



DIPL.-ING. AXEL KRUMWIEDE
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – einschl. Mieten und Pachten

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg, zuständig für die Stadt Wolfsburg und die Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt

Anschrift: Im Röthel 26
29225 Celle
Telefon: 05141 – 48 14 36
E-Mail: info@axel-krumwiede.de
Web: www.axel-krumwiede.de

Datum: 08.05.2026
Gutachten-Nr.: 06/26-1

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Berichtigte Fassung

Gericht: Amtsgericht Walsrode

Geschäftszeichen: 3 K 14/25

Objekt : Bebautes Grundstück – Einfamilienhaus
Nordkampen 69, 69a
29664 Walsrode

Gemarkung: Nordkampen

Wertermittlungsstichtag: 09.02.2026

Flur: 6

Amtsgericht: Walsrode

Flurstück(e): 173/3

Grundbuchbezirk: Nordkampen

Grundstücksgröße(n): 3.766 m²

Blatt: 156

Baulasten: keine

Wohnfläche: ca. 194 m² (Wohnhaus)

Baubehörliche
Beschränkungen /
Beanstandungen: sind mir nicht bekannt geworden

Zimmer: EG: 5 Zi. + Küche + Bad
OG: 5 Zi. + Küche + Bad

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:

20.000 €



Kontoverbindung:
Sparkasse Celle Gifhorn Wolfsburg
IBAN: DE81 2695 1311 0005 0039 26
BIC-/SWIFT-Code: NOLADE21GFW
USD-IDNr.: DE162 003 446

Hauptsitz Celle
Im Röthel 26
29225 Celle
Tel.: 05141 – 48 14 36
mobil: 0170 – 380 99 17

Zweigniederlassung Hamburg
Stadthausbrücke 12
20355 Hamburg
Tel.: 040 – 298 13 273
mobil: 0170 – 380 99 17

Zweigniederlassung Heiligenhafen
Lindenstraße 5
23774 Heiligenhafen
Tel.: 04362 – 50 28 84
mobil: 0170 – 380 99 17



In dieser Berichtigten Fassung ist ein mathematischer Fehler in der Liquidationswertermittlung berichtigt.

1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Sachverhalt	3
2.1	Gutachtauftrag	3
2.2	Grundlagen des Gutachtens	3
2.3	Wertermittlungstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung	3
2.4	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
3.	Beschreibungen	5
3.1	Grundstücksbeschreibung	5
3.2	Baubeschreibung	7
3.3	Außenanlagen / Besondere Bauteile	12
4.	Wertermittlung	12
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	12
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Liquidationswertermittlung	16
5.	Verkehrswertermittlung	17
6.	Anlagen	19
6.1	Straßen- und Stadtkarten	19
6.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan	21
6.3	Bodenrichtwertkarte	22
6.4	Zeichnungen	25
6.5	Flächenberechnungen	32
6.6	Fotos	34
6.7	Bescheinigung über Anliegerbeiträge	42
6.8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	43
6.9	Abkürzungsverzeichnis	44
6.10	Literaturverzeichnis	44
	letzte Seite	45

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.



2. Sachverhalt

2.1 Gutachtauftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Immobilie eingeholt werden. Das Amtsgericht hat mich zum Sachverständigen in dieser Sache bestellt.

2.2 Grundlagen des Gutachtens

Alle in diesem Gutachten verwendeten Maße, Flächenmaße, Volumina u. dgl. sind aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Sofern diese Angaben zur Gutachtenerstattung nicht vorlagen, habe ich diese selbst ermittelt oder sachverständig geschätzt. Die jeweiligen Vorlagen bzw. Ermittlungen sind in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt.

Durch die Gutachtauftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- Kopien aus Akten der Bauaufsichtsbehörde
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge (siehe Anlagen)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)
- Bauzeichnungen (siehe Anlagen)

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden, zuständig für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden
- Bodenrichtwerte in Niedersachsen <https://www.boris.niedersachsen.de/boris>
- Immobilienmarktdaten on-geo GmbH, Brienner Straße 12, 80333 München, www.on-geo.de
- Literatur gemäß Literaturverzeichnis, siehe Anlage

2.3 Wertermittlungstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung

2.3.1 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es werden die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zu diesem Zeitpunkt für die Wertermittlungen zugrunde gelegt.



Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Es werden die Eigenschaften des Grundstücks und seiner Bebauung in diesem Zeitpunkt für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag: Wertermittlungsstichtag

2.3.3 Ortsbesichtigung

Der Schuldner wurde von mir zum Ortstermin schriftlich eingeladen.

Tag der Ortsbesichtigung: 09.02.2026
Teilnehmer: der Schuldner
Justus Krumwiede
Axel Krumwiede

Während der Ortsbesichtigung habe ich alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude bzw. nicht alle Räume der Gebäude in Augenschein nehmen können.

2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Bebautes Grundstück – Resthof

Objektadresse

Straße Nr.: Nordkampen 69, 69a
PLZ-Ort: 29664 Walsrode

Katasterangaben

Gemarkung: Nordkampen
Flur: 6
Flurstücke: 173/3
Flurstückgröße: 3.766 m²

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Walsrode
Grundbuchbezirk: Nordkampen
Grundbuchblatt: 156
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 15
Datum des Grundbuchauszugs: 25.11.2025



Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):

Auftragsgemäß wird hier zunächst der Verkehrswert der fiktiv unbelasteten Immobilie ermittelt und angegeben. Die Bewertung etwaiger Eintragungen in Abt. II des Grundbuches erfolgt gesondert - siehe Kapitel 6.

Baulasten

Nach schriftlicher Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Mir sind keine weiteren Rechte / Belastungen an dem Grundstück bekannt gemacht worden. Ich unterstelle in der nachfolgenden Wertermittlung, dass keinerlei Verträge, Vereinbarungen oder Umstände bestehen, die den Wert des Bewertungsobjektes mindern oder beeinflussen - soweit diese im Gutachten nicht aufgeführt sind.

3. Beschreibungen

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Niedersachsen		
Kreis / Bezirk:	Heidekreis		
Gemeinde / Ort / Stadtteil:	Walsrode-Nordkampen		
Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B209	ca.	6,2 km Entfernung
	Bundesautobahn A27	ca.	11,5 km Entfernung
	Bahnhof Walsrode	ca.	15,1 km Entfernung
	Flughafen	ca.	62,9 km Entfernung
	Stadtmitte	ca.	14,1 km Entfernung
Lagebeurteilung:	schlechte Lage		
Nahverkehrsmittel:	Bus		
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn		
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden und auf der öffentlichen Straße möglich		
Versorgung:	elektrischer Strom, Wasser, Telekommunikation		
Entsorgung:	Abwasser		



Erschließungsbeiträge:	Für das Bewertungsgrundstück werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben (siehe Anlagen).
Grundstückzuschnitt:	unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	ca.125 m / ca.44 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nach Abrundungssatzung im Innenbereich. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seine Nutzung und Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG) und steht in Abhängigkeit zur Nutzung und Bebauung der Nachbargrundstücke. (Stadt Walsrode, Frau Gehn).
tatsächliche Nutzung:	bebautes Grundstück – Resthof mit Wohnhaus, Scheune, Wirtschaftsgebäude
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar
Nachbargrundstücke – Nutzung:	Baugrundstücke Landwirtschaftliche Flächen
Nachbargrundstücke - Bebauung:	Höfe, Resthöfe, Wohnhäuser auf großen Grundstücken, landwirtschaftliche Flächen
Altlasten:	nicht bekannt und hier als nicht existent unterstellt

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz des Gebäudes gefährdet bzw. der Wert von Grund und Boden beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem separaten Gutachten zu ermitteln. Eventuell festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in dem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigungen an den baulichen Anlagen bzw. Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener Höhe in Abzug zu bringen, um den um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.



Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998 I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.

3.2 Baubeschreibung

Die Beschreibung der vorhandenen Bebauung bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Konstruktionsöffnungen oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen daher auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Es wird unterstellt, dass bei der Herstellung der baulichen Anlagen die jeweils geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik vollumfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen.

Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Baumängel- und/oder Bauschadensauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein evtl. nicht besonders aufgeführter Baumängel und/oder Bauschäden nicht aus.

Eine spezielle Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Gutachtens. Die jeweilige Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Evtl. überschlägig geschätzte Kosten für die Beseitigung erkennbarer Schäden sind im Ansatz von Reparatur- und Instandhaltungsschäus berücksichtigt. Ich, der unterzeichnende Sachverständige, übernehme demgemäß keine Haftung für das Nichtvorhandensein von Baumängeln und/oder –schäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Ein evtl. angegebener Betrag für Reparaturschäus ist das Ergebnis einer überschlägigen groben Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für eine genauere Kostenermittlung sind entsprechende Angebotskalkulationen für die einzelnen Gewerke von Fachbetrieben einzuholen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Belastbarkeit, statische Probleme, gesundheitsschädigende Baumaterialien usw. sind nicht durchgeführt worden und nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ich weise darauf hin, dass ich keine Funktionsprüfungen (z. B. der technischen Einrichtungen wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen usw.) vorgenommen habe. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wird unterstellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte Verhältnisse ohne Einflüsse unterstellt.



Bezeichnung / Gebäudeart: **Wohnhaus**

Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten: **1**

Baujahr: **vor 1947**
Umbau-Baugenehmigung vom 30. April 1964

Rohbau

Fundamente: **Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte**

Außenwände: **Mauerwerk, Fassade mit Verblendsteinmauerwerk**

Innenwände: **Mauerwerk**

Geschossdecken: **Stahlbetondecken über den Geschossen**

Dach: **Satteldach in Holzkonstruktion, mit Eindeckung und vorgehängten Dachrinnen**

Ausbau

Kellergeschoss **teilunterkellert, 3 Kellerräume**

Keller:

Boden: **Estrich**

Wände: **Mauerwerk**

Decke: **Beton**

Erdgeschoss

Zimmer / Räume:

Boden: **Linoleum / PVC / Laminat**

Wände: **Tapeten / Holzverkleidung**

Decke: **Tapeten / Holzverkleidung**

Bad:

Boden: **Estrich roh**

Wände: **Fliesen, Tapeten**

Decke: **Tapeten**

Ausstattung: **WC, Handwaschbecken, Dusche, Badewanne**

Ausstattungsqualität: **Standard der Gebäudebauzeit**



Küche:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesenspiegel, Tapeten
Decke:	Tapeten

Obergeschoss

Zimmer:

Boden:	Linoleum / PVC m/ Laminat
Wände:	Tapeten / Holzverkleidung
Decke:	Tapeten / Holzverkleidung

Bad:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen, Tapeten
Decke:	Tapeten
Ausstattung:	WC, Waschtisch, Badewanne
Ausstattungsqualität:	Standard der Gebäudebauzeit

Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung (aus der Gebäudebauzeit)

Türen: einfache, leichte Holztüren

Treppen: Holztreppen

Elektro-Installation: einfache Ausstattung der Gebäudebauzeit

Heizung: zentrale Ölheizung, Rippenheizkörper

Warmwasserversorgung: dezentral

Hinweise

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis ist mir nicht vorgelegt worden. Eine qualifizierte Beurteilung der energetischen Gebäudeeigenschaften kann hier nicht abgegeben werden. Das Gebäude entspricht etwa dem üblichen energetischen Standard der Gebäudebauzeit.



Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei im Sinne des „Leitfadens Barrierefreies Bauen“ und der diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik.
Zustand	
Bau- und Unterhaltungszustand:	sehr schlecht
Baumängel / Bauschäden:	Das Gebäude ist vollständig „abgewohnt“. Seit Jahrzehnten wurde die Instandhaltung vernachlässigt. Modernisierungen wurden praktisch nicht ausgeführt. Die Gebäudehülle ist vielfach schadhaft. Der Ausbau vollständig verschlissen, teilweise zerstört. Die Haustechnik ist schadhaft: die Heizungsanlage wird provisorisch betrieben. Das Gebäude ist unter allgemeine üblichen Verhältnissen nicht bewohnbar.
Bezeichnung / Art:	Wirtschaftsgebäude
Baujahr:	vor 1947 Anbau 1954/55
Rohbau	
Fundamente:	bauzeittypisch waren einfache Stampfbetonwände
Außenwände:	Mauerwerk, Fassade mit Verblendsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Balkendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, mit Eindeckung und vorgehängten Dachrinnen
Fenster:	Metallfenster, einfach verglast
Türen:	Holztüren in Holzzargen
Elektro-Installation:	keine Elektro-Installation



Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden
besondere Ausstattung:	keine
Zustand	
Bau- und Unterhaltungszustand:	sehr schlecht
Baumängel / Bauschäden:	Seit Jahrzehnten wurde die Instandhaltung vernachlässigt.
Bezeichnung / Art:	Stallgebäude
Baujahr:	vor 1947 Anbau 1947
Rohbau	
Fundamente:	bauzeittypisch waren einfache Stampfbetonwände
Außenwände:	Mauerwerk, Fassade mit Verblendsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Balkendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, mit Eindeckung und vorgehängten Dachrinnen
Fenster:	Metallfenster, einfach verglast
Türen:	Holztüren in Holzzargen
Elektro-Installation:	keine Elektro-Installation
Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden
besondere Ausstattung:	keine



Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: **sehr schlecht**

Baumängel / Bauschäden: Seit Jahrzehnten wurde die Instandhaltung vernachlässigt.

3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- Einfriedung (teilweise)
- Gartenanlage (verwildert)

4. Wertermittlung

Die nachfolgenden Wertermittlungen basieren auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), welche erstmals im Bundes-Gesetz-Blatt (BGBl. I 2010 Seite 639 ff.) veröffentlicht wurde.

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Nach der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Dazu wird aus den Vergleichskaufpreisen der Mittelwert gebildet. Sind die Eigenschaften des Bewertungsobjekts besser oder schlechter als die Mittelwerte der Vergleichsobjekte, wird eine Korrektur, eine Anpassung vorgenommen. Diese Methode hat damit den außerordentlichen Vorteil, dass sie - basierend auf tatsächlichen Preisen für weitgehend vergleichbare Objekte - nach einer minimalen Anpassung direkt zum Verkehrswert führt. Voraussetzung ist jedoch eine genügende Anzahl von vergleichbaren Objekten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematisch orientierte Methode. Sie umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung



der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Der auf diesem Wege ermittelte Ertragswert ist ebenfalls durch Zu- oder Abschläge an die am Wertermittlungstichtag herrschende Marktlage anzupassen. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren versucht seinen Beitrag zur Verkehrswertermittlung durch die Berechnung eines substanzorientierten Wertes zu leisten. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (inkl. der Baunebenkosten und der Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (z.B. auf Basis von €/m² Brutto-Grundfläche) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexpzahlen (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Nichtwohngebäude u. dgl., Statistisches Bundesamt).

Bei dem so ermittelten Sachwert einer Immobilie handelt es sich wiederum nur um einen genäherten Wert. Der Verkehrswert ergibt sich durch Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung der Marktlage des Immobilienmarktes am Wertermittlungstichtag. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze verschiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig oder stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzuleiten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annahme von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der



modellkonformen Datenanwendung. Als Beispiele seien hier aus der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.

Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse (GAA) die Immobilienmärkte zu analysieren, die Kennzahlen zu ermitteln und diese zusammen mit den Modellparametern zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung der Marktdaten erfolgt zumeist in den Grundstücksmarktberichten (GMB). Sind die erforderlichen Kennzahlen nicht veröffentlicht, so sind diese vom befassten Sachverständigen aus Marktdaten abzuleiten. Stehen Marktdaten nicht zur Verfügung, sind die Kennzahlen durch den Sachverständigen nach seiner Erfahrung anzusetzen. Die Ansätze sind zu begründen.

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

Nach der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Die Gebäude befinden sich allesamt in sehr schlechtem Zustand.. Sie sind in sachverständig technischer Beurteilung nicht wirtschaftliche zu revitalisieren. Sie sind als Liquidationsgebäude zu betrachten und werden nachfolgend entsprechend bewertet.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im indirekten Vergleichswertverfahren basierend auf den Bodenrichtwerten ermittelt. Zugrunde gelegt werden die vom regionalen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte – siehe nachfolgende Bodenwertermittlung.

4.3 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés u.ä. bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Wert des Bodens ist ohne die Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln regelmäßig aus gezahlten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Preis (Lagewert) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und



Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten wertbeeinflussenden Merkmalen (Richtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte so ermittelt als wären die Grundstücke unbebaut. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. D. h., dass es in den einzelnen Richtwertzonen „bessere“ und „schlechtere“ Grundstücke gibt, die mit ihrem Wert vom durchschnittlichen Bodenrichtwert abweichen können.

Die Erschließungskosten der öffentlichen Straße, der Straßenbeleuchtung und des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation werden bei der Ermittlung des jeweiligen Bodenrichtwertes durch den Gutachterausschuss im Allgemeinen berücksichtigt. Eine Nichtberücksichtigung wird entsprechend angegeben.

Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierte Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte liegt liegen Gutachten in der Anlage bei.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Dieses hat die mittleren Eigenschaften der realen Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert wird aus diesem Grund mittels Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks angepasst. Dazu wird auf die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsfaktoren zurückgegriffen. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück entspricht in seiner Nutzung dem Bewertungsgrundstück. Der Ansatz erfolgt modellkonform entsprechend dem jeweiligen Bewertungsmodell, das der hier zu bewertenden Immobilie zu Grunde liegt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 bebaubar. Umliegend sind Resthöfe und Wohnhäuser auf großen Grundstücken. Ich gehe daher hier davon aus, dass das Grundstück nicht kleinteilig zu parzellieren ist. Ich bewerte das Grundstück daher wie folgt: für eine Teilfläche setze ich den Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Anpassungsfaktors nach GAA an. Die Fläche wähle ich der Größe nach max. zu den veröffentlichten Anpassungsfaktoren. Für die Restfläche des Grundstücks setze ich den halben Bodenrichtwert an.



Bodenwertermittlung

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Walsrode
Grundbuch:	Nordkampen
Blatt:	156
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	15

Katasterangaben

Gemarkung:	Nordkampen	
Flur:	6	
Flurstück:	173/3	
Teilstück:	1	2

Grundstücksgröße:	2.500 m ²	1.266 m ²	Summen 3.766 m ²
-------------------	----------------------	----------------------	--------------------------------

Bodenrichtwert (BORIW):	35 €/m ²	35 €/m ²
Bezugsfläche des BORIW:	1.000 m ²	1.000 m ²

Anpassungsfaktoren

Lage:	1,00	1,00	
Grundstücksgröße:	0,89	1,00	
Grundstücksausnutzung:	1,00	1,00	
Grundstücksnutzung:	1,00	0,50	
Grundstückszuschnitt:	1,00	1,00	
Anpassungsfaktor:	0,89	0,50	
angepasster BORIW:	31 €/m²	18 €/m²	
Bodenwerte:	77.500 €	22.788 €	100.288 €
Bodenwert insgesamt:		(gerundet)	100.000 €

4.4 Liquidationswertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Liquidationswertermittlung

Das Liquidationswertverfahren ist anzuwenden, wenn die Bebauung eines Grundstücks wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist. Die Ursache der nicht wirtschaftlichen Nutzbarkeit kann verschiedene Ursachen haben. Neben Schäden am Gebäude können auch weitgehend unterlassene Instandhaltung und Modernisierung, sowie Veralterungen von Bauwerkskonstruktion (Gebäudehülle, Gebäudeausbau, Gebäudetechnik), überholte Gebäudekonzeption (Kubatur, Raumaufteilung und Raumanordnung) und bei gewerblich nutzbaren Grundstücken die Lage des Grundstücks die Wirtschaftlichkeit der Nutzung verhindern.

Ist die Bebauung eines Grundstücks wirtschaftlich nicht nutzbar, so ist der Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Freilegungsmöglichkeiten (Abbruchmöglichkeiten der Bebauung – Liquidation der Bebauung) zu ermitteln. Dabei sind insbesondere die Freilegungsmöglichkeiten zu betrachten, welche in drei Fallkonstellationen zu unterscheiden sind. Im ersten Fall kann die Bebauung umgehen (jederzeit) abgebrochen werden. Hier sind dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks die Abbruchkosten der auf dem Grundstück



stehenden Gebäude gegenüberzustellen. Im zweiten Fall kann die Bebauung erst nach einem Zeitablauf abgebrochen werden. Hier sind dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks die Abbruchkosten und die Verzinsungskosten infolge des Zeitablaufes, sowie etwaige gegenzurechnende Erträge in diesem Zeitablauf gegenüberzustellen. Im dritten Fall kann die Bebauung längerfristig oder gar nicht abgebrochen werden. Hier ist der Bodenwert in entsprechender, den Markt und die Verhältnisse berücksichtigender Weise zu mindern.

Liquidationswertermittlung

Nachfolgend werden dem Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks die Abbruchkosten der Bebauung und die Grundstücksfreilegungskosten gegenübergestellt. Die Schätzung dieser Kosten erfolgt über den umbauten Raum der Bebauung (Bauwerksvolumen) und entsprechende Kostenfaktoren.

Liquidationswert

Bodenwert:		100.000 €
Umbauterraum Wohnhaus:	1.106 m ³	
Abbruchkosten-Faktor:	<u>35 €/m³</u>	
Summe Abbruch- u. Freimachkosten:	38.715 €	-39.000 €
Umbauterraum Wirtschaftsgebäude und Scheune:	2.171 €	
Abbruchkosten-Faktor:	<u>20 €/m³</u>	
Summe Abbruch- u. Freimachkosten:	43.416 €	-43.000 €
Liquidationswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:		<u>18.000 €</u>
Liquidationswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:		<u>18.000 €</u>

5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien (Grundstücken, Eigentumswohnungen und Teileigentum) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungsstichtag ist auf dem Gutachtendeckblatt angeführt. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften sind in diesem Gutachten beschrieben.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	100.000 €
Liquidationswert:	18.000 €

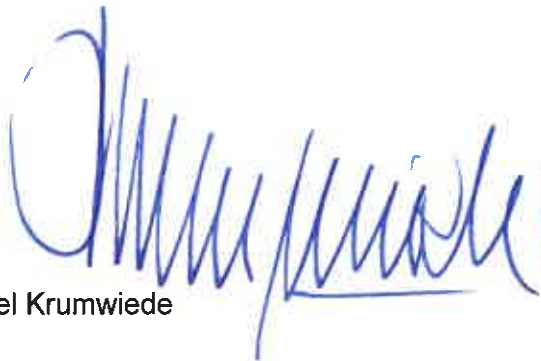


In den obigen Wertermittlungen sind die tatsächlichen und die rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Auch die Verhältnisse des Immobilienmarktes haben in diesen Bewertungen Berücksichtigung gefunden.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich nach den vorstehenden Berechnungen und Beschreibungen den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung einer Rundung:

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks **20.000 €**

Celle, den 08.05.2026

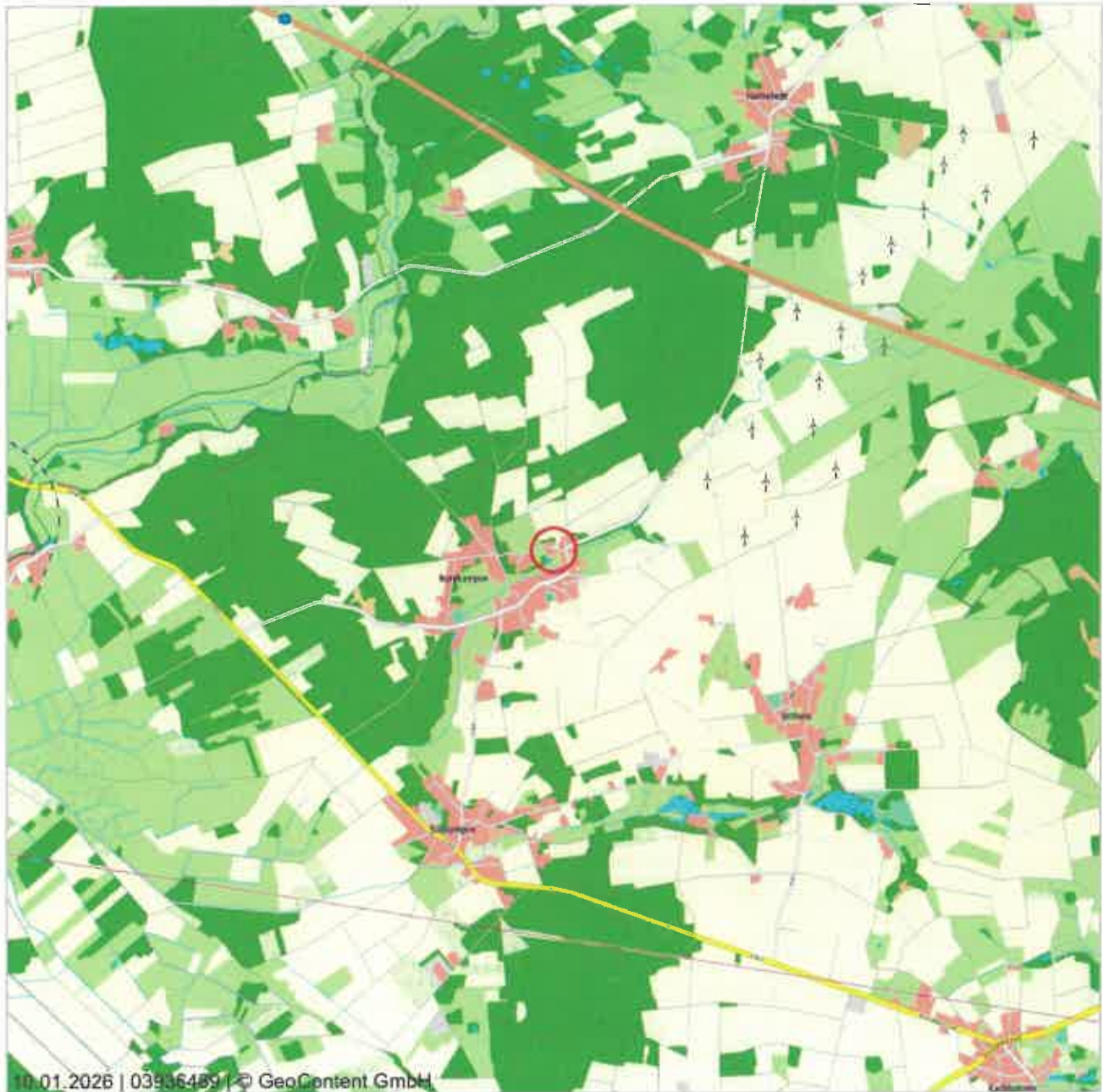

Axel Krumwiede





6. Anlagen

6.1 Straßen- und Stadtkarten



Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

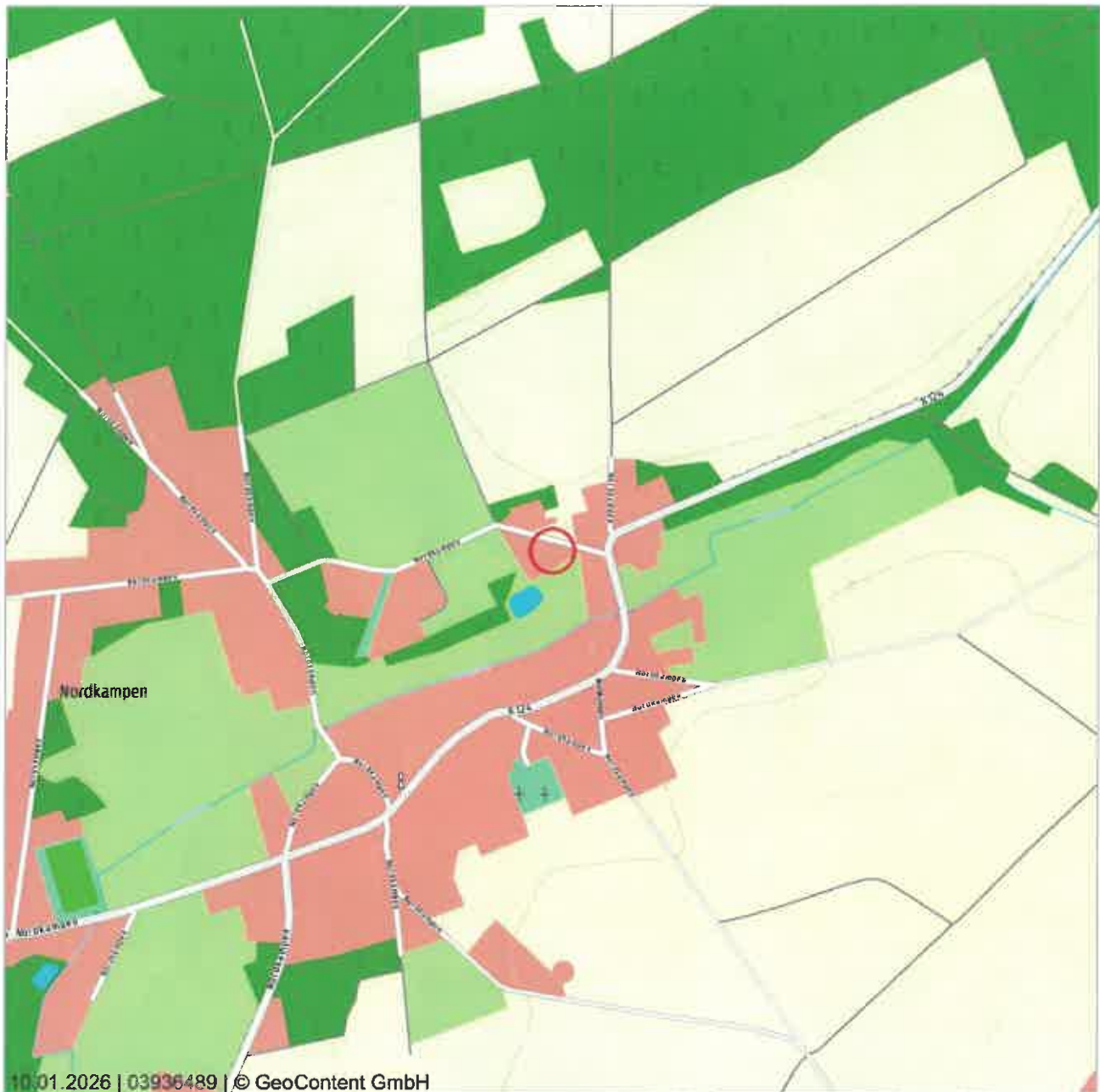
5.000 m

Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2026



10.01.2026 | 03936489 | © GeoContent GmbH

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



0

1.000 m

Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

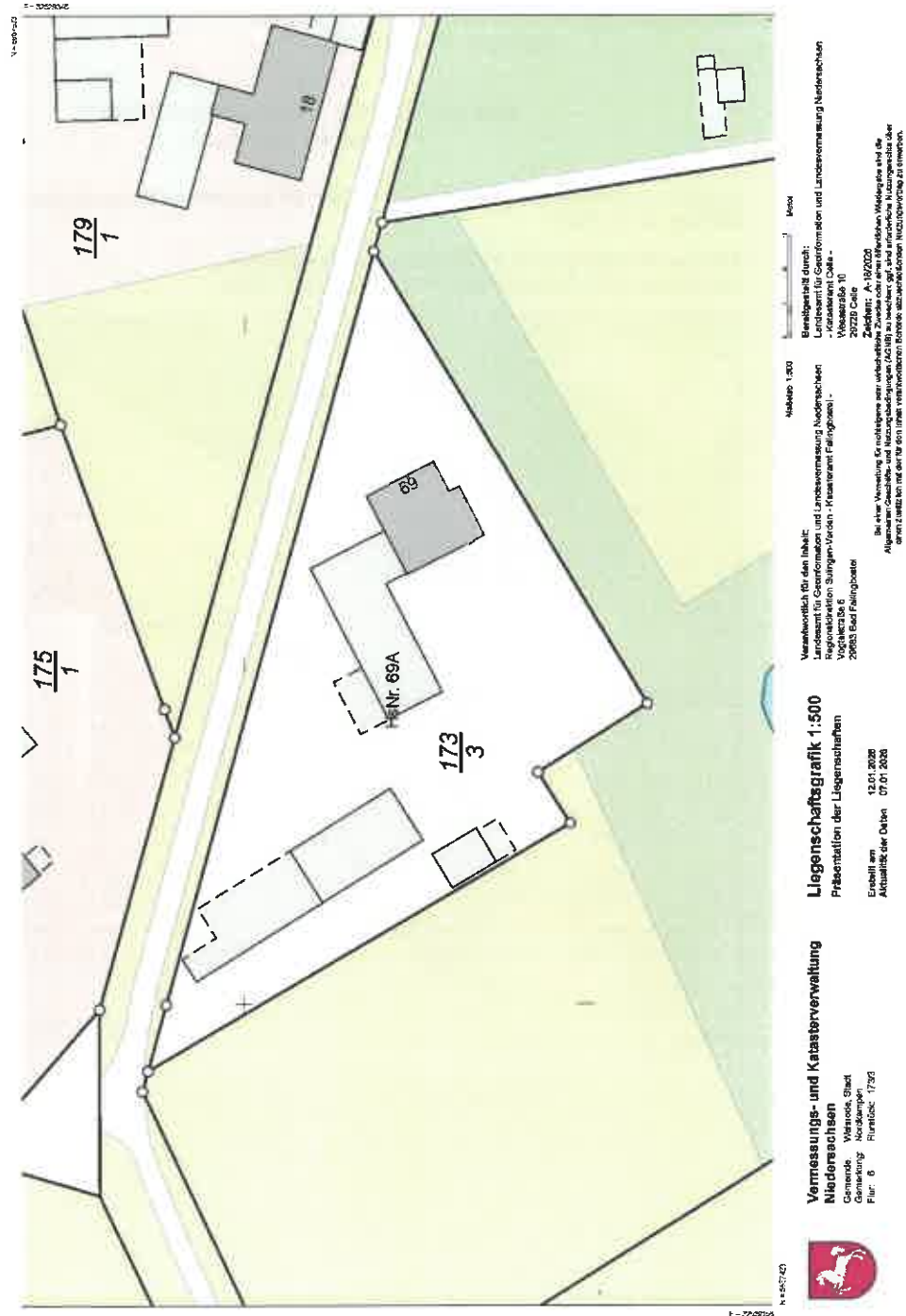
Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2026



6.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan





6.3 Bodenrichtwertkarte



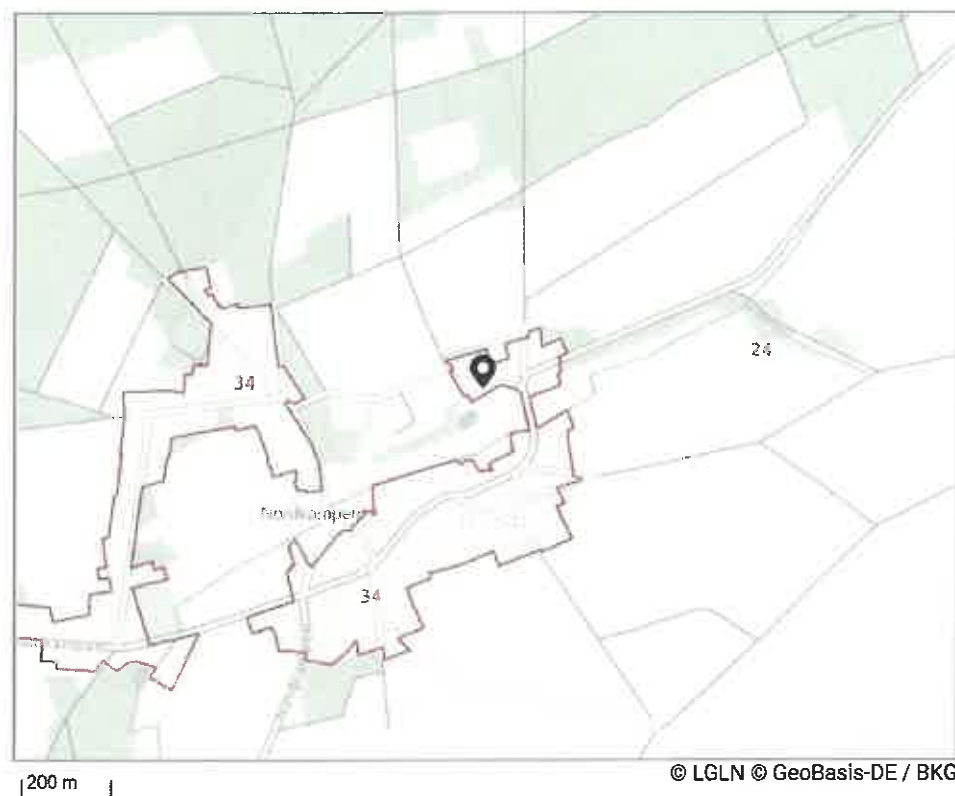
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 10.01.2026)

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

Adresse: Nordkampen 69, 29664 Walsrode - Nordkampen
Gemarkung: 2320 (Nordkampen), Flur: 6, Flurstück: 173/3





DIPL.-ING. AXEL KRUMWIEDE
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08806500

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 34 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 1.000 m²

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

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.86621&lng=9.4349&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.86621&lng=9.4349&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

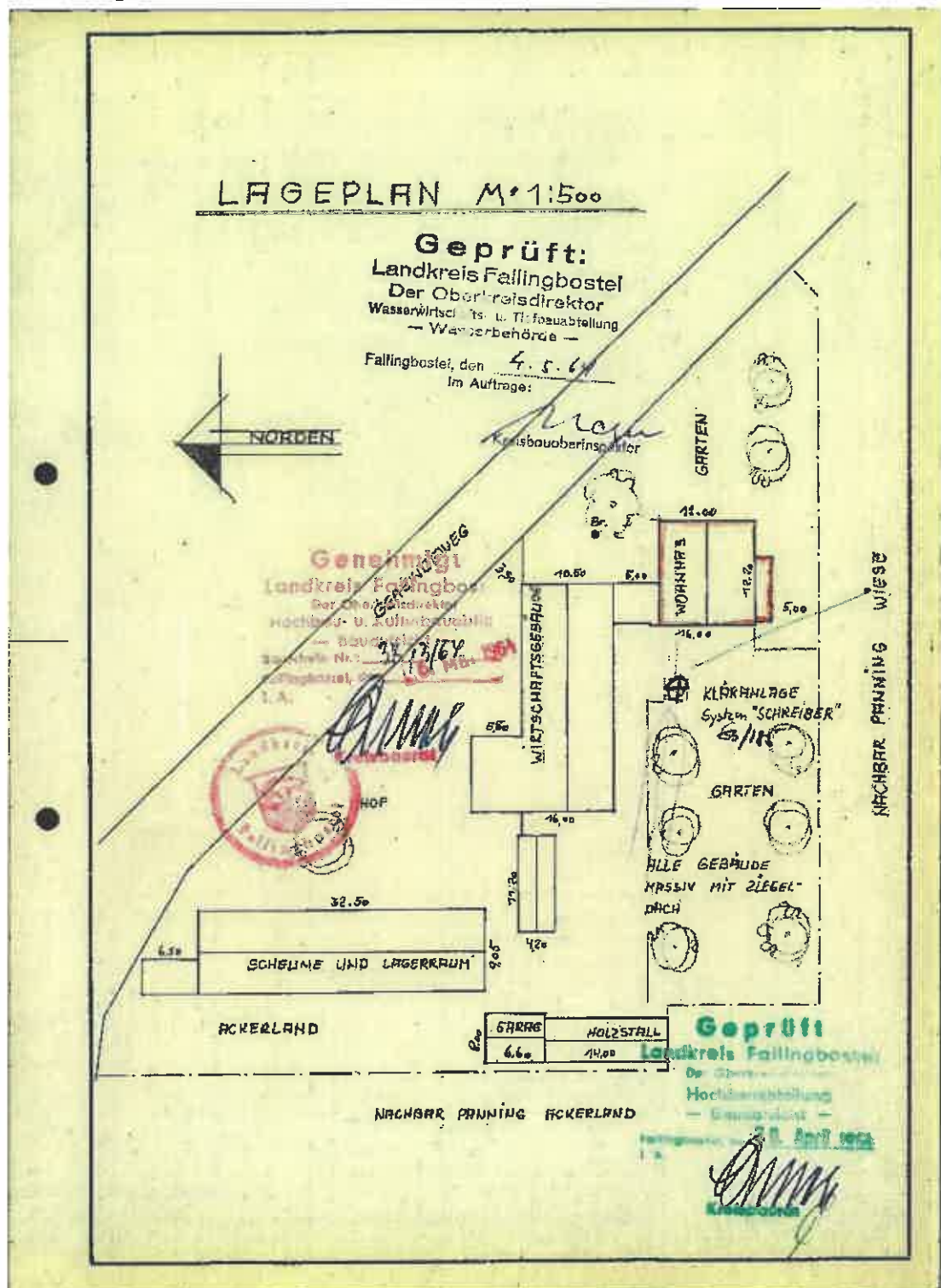
Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](https://www.govdata.de)^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

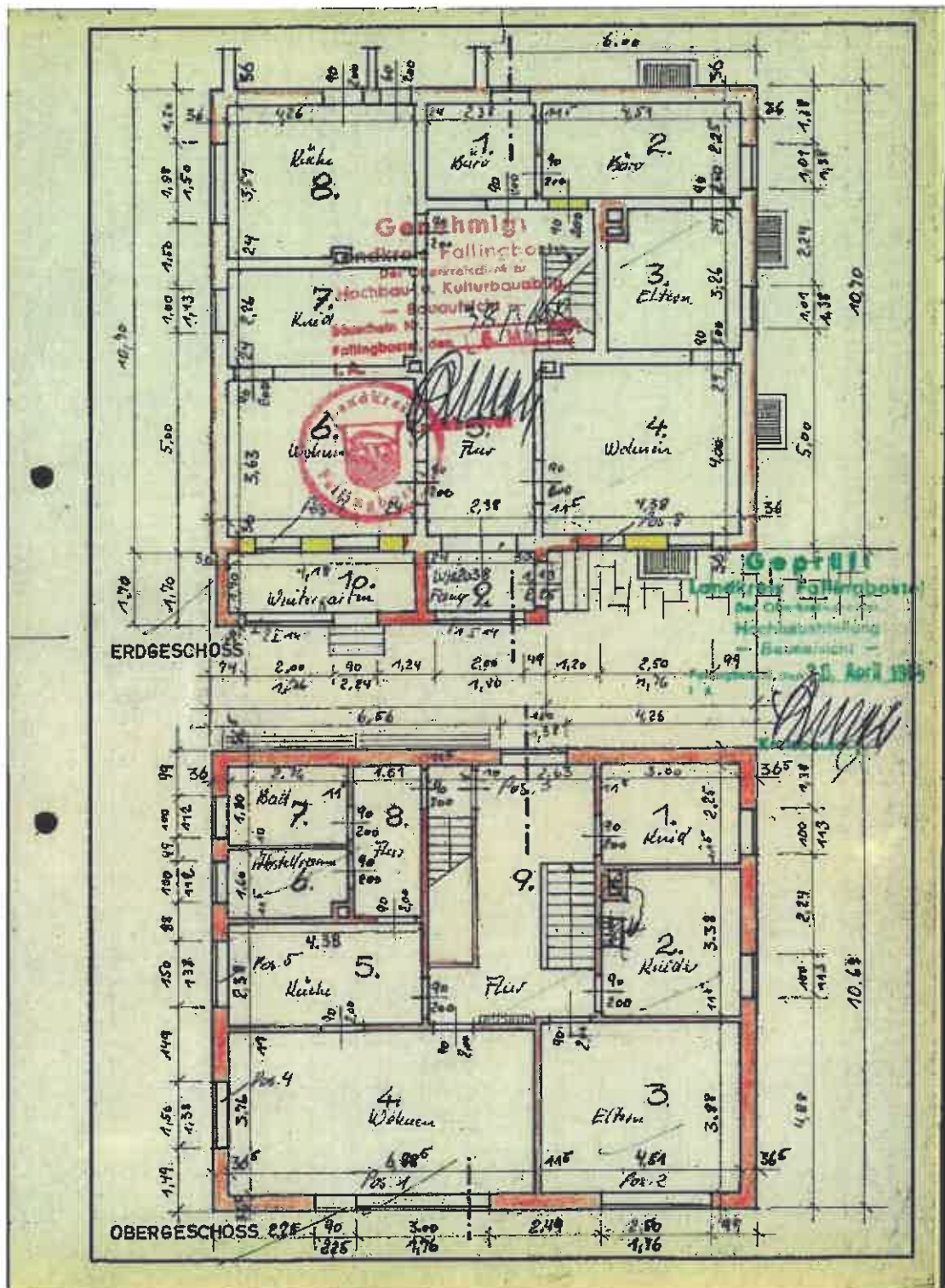
1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

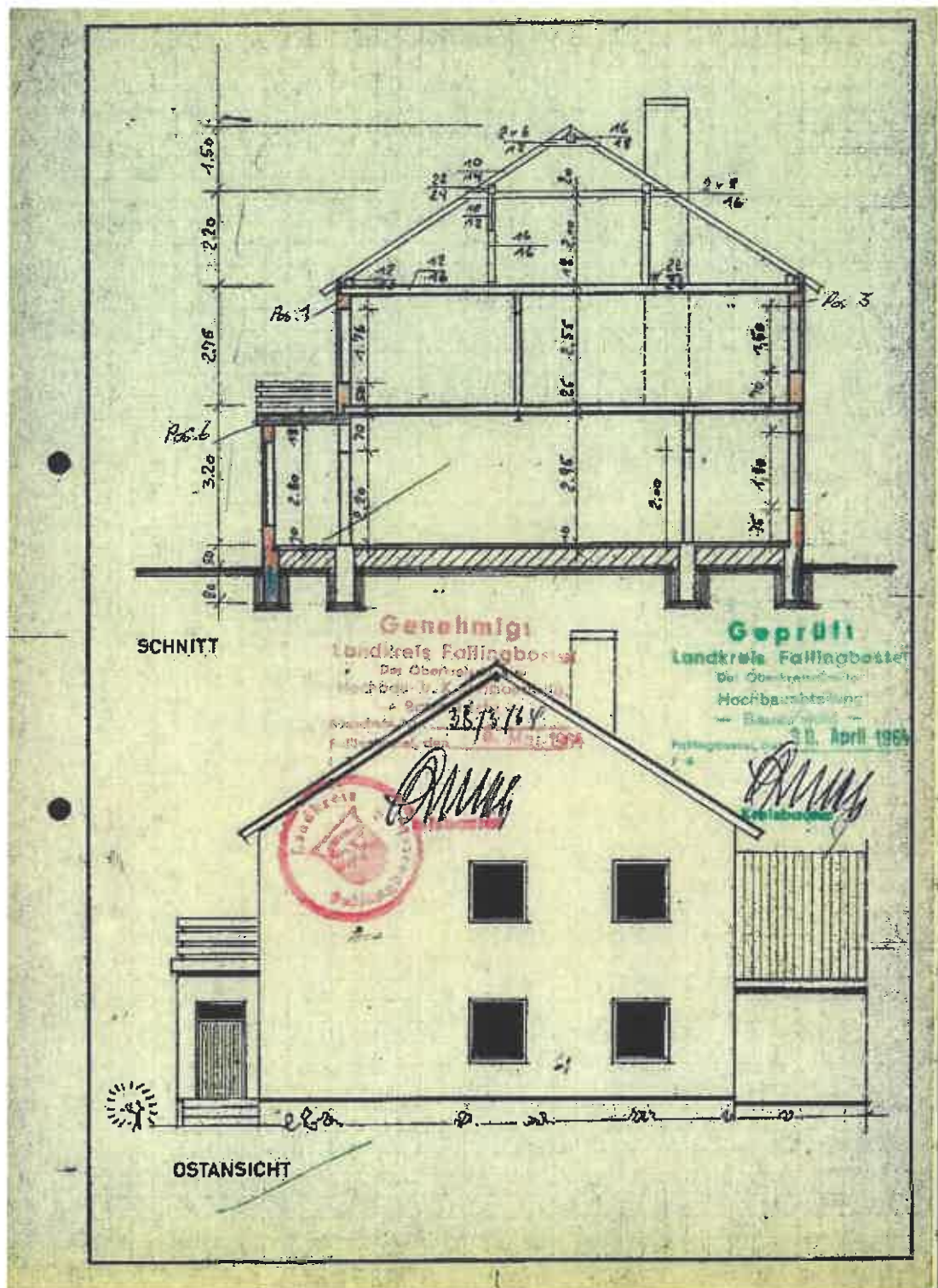
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

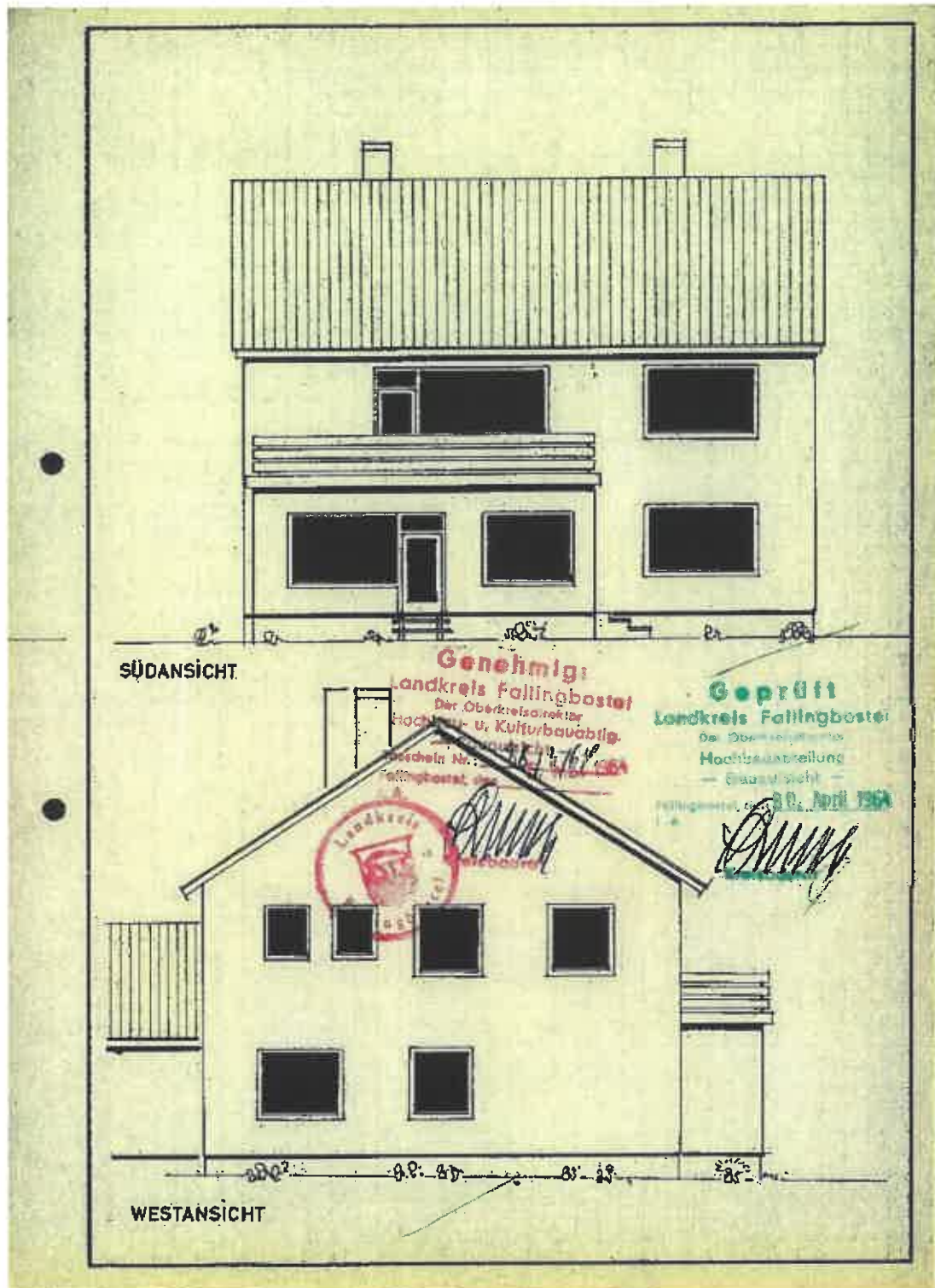


6.4 Zeichnungen











6.5 Flächenberechnungen

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003, BGBl. 2003 I Nr. 56.

Die Berechnung der Flächen erfolgt nach den vorliegenden Zeichnungen des Gebäudes. In den Zeichnungen nicht angegebene Maße werden errechnet. Sofern ein Errechnen nicht möglich ist, werden die Maße abgegriffen.

In den Vorgängervorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche war ein Abzug von drei Prozent für die Berücksichtigung des Ausbaus (Wandputz) in Bezug auf zugrunde gelegte Rohbaumaße nach den Zeichnungen vorgesehen. Das/die Gebäude des Bewertungsobjektes wurden vor 2003 errichtet. Daher wird der Abzug hier beibehalten, um Modelkonform zu den Ableitungen der Bewertungskennzahlen durch den regionalen Gutachterausschuss zu verfahren. Der Gutachterausschuss legt regelmäßig die ihm durch Käufer / Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen zugrunde. Käufer und Verkäufer entnehmen ihre Informationen regelmäßig aus den Bauakten, welche regelmäßig den Regelungen der Bauantragszeit entsprechen.

Die vorliegenden Zeichnungen stimmen nicht mit dem Bestand überein. Die hier ermittelte Wohnfläche wird nur in etwa der real vorhandenen Wohnfläche entsprechen.

Raum	Länge	Breite	Faktor	Einzel- fläche	Grund- fläche	Faktor	Einzel- fläche	Summe	Faktor	WF	NF
	(m)	(m)		(m²)	(m²)	WF/NF	(m²)	(m²)		(m²)	(m²)
KG											
Vorräte	4,385	4,010	1,00	17,58	17,58	1,00	17,58	17,58	0,97		17,06
Heizung	3,335	3,010	1,00	10,04	10,04	1,00	10,04	10,04	0,97		9,74
Wasser	2,125	3,010	1,00	6,40	6,40	1,00	6,40	6,40	0,97		6,20
				34,02	34,02		34,02	34,02		0,00	33,00
EG											
Wohnen	4,000	4,380	1,00	17,52	17,52	1,00	17,52	17,52	0,97	16,99	
Flur	2,380	7,400	1,00	17,61	17,61	1,00	17,61	17,61	0,97	17,08	
Wohnen	3,630	4,260	1,00	15,46	15,46	1,00	15,46	15,46	0,97	15,00	
Küche	2,260	4,260	1,00	9,63	9,63	1,00	9,63	9,63	0,97	9,34	
Küche	4,260	3,510	1,00	14,95	14,95	1,00	14,95	14,95	0,97	14,50	
Büro	2,380	2,250	1,00	5,36	5,36	1,00	5,36	5,36	0,97	5,19	
Büro	4,510	2,250	1,00	10,15	10,15	1,00	10,15	10,15	0,97	9,84	
Eltern	3,260	3,000	1,00	9,78	9,78	1,00	9,78	9,78	0,97	9,49	
				100,46	100,46		100,46	100,46		97,44	0,00
1.OG											
Bad	2,760	1,800	1,00	4,97	4,97	1,00	4,97	4,97	0,97	4,82	
Abstellraum	1,600	2,760	1,00	4,42	4,42	1,00	4,42	4,42	0,97	4,28	
Flur	1,510	3,500	1,00	5,29	5,29	1,00	5,29	5,29	0,97	5,13	
Flur	2,630	6,000	1,00	15,78		1,00	15,78				
	1,200	1,300	1,00	1,56		1,00	1,56				
Treppe	2,500	1,200	-1,00	-3,00	14,34	1,00	-3,00	14,34	0,97	13,91	
Kind	2,250	3,000	1,00	6,75	6,75	1,00	6,75	6,75	0,97	6,55	
Kinder	3,380	3,000	1,00	10,14		1,00	10,14				
(Kamin)	0,800	0,600	-1,00	-0,48	9,66	1,00	-0,48	9,66	0,97	9,37	
Eltern	3,880	4,510	1,00	17,50	17,50	1,00	17,50	17,50	0,97	16,97	
Wohnen	6,885	3,760	1,00	25,89	25,89	1,00	25,89	25,89	0,97	25,11	
Küche	4,380	2,380	1,00	10,42	10,42	1,00	10,42	10,42	0,97	10,11	
				99,23	99,23		99,23	99,23		96,25	0,00
										193,70	33,00



Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

(nach DIN 277-1 : 2005-02, Deutscher Normenausschuss Berlin)

	Länge	Breite	Faktor	Einzel- fläche (m²)	Grund- fläche (m²)	Höhe (m)	Volumen (m³)
	(m)	(m)					
Wohnhaus							
Gebäude(-teil)	A						
Keller	4,99	10,70	1,00	53,39		2,20	117
Erdgeschoss	10,70	12,32	1,00	131,82		2,95	389
Obergeschoss	10,70	12,32	1,00	131,82		2,55	336
Dachboden	10,70	12,32	1,00	131,82		2,00	264
Summe					448,87		1.106
Scheune							
Gebäude(-teil)	B						
	9,05	32,50	1,00	294,13		3,62	1.065
	6,50	3,50	1,00	22,75		3,62	82
Summe					316,88		1.147
Wirtschaftsgebäude							
Gebäude(-teil)	C						
	5,50	8,50	1,00	46,75		3,62	169
	10,50	18,00	1,00	189,00		3,62	684
	11,20	4,20	1,00	47,04		3,62	170
Summe					282,79		1.024
				Gesamt	1.048,53		3.277

6.6 Fotos



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9 rechts im Bild

Schuppen / Stall



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



6.7 Bescheinigung über Anliegerbeiträge



Stadt Walsrode

- Die Bürgermeisterin -

Stadt Walsrode, Postfach 14 40, 29654 Walsrode

Besucheranschrift: Rathaus Bornitz, Schulstraße 4, 29696 Walsrode

Abteilung Finanzen

Sachbearbeiter/in: Herr Iburg

Telefon: 05161 977-114

E-Mail: controlling@walsrode.de

Herrn
Axel Krumwiede
Im Röthel 26
29225 Celle

Sprechzeiten:

Mo - Fr: 09:00 bis 13:00 Uhr

Termine nach Vereinbarung

1

Ihr Zeichen
06/26

Ihre Nachricht vom

Meine Nachricht vom

Geschäftszeichen/Mein Zeichen
205-Ib/Dierich

Datum
26.01.2026

Anliegerbeitragsbescheinigung

Sehr geehrter Herr Krumwiede,

auf Ihren Antrag vom 15.01.2026 wird bescheinigt, dass für das bezeichnete Grundstück nachfolgende Beiträge von der Stadt Walsrode erhoben wurden:

F L ?
Lage: Nordkampen 69, 69a, 29664 Walsrode
Flurstück: 173/3, Flur 6 der Gemarkung Nordkampen

- Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von ---
- Straßenausbaubeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz in Höhe von ---

Auf dem genannten Grundstück lastet zzt. keine Erschließungsbeitrags-/Straßenausbaubeitragsforderung der Stadt Walsrode.

Sollten zukünftig weitere Straßenbaumaßnahmen durchgeführt werden, erfolgt eine Umlegung der dann anfallenden Kosten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

O. Iburg

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Walsrode
IBAN: DE43 2515 2375 0001 0007 28
BIC: NOLADE21WAL

Commerzbank Walsrode
IBAN: DE38 2504 0065 0281 0404 00
BIC: COBADEFF281

Volksbank Lüneburger Heide eG
IBAN: DE44 2406 0300 0008 3011 00
BIC: GENODEF1NSU

*Zugangserrichtung/E-Mail-Adresse
Bitte beachten Sie hierzu die Hinweise
zur elektronischen Kommunikation
auf der städtischen Webseite unter
www.walsrode.de/Impressum



6.8 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Baulastenauskunft für das Flurstück

Nordkampen 6-
173/3

Datum der Auskunft: 15.01.2026

Auf diesem Flurstück sind keine Baulasten eingetragen



6.9 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BORIW	Bodenrichtwert
BWR-RL	Bodenwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GUG	Grundstückswert und Grundstücksmarkt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WDV-System	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneigentum
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche

6.10 Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage Köln : Bundesanzeiger Verlag 2023

Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5. Auflage Köln : Bundesanzeiger Verlag 2007

Petersen, Hauke: Verkehrswertermittlung von Immobilien : Praxisorientierte Bewertung. Stuttgart : Richard Boorberg Verlag 2005

Ross, Wilhelm; Brachmann, Rolf; Holzner, Peter: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 27. Auflage Hannover : Theodor Oppermann Verlag 1993

Sander, Siegfried; Weber, Ulrich (Herausgeber): Lexikon der Immobilienwertermittlung. Köln : Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2003



Simon, Jürgen; Cors, Klaus; Halaczinsky, Raymond; Teß, Wolfgang: Handbuch der Grundstückswertermittlung. 5. neubearbeitete Auflage München : Verlag Vahlen, 2003

Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. überarbeitete und erweiterte Auflage : Neuwied : Luchterhand Verlag, 1996

Sprengnetter, Hans Otto : Grundstücksbewertung : Lehrbuch und Kommentar. Sinzig : Wertermittlungsforum, Lose Blattsammlung 2007

Zimmermann, Peter; Heller, Robert: Der Verkehrswert von Grundstücken. 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage München : Verlag Vahlen 1999

Gesetze und Bekanntmachungen

BGB in aktueller Fassung

Normalherstellungskosten 2010, Bundesministerium der Justiz, BAnz AT 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 91/98 WertR 91/98), Bundesministerium Bau, RS I 630504-1 vom 01.08.1997

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 12.11.2015

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 20.03.2014

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 19.05.20210 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

