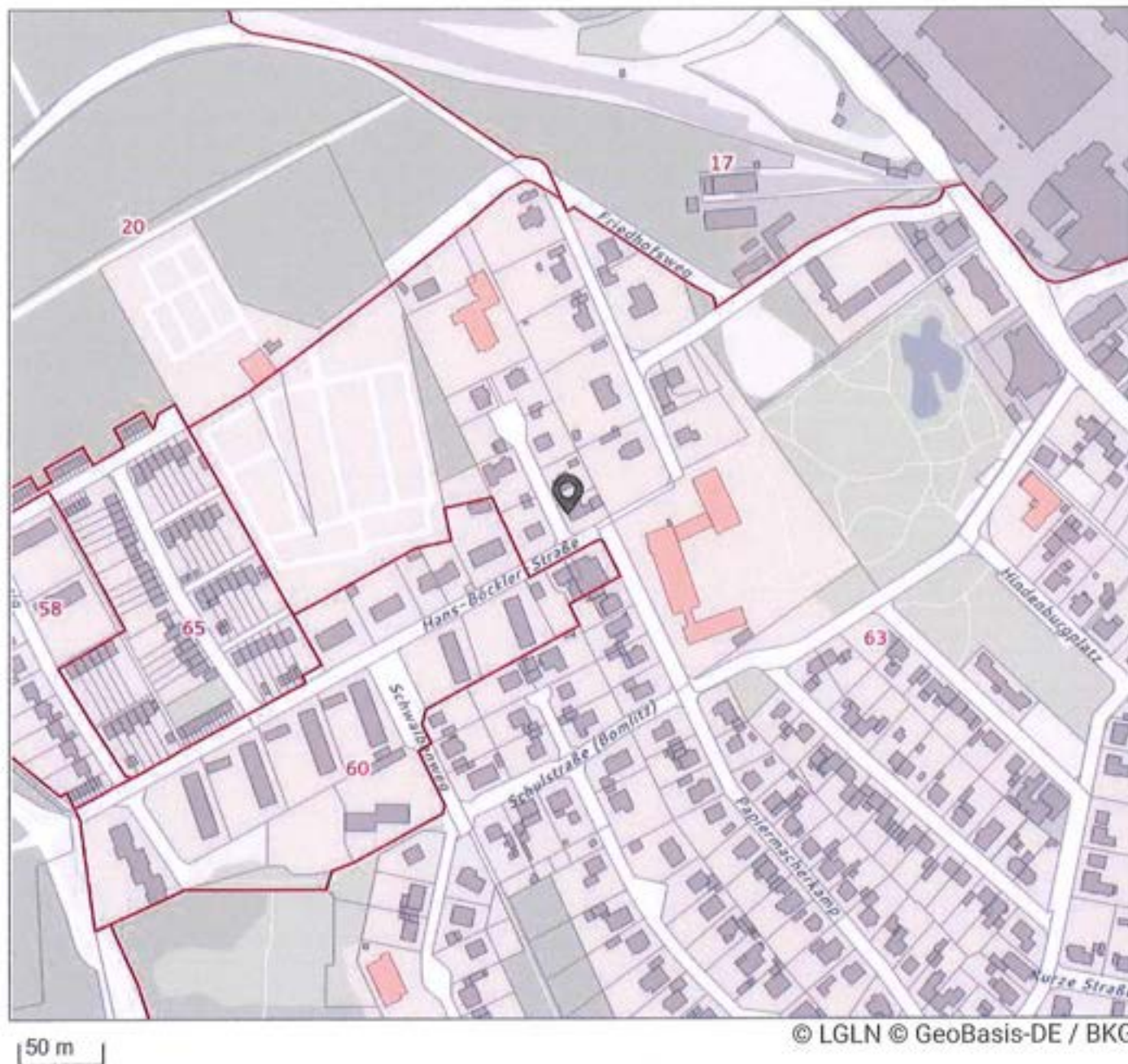
1. Wolfgang Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
9. Auflage 2022
2. Wolfgang Kleiber
ImmoWertV (2021)
13. Auflage 2021
3. Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage 2007
4. Ulrich Renner, Michael Sohni
„Ross-Brachmann“: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien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



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 13.08.2025)

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

Adresse: Kirchenweg 1, 29699 Walsrode - Bomlitz
Gemarkung: 2310 (Bomlitz), Flur: 3, Flurstück: 170





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08805500

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 63 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 800 m²

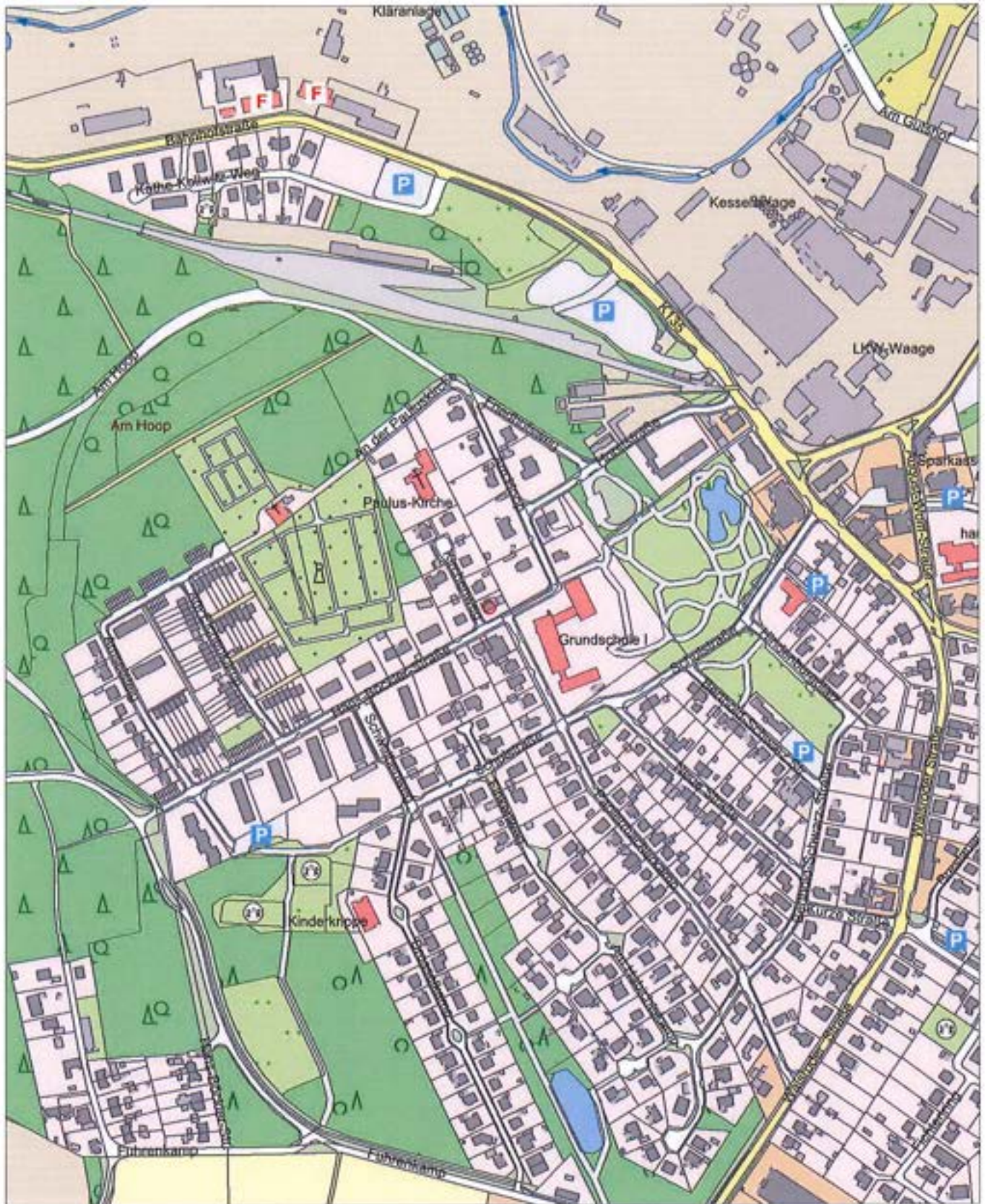
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480150_artderbebauung.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.90302&lng=9.65449&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.90302&lng=9.65449&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



E = 3254278

N = 5861135

Maßstab 1:5000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:



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

Bereitgestellt durch:

Architekturbüro Matthias Hechinger

Lüneburger Straße 20

29633 Munster

Zeichen:

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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Walsrode, Stadt
Gemarkung: Bomlitz
Flur: 3 Flurstück: 170

Liegenschaftsgrafik 1:500

Präsentation der Liegenschaften

Erstellt am 13.08.2025
Aktualität der Daten 09.08.2025

N = 5851740

E = 32544073



E = 32543883

N = 5851630

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

Architekturbüro Matthias Hechinger
Lüneburger Straße 20
29633 Munster

Zeichen:

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



Man. Infanti
 2. Kommandantur
 (Nr. 114201)
 ...

...
 ...
 ...
 ...

[Handwritten Signature]
 ...

39.2

...
 ...
 ...
 ...

[Handwritten Signature]
 ...

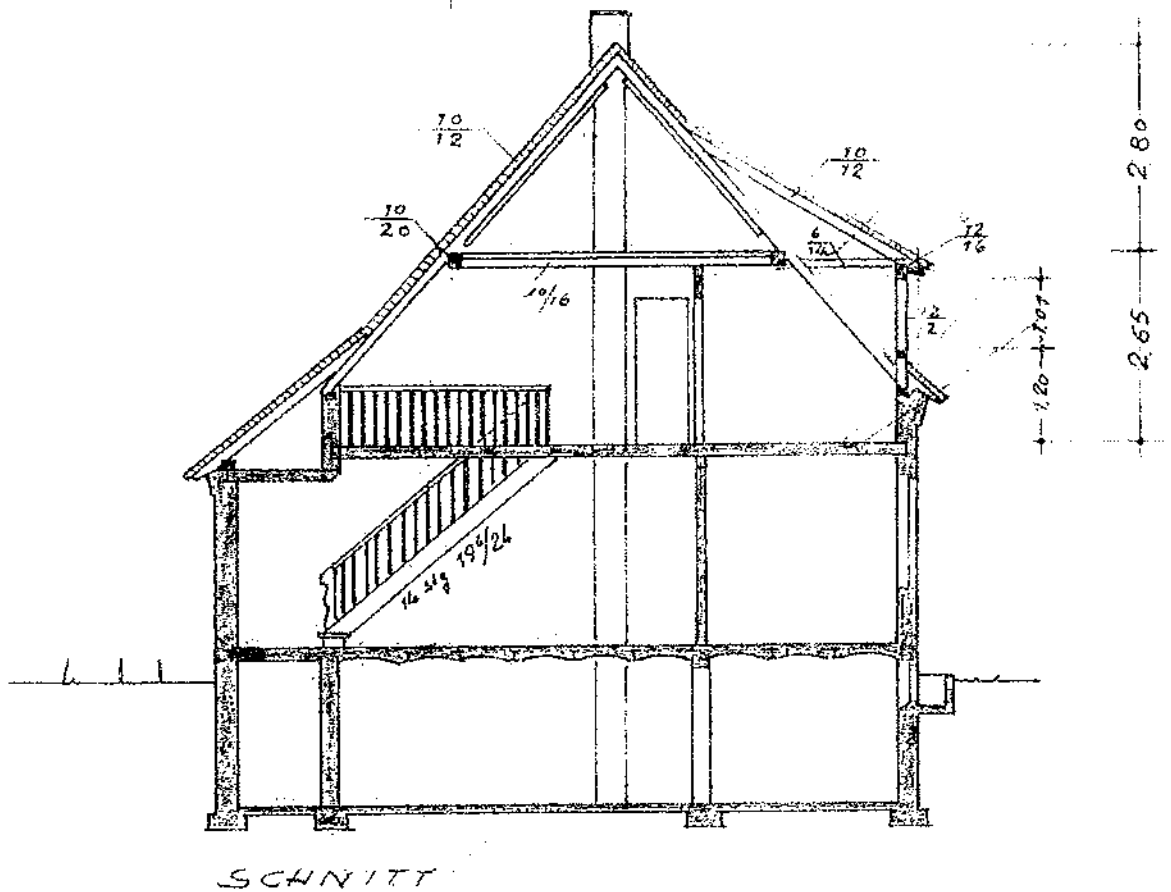
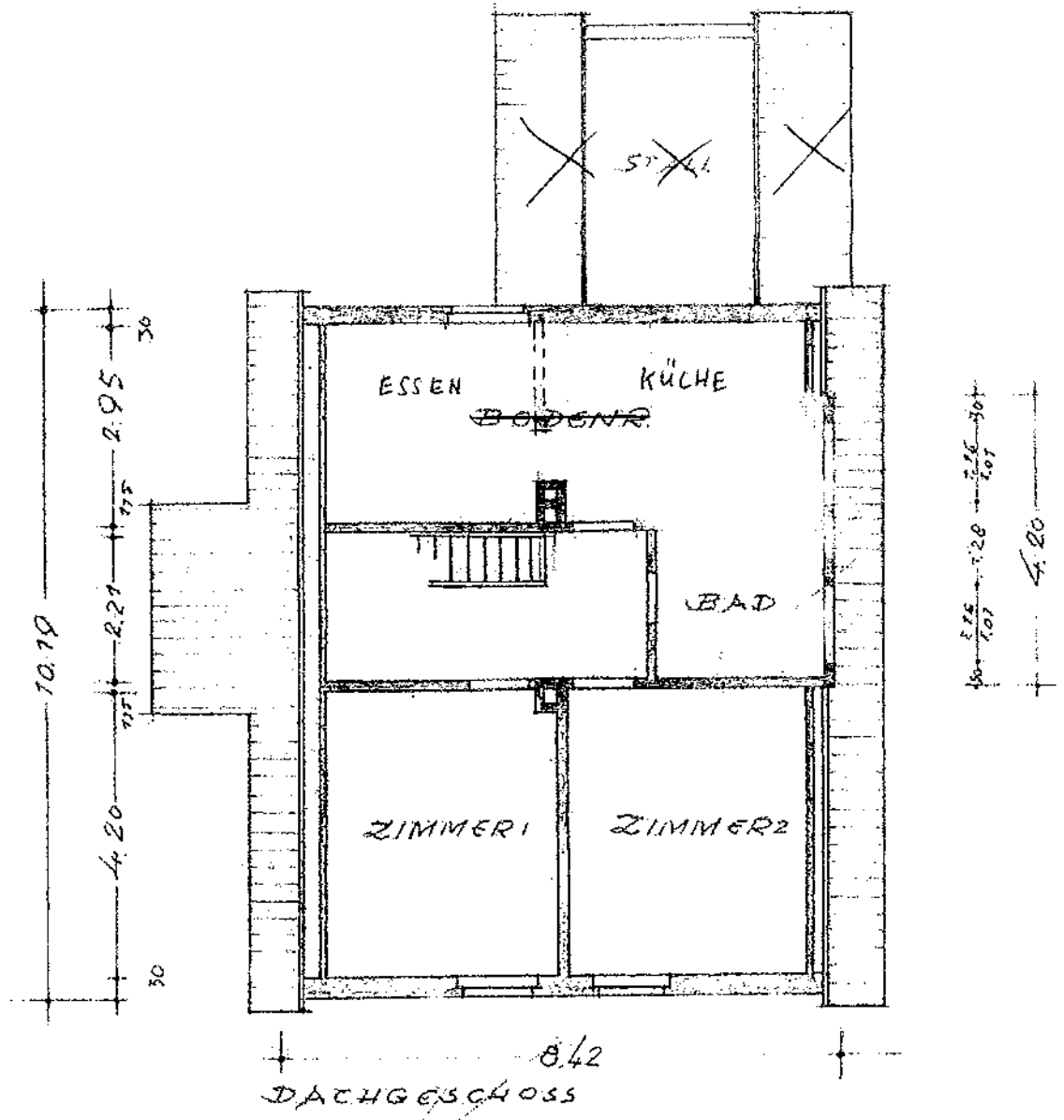
(B...)

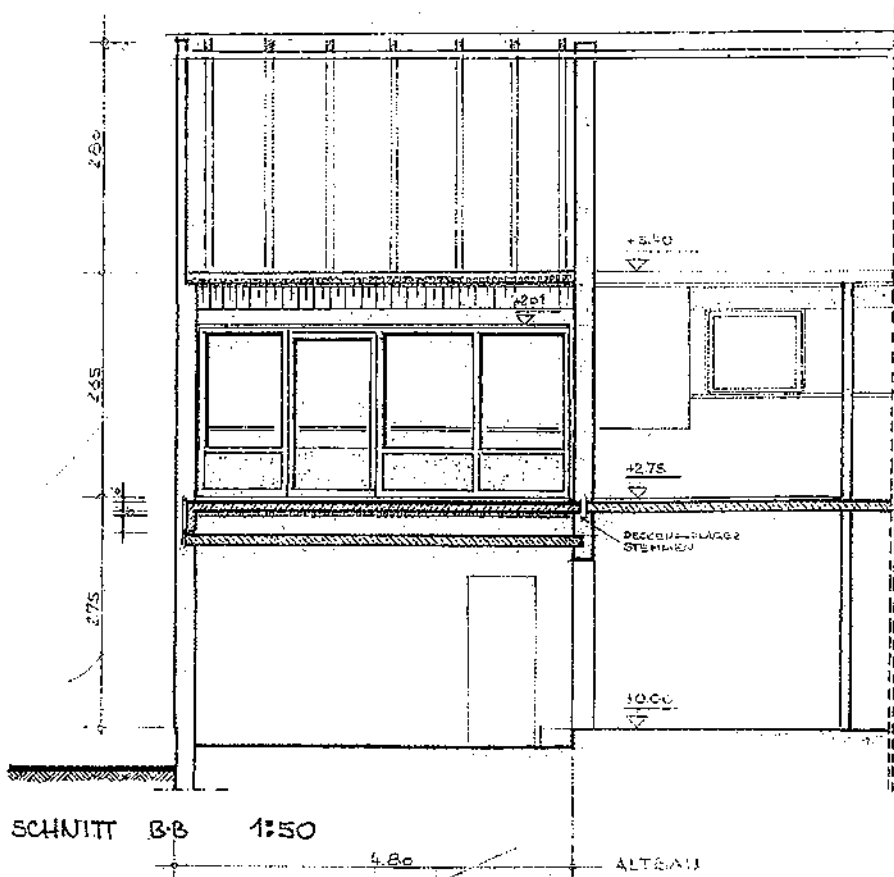


5003834331

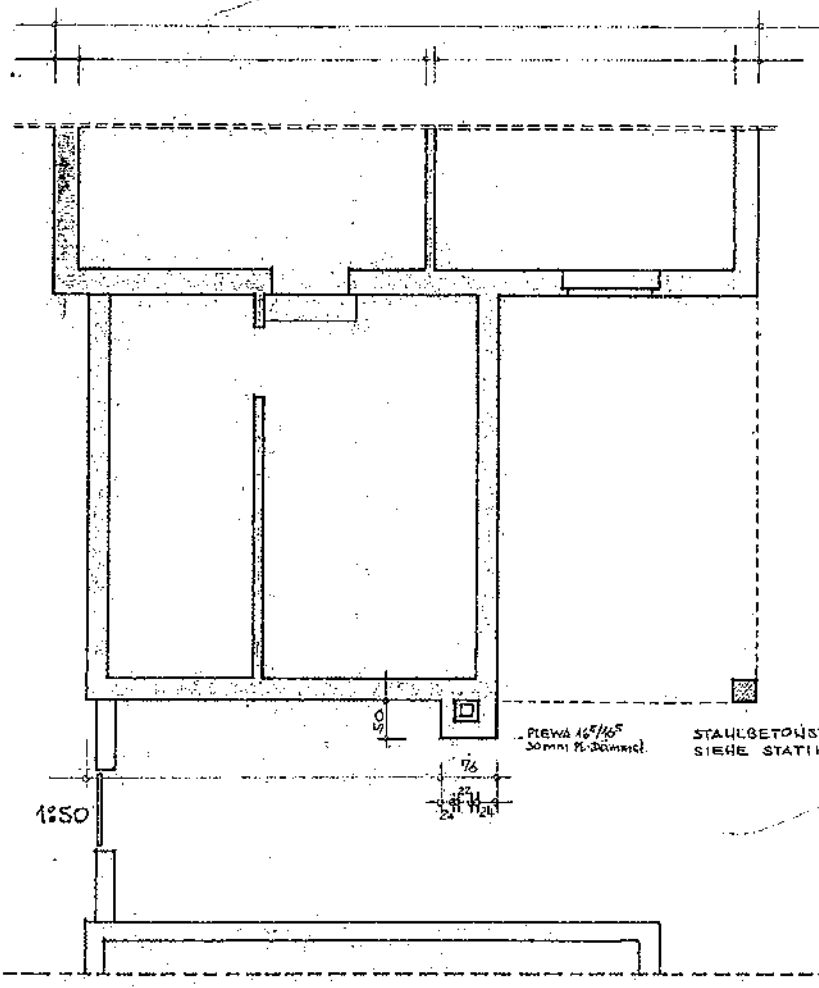
[Faint, mostly illegible handwritten text and markings covering the majority of the page. Some fragments are visible, such as '1', '2', '3', '4', '5', '6', '7', '8', '9', '10', '11', '12', '13', '14', '15', '16', '17', '18', '19', '20', '21', '22', '23', '24', '25', '26', '27', '28', '29', '30', '31', '32', '33', '34', '35', '36', '37', '38', '39', '40', '41', '42', '43', '44', '45', '46', '47', '48', '49', '50', '51', '52', '53', '54', '55', '56', '57', '58', '59', '60', '61', '62', '63', '64', '65', '66', '67', '68', '69', '70', '71', '72', '73', '74', '75', '76', '77', '78', '79', '80', '81', '82', '83', '84', '85', '86', '87', '88', '89', '90', '91', '92', '93', '94', '95', '96', '97', '98', '99', '100']

5031



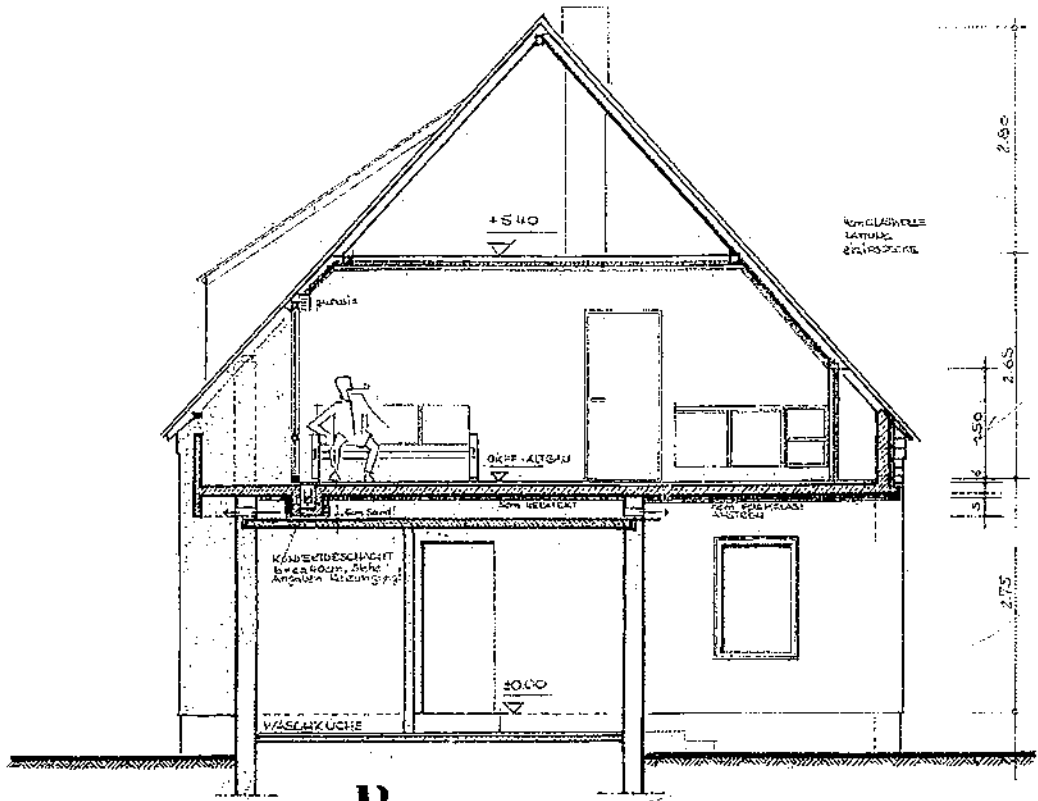


SCH



DACT

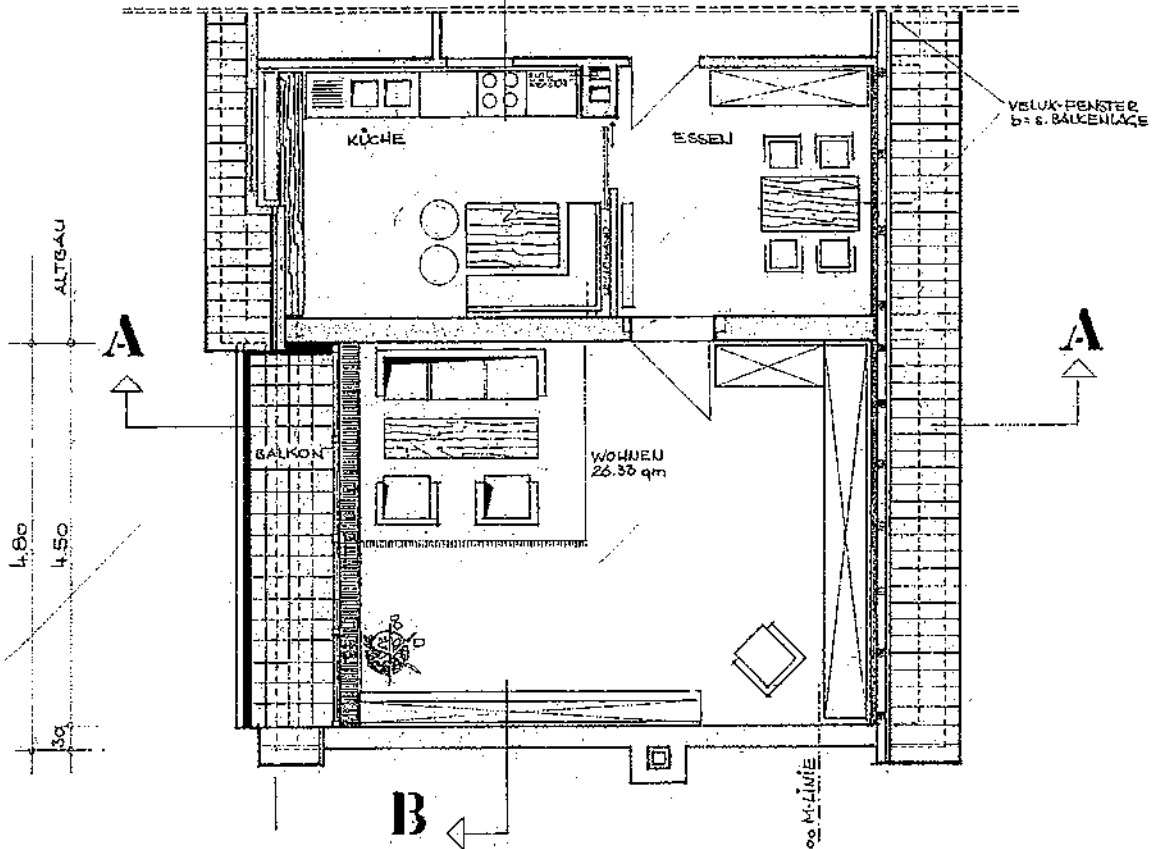




SCHNITT A-A 1:50

B

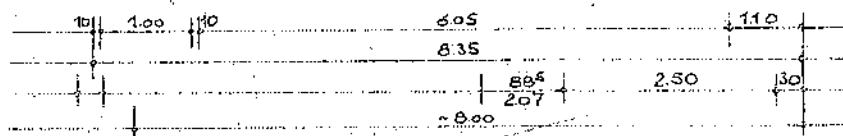
ST



DACHGESCHOSS 1:50

B

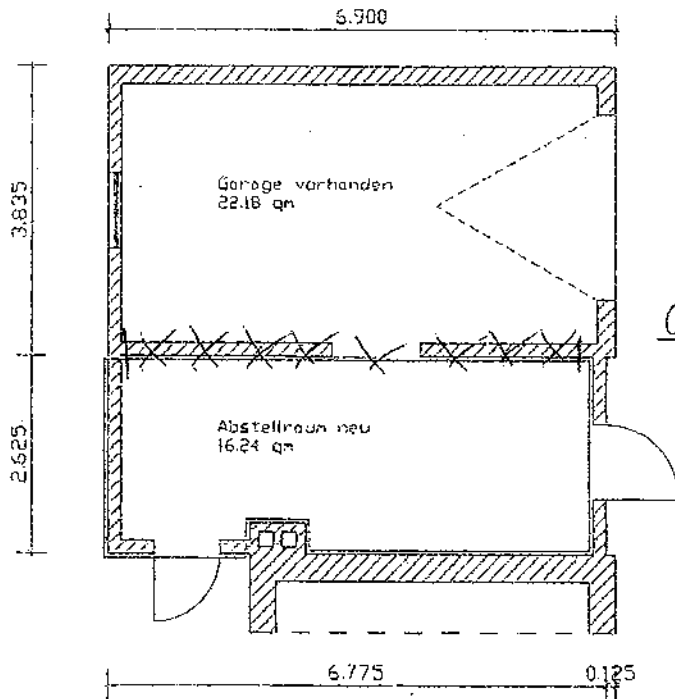
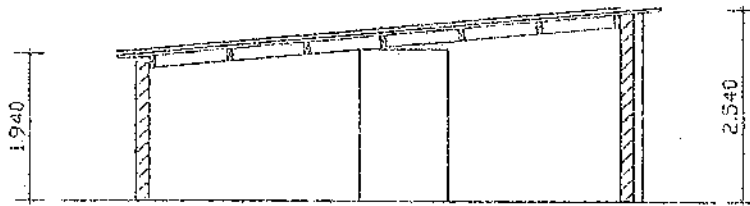
LA



ALTBETONSTÜTZE: SEHE STATIK.

Abstellraum zwischen vorh.
Garage und Wohnhaus
 $6.78 \times 2.63 \times (1.94 + 2.54) / 2 = 39.94 \times 40.00$ cbm

Schnitt a-a



Grundriss

Harald Häusler
Zimmermeister
Lindenring 37 b 29699 Bomlitz
Planverfasser

Bauherren

Errichtung eines Abstellraumes	
Bauherren:	
Bauort:	Kirchweg 1, 29699 Bomlitz
Bauteil:	Grundriss, Schnitt a-a
Datum:	29.01.07
Maßstab:	1:100
Geändert:	
<i>Harald Häusler</i>	
Zimmermeister	(05161)
29699 Bomlitz	941736
Lindenring 37 b	017524854715

Berechnung der Wohnflächen:

Wohnung EG:

Wohnzimmer:	=	15,81 m ²
Schlafzimmer:	=	15,48 m ²
Kinderzimmer:	=	10,24 m ²
Küche:	=	12,61 m ²
Bad:	=	4,13 m ²
Speisekammer:	=	0,50 m ²
Flur:	=	2,35 m ²
Flur:	=	3,50 m ²
Überdachte Terrasse:	=	<u>3,60 m²</u>
Wohnfläche Wohnung EG:	=	68,22 m ² =====

Wohnung DG:

Wohnzimmer:	=	25,54 m ²
Zimmer 1:	=	13,30 m ²
Zimmer 2:	=	12,85 m ²
Küche:	=	11,50 m ²
Esszimmer:	=	7,50 m ²
Bad:	=	5,34 m ²
Flur:	=	6,20 m ²
Balkon:	=	<u>1,20 m²</u>
Wohnfläche Wohnung DG:	=	83,43 m ² =====

Berechnung der Nutzflächen:

Wohnhaus:

Erdgeschoss:		
HWR:	=	7,70 m ²
Abstellraum:	=	<u>10,60 m²</u>
Nutzfläche EG:	=	18,30 m ²
Kellergeschoss:		
Keller 1:	=	15,35 m ²
Keller 2:	=	15,00 m ²
Keller 3:	=	5,40 m ²
Flur/Heizung:	=	<u>7,90 m²</u>
Nutzfläche KG:	=	<u>43,65 m²</u>
Nutzfläche Wohnhaus gesamt:	=	61,95 m ² =====

Garage:

$$\text{Garage:} \quad = \quad 39,55 \text{ m}^2$$

=====

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Wohnhaus:

$$\text{Kellergeschoss:} \quad 8,42 \times 7,07 \quad = \quad 59,53 \text{ m}^2$$

$$\text{Erdgeschoss:} \quad 8,42 \times 10,19 + 1,50 \times 2,60 \\ + 4,77 \times 4,80 \quad = \quad 112,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Dachgeschoss:} \quad 8,42 \times 10,19 + 8,00 \times 4,80 \quad = \quad \underline{124,20 \text{ m}^2}$$

$$\text{Brutto-Grundfläche gesamt:} \quad = \quad 296,33 \text{ m}^2$$

=====

Garage:

$$\text{Erdgeschoss:} \quad 6,90 \times 6,46 \quad = \quad 44,57 \text{ m}^2$$

=====

Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingb. b. S. 1

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

Fachbereich:
Fachgruppe:
Gebäude:

Landkreis Heidekreis
Bau und Umwelt
09 4 - Wasser, Boden, Abfall
Harburger Straße 2
29614 Soltau
Frau Seewald
05191 970749
05191 97099749
m.seewald@heidekreis.de
www.heidekreis.de

Name:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet:

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
28.12.2025

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:
09.414/
66-73-02-2301

Datum:
08.01.2026

Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde; Auskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre o. g. Anfrage.

Das Flurstück 170 der Flur 3 in der Gemarkung Bomlitz (Kirchenweg 1) ist im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

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

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

Gebühr nach Nr. 1 der Anlage zu § 6 Absatz 1 NUIG20,00 €

Gesamtbetrag20,00 €

Bitte zahlen Sie den Gesamtbetrag innerhalb von einem Monat nach Erhalt dieses Bescheides un-ter Angabe des **Verwendungszwecks 331110 - 09414 - 66-73-02-2301** auf eines der unten ge-nannten Konten.

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

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Fallingb. b. S. 1
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24
BIC NOLA DE 21 WAL

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

9.0. Fotodokumentation



Wohnhaus von Süd-Westen



Hauseingang



Wohnhaus von Westen



Wohnhaus von Nord-Osten



Wohnhaus von Süden



Terrasse



Wohnzimmer EG



Küche EG



Bad EG



Wohnzimmer DG



Küche EG



Bad DG



Garage von Süden



Garage von Nord-Westen



Unterstand von Süd-Osten



Unterstand von Nord-Osten