

Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/ICE 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1
21684 Agathenburg
Tel.: 04141/99 13 958
Fax: 04141/99 13 959
Mobil: 0176/203 928 33
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg
Tel.: 040/21 984 981
Fax: 040/21 984 982

Verkehrswertgutachten

(Verkehrswert/Marktwert - § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG)

Bewertungsobjekt: Unbebautes Grundstück (baureifes Land)

**Adresse: Lindenkamp 10a
27412 Tarmstedt**

Auftraggeber/in: Amtsgericht Zeven
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 7 K 6/25

Tag der Gutachtenerstellung: 06. Januar 2026

Wertermittlungsstichtag: 18. November 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 53.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen.....	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten.....	10
3.2 Rechtliche Situation.....	12
3.3 Bauliche Anlagen.....	16
3.4 Beurteilung	17
4 Wertermittlung	18
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2 Vergleichswertermittlung.....	19
4.2.1 Direktes Vergleichswertverfahren.....	19
4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert	21
4.2.3 Marktanpassung	22
4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	22
4.2.5 Vergleichswert.....	22
5 Fragen des Gerichts	23
6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung	24

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 26 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

In der vorliegenden Ausführung des Gutachtens, u. a. zur Darstellung / für die Wiedergabe im Internet, sind die in der Originalversion evtl. vorhandenen Innenaufnahmen der/s Gebäude/s entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Unbebautes Grundstück (baureifes Land)
Lage	Lindenkamp 10a (Flurstück 99/135), 27412 Tarmstedt
Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven (Zwangsversteigerungsgericht) – 7 K 6/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	18. November 2025
Tag des Ortstermins	18. November 2025
Abschluss der Recherchen	05. Januar 2026

Grundstücksmerkmale	
Art der Fläche	Unbebautes Grundstück
Klassifizierung	Baureifes Land
Nutzung/en	keine
Bebauung/en	ohne
Grundstücksgröße	402 m ²

Ergebnis der Vergleichswertermittlung	
Medianwert Kaufpreise (direkt)	120,00 EUR/m ²
Ausgangswert – relativer Bodenwert	131,80 EUR/m ²
vorläufiger Vergleichswert (Bodenwert)	52.984 EUR
Marktanpassungsfaktor	1,00
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	52.984 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Vergleichswert	rund 53.000 EUR

Verkehrswert / Marktwert	rund 53.000 EUR
---------------------------------	------------------------

Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen

lfd.-Nr. 1 – Rückauflassungsvormerkung	0 EUR
---	--------------

lfd.-Nr. 2 - Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
---	--------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, gelegen in der Straße „Lindenkamp“ 10a (Flurstück 99/135) in 27412 Tarmstedt, das als baureifes Land (Wohnbebauung) klassifiziert / eingestuft werden kann.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Grundstück nicht genutzt.

2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	7 K 5/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 08. Oktober 2025
Auftragsumfang / Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind• Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• Art und Umfang von Maschinen o. Betriebseinrichtungen• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen• Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt• Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind• Ermittlung ob eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück besteht und ob diese rechtlich gesichert ist

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 18. November 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 18. November 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 05. Januar 2026 abgeschlossen.

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- oder Berufsbezeichnungen, etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und jede weitere diverse Geschlechtsidentität gemeint.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Zeven - Grundbuch von Tarmstedt - Blatt: 2819

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr.:..... 1
	Gemarkung.....Lindenkamp
	Flur.....3
	Flurstück/e- Nr.....99/135
	Wirtschaftsart.....Gebäude-/Freifläche
	Lage.....Lindenkamp 10A
	Größe/n402 m ²

Abt. I - (Eigentümer/in) wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 1: Rückauflassungsvormerkung
lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (7 K 6/25)

Anmerkung zu Abt. III Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs ver-
(nachrichtlich) zeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 08.10.2025
- Eintragungsbewilligung (Abt. II) des Grundbuchs
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 21.10.2025
- Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (23.10.2025)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde (23.10.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (21.10.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. (21.10.2025)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Tarmstedt vom 22.10.2025 in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (19.11.2025)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

Hinweis:

Mündlich erteilte Auskünfte - insbesondere der Behörden - werden als zutreffend unterstellt. Bei der Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte, die Richtigkeit der mündlichen Informationen in Frage zu stellen. Ein Rechtsanspruch auf mündlich erteilte Informationen der Behörden besteht allerdings nicht.

¹ Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 14

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen (aktuelle Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)²
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand September 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

Bezüglich der abgebildeten Kartenausschnitte (Übersichtspläne, Liegenschaftskarte, etc.) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese urheberrechtlich durch Dritte geschützt sind. Veröffentlichungen, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

² Mit Inkrafttreten (19.09.2023) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

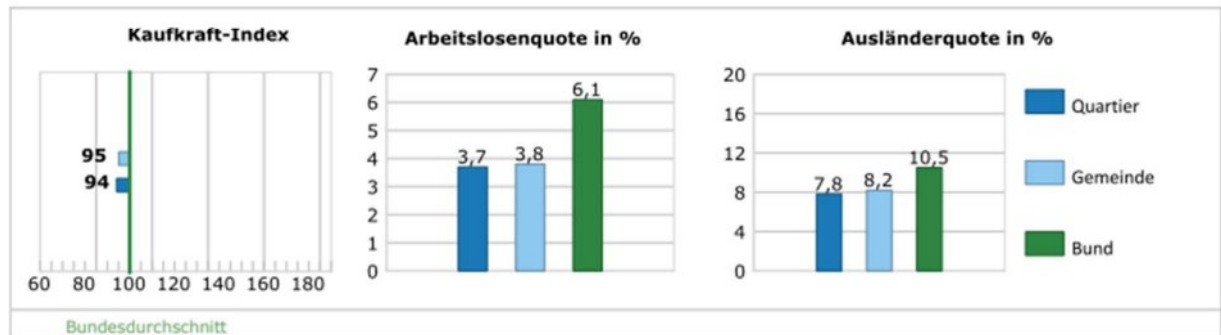
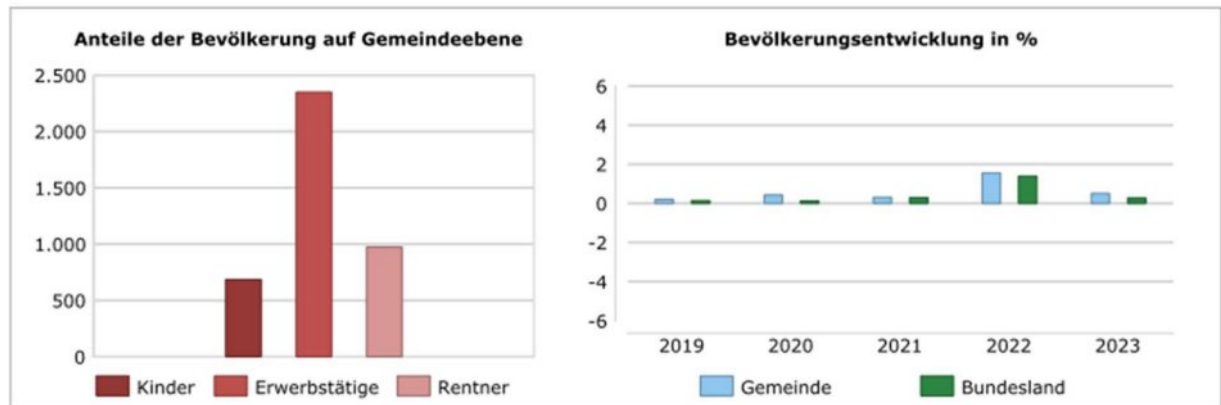
Allgemeine Daten / Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen		
Kreis	Rotenburg (Wümme)		
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (104,6 km)		Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Zeven, Stadt (13,9 km)		

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	4.008	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.009
Haushalte (Gemeinde)	1.790	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.735



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum..... rund 96 km
 - Hannover..... rund 135 km
 - Bremen..... rund 33 km
 - Rotenburg/Wümme..... rund 31 km
 - Zeven rund 18 km
- } Verkehrswege

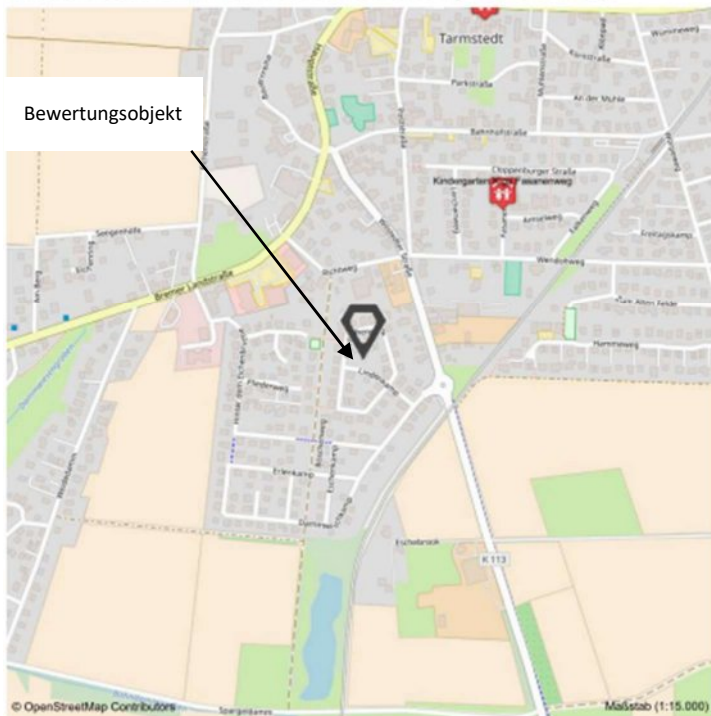
Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	49/Anschlussstelle Bockel (14,1 km)	Luftlinie
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Neu St Jürgen (9,1 km)	
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (23,2 km)	
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (27 km)	
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Busbahnhof (0,8 km)	

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(7,3 km)
Zahnarzt	(7,4 km)
Krankenhaus	(13,8 km)
Apotheke	(2,8 km)
LEH Discounter	(0,2 km)
EKZ	(18,8 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(12,4 km)
Hauptschule	(23,3 km)
Gesamtschule	(1,2 km)
Gymnasium	(12,8 km)
Hochschule	(24,2 km)
DB Bahnhof	(9,1 km)
Flughafen	(27,0 km)
DB Bahnhof ICE	(23,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



Allgemein – Samtgemeinde Tarmstedt mit Tarmstedt

Die Samtgemeinde Tarmstedt liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme in Niedersachsen zwischen Hamburg und Bremen, besteht aus 8 Gemeinden mit insgesamt 13 Dörfern, die sich im Zuge der Gebietsreform zusammengeschlossen haben (u. a. Tarmstedt, Hanstedt, Hepstedt, Vorwerk, Bülstedt, Wilstedt, etc.). Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist in **Tarmstedt**.

Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird hauptsächlich durch die Landwirtschaft aber auch von mittelständischen Betrieben geprägt. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Tarmstedt bis zum Jahr 2030 als wohlhabende Gemeinde in wirtschaftlich dynamischen Regionen (Demografiety 8) eingestuft (Prognose).

Großräumiger Übersichtsplan

Tarmstedt



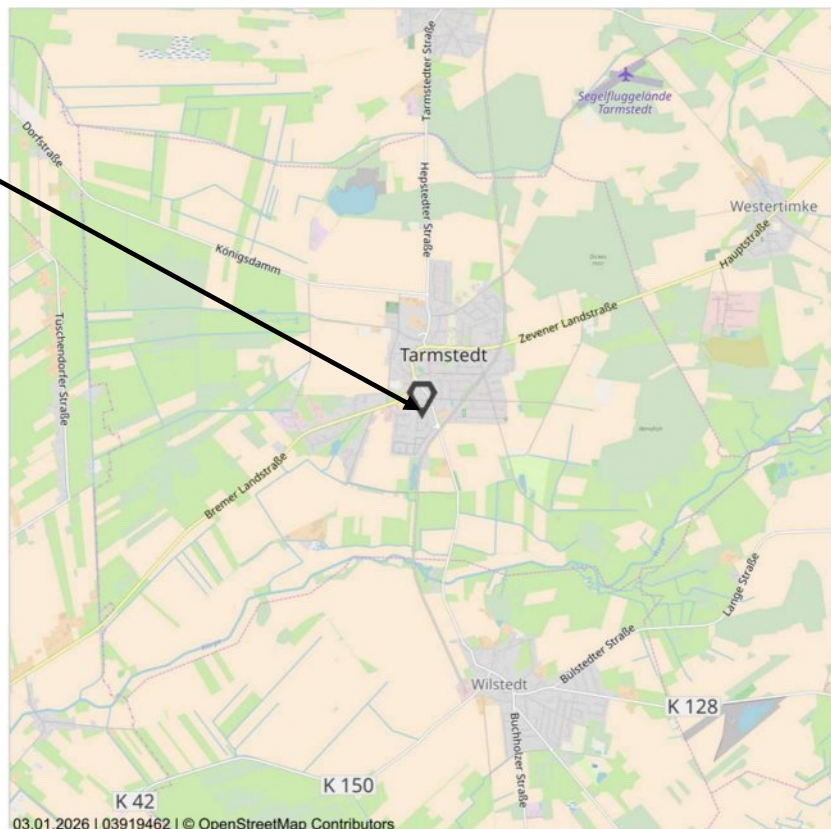
© on-geo 2026

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Lindenkamp“ / Ecke „Hainbuchenring“ innerhalb eines Wohngebiets im südlichen Bereich von Tarmstedt. Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts wird durch eine Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern (freistehend, Reihenhäusern) geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Lindenkamp 10, Tarmstedt



© on-geo 2026

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungsstichtag keine Kfz-Abstellplätze. Im öffentlichen Straßenraum („Lindenkamp“ / „Hainbuchenring“) und den angrenzenden Straßen) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen, sind in Tarmstedt und weitläufiger in Zeven bzw. Bremen vorhanden.

Immissionen

Bei den Straßen „Lindenkamp“ / „Hainbuchenring“ handelt es sich um Anliegerstraßen innerhalb eines Wohngebiets von Tarmstedt, mit sehr geringen Verkehrsfrequentierungen. Verkehrs- und/oder sonstige Immissionen konnten während des Ortstermins nicht wahrgenommen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

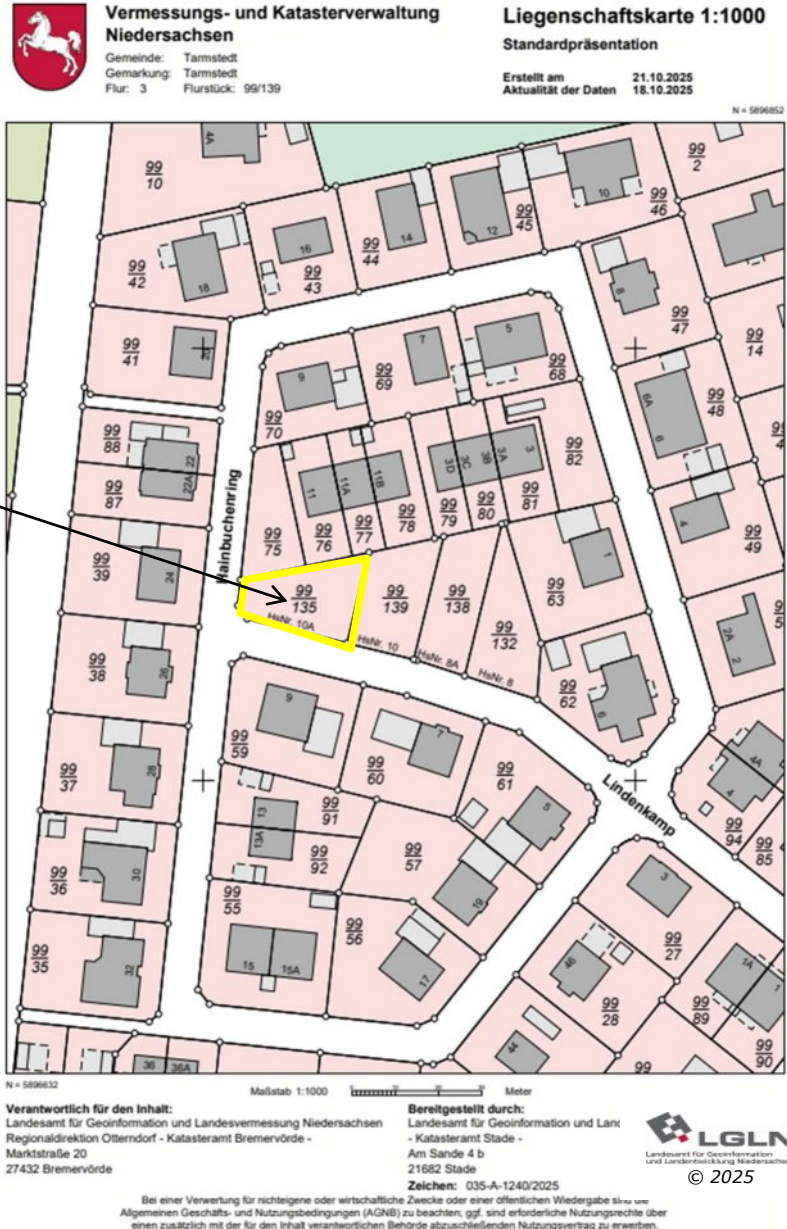
- ruhiges Wohngebiet im Randbereich der Gemeinde Tarmstedt
- gute Infrastruktur für ein ländlich geprägtes Gemeindegebiet
- Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung der verschiedenen in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normierten Wertermittlungsverfahren.

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten

Liegenschaftskarte



Bewertungsgrundstück

Flurstück 99/135

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße	402 m ² (Flurstück 99/135)
Zuschnitt	unregelmäßig / winklig, Eckgrundstück, Straßenfront: 31 Meter
Topographie	eben

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 21.10.2025, bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts **keine** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Kataster für Flächen mit Altstandortverdacht eingetragen. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.³

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgende Grafik), Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Situation

Baurecht / Baugenehmigung

Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 34 „Dammwischkamp“ vom 15.09.2013) mit folgenden Festsetzungen für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt:

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,40 (Grundflächenzahl)
- E/D nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 2 in Wohngebäuden sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- FH 9 m Firsthöhe max. 9 Meter
- A abweichende Bauweise
- Es bestehen Baugrenzen und textliche Festsetzungen

Eine Bebaubarkeit ist demnach nach den Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Auszug B-Plan



Gemäß der Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bremervörde am 23.10.2025 wurde für das Bewertungsobjekt folgender Baugenehmigungsbescheid erteilt:

- Nr. 63/22224-21 vom 12.01.2022 – Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten (Vereinfachtes Verfahren)

Da am Wertermittlungsstichtag (18.11.2025) noch nicht mit der Baumaßnahme begonnen wurde, war/ist die Baugenehmigung am Wertermittlungsstichtag erloschen (§ 71 NBauO).

Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zum Vorteil gereicht. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 21.10.2025, ist auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekt **eine** Baulast (§ 81 NBauO) mit folgendem Wortlaut eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 326 vom 18.07.2022 – belastetes Flurstück 99/135

„Die Flurstücke 99/135 und 99/139 der Flur 3 der Gemarkung Tarmstedt werden zu einem Baugrundstück zusammengefasst. Alle baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.“

In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass Baulasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben und auch gegen den Ersteigerer gültig sind. Diese Rechtsposition wird aus der Auffassung abgeleitet, dass auch ein Erwerb durch Zwangsversteigerung eine Rechtsnachfolge im Sinne der Regelung des § 83 Abs. 1 Satz 2 MBO darstellt.

Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts eingetragene Baulast keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert /Marktwert des Bewertungsobjekts entaltet. Dies u. a. aus folgenden Gründen:

1. Bei der sogenannten „Vereinigungsbaulast“ handelt es sich um eine Verpflichtung auf Gegenseitigkeit und nach der aktuellen Rechtsprechung ist jedes (separat) bebaute Grundstück, bauplanungsrechtlich auch separat zu beurteilen.
2. Die Vereinigungsbaulast wurde mit gleichem Wortlaut auf dem Flurstück 99/139 eingetragen. Hintergrund der Baulast ist der Umstand, dass auf den beiden (belasteten) Grundstücken (Flurstücken) jeweils eine Doppelhaushälfte mit 2 WE errichtet werden sollten (die Baugenehmigungen sind hierfür erloschen) und durch die Vereinigungsbaulast das öffentliche Baurecht gewahrt wurde.

Der wertrelevante Einfluss durch die auf dem Grund-/Flurstück des Bewertungsobjekts eingetragene Baulast kann somit mit **0 EUR** angenommen werden.

Übersichtplan Baulast



Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, etc. sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass keine weiteren wertbeeinflussenden bauplanungs-/bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten vorhanden sind.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Tarmstedt vom 16.09.2025, sind/waren am/zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge (§§ 127 BauGB ff, Kommunalabgabengesetz (KAG)) für das Bewertungsobjekts mehr zu entrichten. Erschließungs- und Kanalbaubeiträge sind mit dem Kaufvertrag aus Oktober 2016 erhoben und beglichen worden. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben und Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Lindenkamp“ / „Hainbuchenweg“) an. Ich gehe davon aus, dass bei einer Bebauung des Bewertungsobjekts die verkehrstechnische und die Erschließung mit den notwendigen Versorgungsmedien – Gas, Wasser, Abwasser, Strom / Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straßen / diese Bereiche erfolgt.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekt kann am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) klassifiziert werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 08.10.2025, unter der lfd.-Nr. 1 eine Rückauffassungsvormerkung für die Gemeinde Tarmstedt und unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wert-relevant) vom 28.08.2025 (7 K 6/25) eingetragen.

Gemäß der Eintragungsbewilligung (12.10.2016) wurde die Rückauffassungsvormerkung (lfd.-Nr. 1) wie folgt vereinbart: (auszugsweise):

§ 8 „Das erworbene Grundstück ist nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 34 „Dammwischkamp“ innerhalb einer Frist von 5 Jahren (ab dem Datum des Kaufvertrages 12.10.2016) mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen..... Solange das Grundstück nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut ist, ist eine Weiterveräußerung nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

.....im Falle einer Weiterveräußerung des noch nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebauten Grundstücks, einer Überschreitung der Bauungsfrist oder eines Verstoßes gegen die Herrichtung und Unterhaltungspflicht ist die Gemeinde Tarmstedt berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Rückauffassung gegen Erstattung des gezahlten Kaufpreises ohne jeden Aufschlag zu erklären. Insbesondere werden Aufwendungen des Käufers in keinem Fall erstattet...“

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts / Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.⁴

Es wird also ein Verkehrswert / Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend bekannt ist, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/ Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen / vorgetragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

...„der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“⁵

Im vorliegenden Bewertungsfall kann aber davon ausgegangen werden, dass die unter der Lfd.-Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Rückauffassungsvormerkung keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag entfaltet, da es sich bei der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung um einen sogenannten Sperrvermerk handelt, der in der Regel bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gelöscht wird, da für eine Veräußerung des Grundstücks die Zustimmung der Berechtigten erforderlich ist.

⁴ vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 51 Rn. Nrn. 4 ff – Seite 793 und § 74a Rn. Nr. 52 - Seite 1024

⁵ Wie vor, Seite 641 ff

Miet- / Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungsstichtag miet-/pachtvertragliche Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken kann davon ausgegangen werden, dass keine Nutzung des Grundstücks erfolgte und demzufolge keine relevanten Miet-/Nutzungsverträge bestanden.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte / -buch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

3.3 Bauliche Anlagen

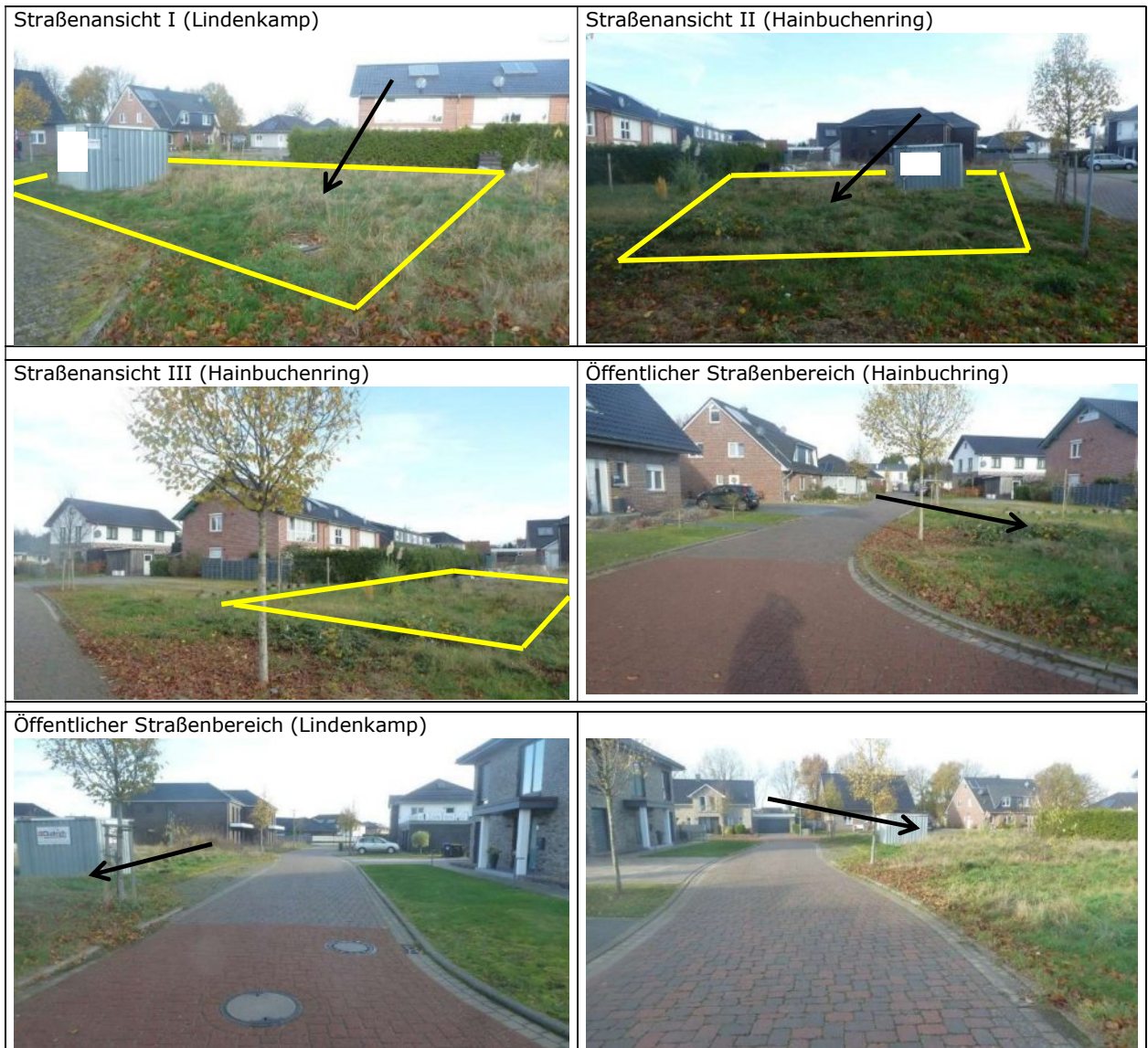
Besichtigung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt (Grundstück) wurde am 18. November 2025 durch den Unterzeichner besichtigt.

Zustandsmerkmale

Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> keine
Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> keine vorhanden
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> offene Einfriedung, rückwärtig teilweise Hecke (Nachbargrundstück)

Fotodokumentation



3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Lindenkamp“ 10a (Flurstück 99/135) in 27412 Tarmstedt, das als baureifes Land (Wohnbebauung) eingestuft/klassifiziert werden kann.

Für das Grundstück des Bewertungsobjekts wurde durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Rotenburg/W.) eine rechtskräftige Baugenehmigung für die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten erteilt. Diese Baugenehmigung war am Wertermittlungsstichtag jedoch abgelaufen und somit nicht mehr rechtskräftig, da ein Baubeginn noch nicht erfolgt war.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten (Grundstücksqualität, etc.) und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment unbebaute / bebaubare Grundstücke) im Bereich der Gemeinde Tarmstedt, kann am Wertermittlungsstichtag insgesamt noch von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, auch wenn die seit dem Jahr 2022 veränderte Marktsituation (gesunkenes Preis-/Wertniveau, stark gestiegene Baukosten, etc. in Verbindung mit einem teilweisen Nachfragerückgang), auch bei unbebauten / bebaubaren Grundstücken eine nachlassende Nachfrage zu beobachten war/ist, ein gewisses Risiko darstellt.

4 Wertermittlung

Der Verkehrswert/Marktwert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert. Danach wird der Verkehrswert/Marktwert „.....durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert (Marktwert) stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauf Fall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Das zur Ermittlung des Verkehrswerts / Marktwerts anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert / Marktwert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s, unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das am Wertermittlungstichtag nicht genutzt, jedoch bauplanungsrechtlich innerhalb eines Bebauungsplans liegt. Eine bauliche Nutzung (Bebaubarkeit) des Grundstücks ist somit gegeben. Die Grundstücksqualität kann als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) eingestuft werden.

Idealerweise wird der Verkehrswert / Marktwert solcher Grundstücke einerseits mittels des direkten Vergleichswertverfahrens und andererseits mittels des indirekten Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwerte, deduktives Verfahren) abgeleitet.

Für die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens wurde von mir eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (15 Kaufpreise) beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte von realisierten Verkäufen unbebauter / bebaubarer Grundstücke im Bereich der Gemeinde Tarmstedt eingeholt.

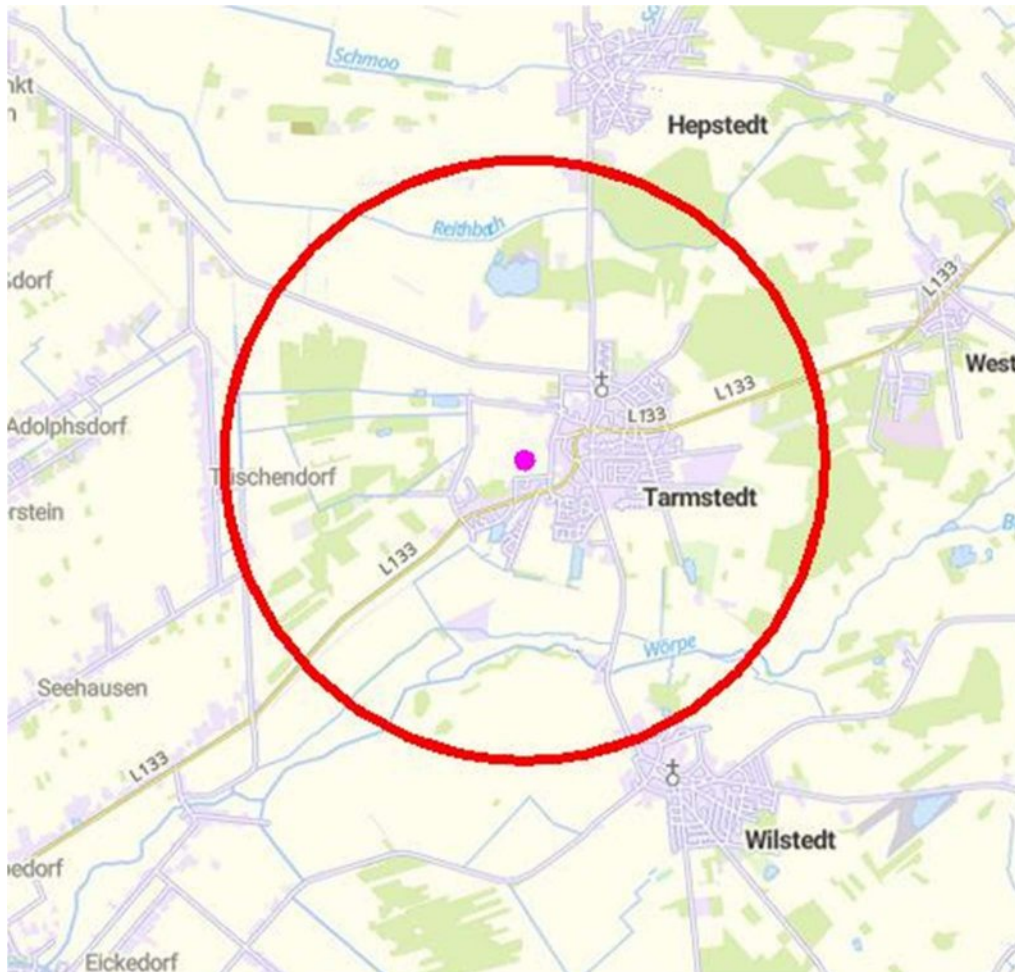
4.2 Vergleichswertermittlung

4.2.1 Direktes Vergleichswertverfahren

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Für die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens wurde beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung für unbebaute / bebaubare Grundstücke beantragt. Auf die Anfrage wurden mir insgesamt 15 Kaufpreise aus den Jahren 08.2022 bis 08.2025 von Grundstücken aus der Gemeinde Tarmstedt zur Verfügung gestellt. Dabei wurden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

- Räumliche Lage: Gemeinde Tarmstedt, Umkreis 3 km
- Auswertungszeitraum ab 01.06.2022
- Grundstücksart Bauland (unbebaute / bebaubare Grundstücke)
- Grundstücksgröße/n 100 m² bis 1.000 m²



Die Spanne der Kaufpreise reicht von 60.960 EUR bis 113.200 EUR bei relativen Preisen zwischen 110,00 EUR/m² (Minimum) bis 123,60,00 EUR/m² (Maximum) und Grundstücksgrößen zwischen 510 und 920 m². Der Medianwert⁶ beträgt 120,00 EUR/m². Nachfolgend werden nur die wesentlichen Merkmale der Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung aufgeführt.

⁶ Der Medianwert (Zentralwert) ist der Wert, der genau in der Mitte der Kaufpreise liegt. Der Median teilt also die Kaufpreise in zwei gleich große Teile, so dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer und der anderen Hälfte nicht kleiner als der Medianwert sind.

Kauf-Jahr	Fläche in m ²	Bodenrichtwert	Kaufpreis	KP EUR/m ²
31.08.2022	580 m ²	100 EUR/m ²	69.480 EUR	120,00 EUR/m ²
31.08.2022	510 m ²	100 EUR/m ²	60.960 EUR	120,00 EUR/m ²
31.08.2022	710 m ²	100 EUR/m ²	85.200 EUR	120,00 EUR/m ²
31.08.2022	810 m ²	120 EUR/m ²	97.080 EUR	120,00 EUR/m ²
31.08.2022	590 m ²	100 EUR/m ²	70.440 EUR	120,00 EUR/m ²
31.08.2022	510 m ²	100 EUR/m ²	61.080 EUR	120,00 EUR/m ²
28.07.2023	680 m ²	110 EUR/m ²	92.420 EUR	136,52 EUR/m ²
18.09.2023	760 m ²	110 EUR/m ²	83.050 EUR	110,00 EUR/m ²
07.12.2023	780 m ²	110 EUR/m ²	86.020 EUR	110,00 EUR/m ²
08.04.2024	720 m ²	120 EUR/m ²	87.900 EUR	122,25 EUR/m ²
12.11.2024	580 m ²	120 EUR/m ²	69.480 EUR	120,00 EUR/m ²
23.01.2025	770 m ²	120 EUR/m ²	95.170 EUR	123,60 EUR/m ²
04.02.2025	730 m ²	120 EUR/m ²	87.840 EUR	120,00 EUR/m ²
25.04.2025	920 m ²	120 EUR/m ²	113.220 EUR	123,60 EUR/m ²
18.08.2025	690 m ²	120 EUR/m ²	85.160 EUR	123,60 EUR/m ²
<i>Median</i>	710 m ²	110 EUR/m ²	85.200 EUR	120,00 EUR/m²

Der Medianwert der 15 Kaufpreise beträgt rund **120,00 EUR/m²** und mittlere (\emptyset) Kaufpreis rund 120,64 EUR/m².

Aus den Kaufpreisen lässt sich aber keine eindeutige Entwicklung ableiten, da der niedrigste relative Preis (110 EUR/m²) im Jahr 2023 und der höchste relative Preis (123,60 EUR/m²) im Jahr 2025 erzielt wurden. Dies betrifft auch die Größen der veräußerten Grundstücke. Für das Größte Grundstück (920 m²) wurde ein relativer Preis von rund 123,60 EUR/m² und für das kleinste Grundstück (510 m²) ein relativer Preis von 120,00 EUR/m² gezahlt.

4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert

Auf Basis der realisierten Kaufpreise wird nunmehr der vorläufige Vergleichswert (Bodenwert des Bewertungsgrundstücks) abgeleitet. Die Anpassung der unterschiedlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts (Größe, Kaufzeitpunkt) an die Merkmale der Grundstücke aus der Kaufpreissammlung erfolgt mit Hilfe der Faktoren die auf dem Dashboard des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Land Niedersachsen und den Landkreis Rotenburg/W. (Samtgemeinde Tarmstedt) veröffentlicht wurden (Größe⁷, Zeitunterschied der Kauffälle (2022/2025)⁸.

Folgende vorläufigen relativen Vergleichsreise ergeben sich für das Bewertungsobjekt:

Kauf-Jahr	Fläche in m ²	Ausgangswert EUR/m ²	UK Zeit	UK Größe	KP EUR/m ² angepasst
31.08.2022	580	120,00	1,078	1,039	134,38
31.08.2022	510	120,00	1,078	1,019	131,80
31.08.2022	710	120,00	1,078	1,050	135,71
31.08.2022	810	120,00	1,078	1,060	137,07
31.08.2022	590	120,00	1,078	1,039	134,38
31.08.2022	510	120,00	1,078	1,019	131,80
28.07.2023	680	136,52	1,025	1,050	146,80
18.09.2023	760	110,00	1,025	1,055	118,87
07.12.2023	780	110,00	1,025	1,060	119,47
08.04.2024	720	122,25	1,008	1,050	129,34
12.11.2024	580	120,00	1,008	1,039	125,71
23.01.2025	770	123,60	1,000	1,055	130,36
04.02.2025	730	120,00	1,000	1,050	125,94
25.04.2025	920	123,60	1,000	1,071	132,34
18.08.2025	690	123,60	1,000	1,050	129,72
<i>Median</i>	<i>710</i>	<i>120,00 EUR/m²</i>	<i>1,025</i>	<i>1,050</i>	<i>131,80 EUR/m²</i>

Der angepasste relative Medianwert der 15 Kaufpreise, aus diesem wird er vorläufige Vergleichswert des Bewertungsobjekts abgeleitet, beträgt rund **131,80 EUR/m²** und der mittlere (\emptyset) Wert rund 130,91 EUR/m².

Der vorläufige Vergleichswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Flurstück 99/135		
Ausgangswert	131,80 EUR/m ²	
x Größe	402 m ²	
= Bodenwert / vorläufiger Vergleichswert	52.984 EUR	<i>52.984 EUR</i>

Der Bodenwert und der daraus resultierende vorläufige Vergleichswert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 52.984 EUR.

⁷ Vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Rotenburg/W.

⁸ Vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025 (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten für die Samtgemeinde Tarmstedt – individuelles Wohnbauland, zusätzliche regionale Auswertungen)

4.2.3 Marktanpassung

Der vorläufige Vergleichswert ist das Ergebnis eines Berechnungsverfahrens. Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist der Verkehrswert / Marktwert aus dem/den Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit und den zur Verfügung stehenden Daten, zu ermitteln.

In Bezug auf die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse kann für Flächen bzw. Grundstücke die mit Bewertungsgrundstück vergleichbar sind festgehalten werden, dass die Marktanpassung, insbesondere bei Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens, in der Regel in den Kaufpreisen der Grundstücke bereits enthalten ist. Nur bei überdurchschnittlichen Abweichungen der marktüblichen Einflussfaktoren des jeweiligen Bewertungsgrundstücks sind zusätzliche Zu- oder Abschläge erforderlich.⁹

Im vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass in den Kaufpreisen und den erfolgten Anpassungen (Grundstücksgröße, Zeit) alle relevanten Einflussfaktoren ausreichend berücksichtigt wurden, so dass keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich sind.

4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt werden, da alle relevanten Einflussfaktoren in den Eingangsdaten berücksichtigt wurden.

4.2.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts ergibt sich mit den ermittelten Eingangsdaten/-größen abschließend wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	52.984 EUR
x Marktanpassung	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	52.984 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Vergleichswert (direkt)	53.000 EUR

Der Vergleichswert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungsstichtag mit rund 53.000 EUR angenommen werden.

⁹ Vgl. § 7 Abs. 2 ImmoWertV

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob am Wertermittlungsstichtag miet-/pachtvertragliche Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken kann davon ausgegangen werden, dass keine Nutzung des Grundstücks erfolgte und demzufolge keine relevanten Miet-/Nutzungsverträge bestanden (Annahme).

b) Wer ist WEG-Verwalter

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sogenanntes „Volleigentum“. Eine WEG-Verwaltung ist demzufolge nicht vorhanden.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den gewonnenen Eindrücken während des Ortstermins kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb auf dem Bewertungsobjekt geführt wird.

d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mit geschätzt wurden?

Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mitgeschätzt wurden. Bei dem auf dem Grundstück befindlichen mobilen Metallcontainer handelt es sich augenscheinlich um Fremdeigentum.

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Das Grundstück ist unbebaut.

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen. Die im Jahr 2022 erteilte Baugenehmigung war am Wertermittlungsstichtag abgelaufen¹⁰.

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Das Grundstück ist unbebaut.

h) Sind Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 21.10.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 21.10.2025 ist auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts eine Baulast (§ 81 NBauO) eingetragen. In Bezug auf den Inhalt und den Umfang der Baulast verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 – Seite 12/13 des vorliegenden Gutachtens.

i) Besteht eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück und ist ggf. eine private Zuwegung rechtlich gesichert (Wegerecht)?

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Lindenkamp“ / „Hainbuchenring“) an und wird zuwegungs-/zufahrts- sowie versorgungstechnisch von dieser Straße aus direkt erschlossen.

¹⁰ Vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2. - Seite 12

6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts

Der Verkehrswert / Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – unbebautes Grundstück (baureifes Land) - das direkte Vergleichswertverfahren (Kaufpreise) angewandt. Dabei wurden zeitnahe Verkaufsfälle (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) von Grundstücken, die mit den Grundstücken vergleichbar sind, der Ableitung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt und mit Hilfe von sogenannten Umrechnungskoeffizienten (Grundstücksgröße, Indexreihen) angepasst. Weitere Zu- oder Abschläge für abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts sind / waren nicht erforderlich.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts – unbebautes Grundstück (baureifes Land) - gelegen in der Straße „Lindenkamp“ 10A (Flurstück 99/135) in 27412 Tarmstedt, zum Wertermittlungsstichtag 18. November 2025 mit rund

53.000 EUR

angenommen werden.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen kann wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 1 – Rückauflassungsvormerkung	0 EUR
lfd.-Nr. 2 - Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Agathenburg / Hamburg, den 06. Januar 2026



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA