Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Hope Blatt 152 unter laufender Nummer 6 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **3 K 6/26**

Schuldner/Beteiligte:
Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben.

Auftraggeber: **Amtsgericht Walsrode**
Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung!**
Wertermittlungsstichtag: **02.07.2026**

Bewertungsobjekt/Bebauung:
Einfamilienhaus (Fertighauskonstruktion) mit einer Doppelgarage mit Anbau
Heidkamp 12, 29690 Lindwedel

Gartenansicht von Süden

Straßenansicht von Westen

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **125.000** Euro mit Wagnisabschlag!

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 05.08.2026
Das Gutachten umfasst gesamt 44 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von	Hope
Blatt	152

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	6
Gemarkung	Hope
Flur	1
Flurstück	80/24
Hof- und Gebäudefläche	Am Heidkamp 12
Größe	850 m²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung (Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung)

Einfamilienhaus (Fertighaus Fabrikat Streif)
Baujahr um: 1976 (Baugenehmigung 7.5.1976)
Wohnfläche ca.: 78,00 m²

Doppelgarage und Anbau
Baujahr um: 1981

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter
Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich seit längerer Zeit leerstehend. Der Schuldner/Eigentümer nahm keinen Kontakt auf. Es wurde auf Anfrage kein Mietvertrag vorgelegt.

Besichtigung
18.06. und 02.07.2026, jeweils nur Außenbesichtigung!
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)
Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.

Nutzung, Bebaubarkeit
Auskunft des Landkreis Heidekreis, Fachbereich Bau und Umwelt:
„Das Grundstück liegt im Bereich des **Bebauungsplans Nr. 004 „Östlich des Dorfes“** in Hope.“
Folgende Festsetzungen sind Inhalt des Bebauungsplans:

- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ 0,3
- GFZ 0,4
- Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Elze/Fuhrberg/Berkhof

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
1.2 Weitere Hinweise

2. Angaben zum Auftrag
2.1 Gutachtenauftrag
2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag

3. Grundstück - Lagemerkmale
3.1 Grundstücksdaten
3.2 Großräumige Lage
3.3 Kleinräumige Lage
3.4 Grundstück

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

5. Baubeschreibung
5.1 Allgemeines
5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen

6. Berechnungen
6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
6.2 Wohn- und Nutzfläche

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

9. Sachwertermittlung des Gebäudes
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
11. Wert der baulichen Außenanlagen

12. Wert des Grundes und Bodens
12.1 Bodenrichtwert
12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück

13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
13.2 Ermittlung des Ertragswertes

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert

Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
20. Bestandspläne
21. Sonstige Anlagen
22. Fotodokumentation

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet.

Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig:
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungsstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.
Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland.
Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021
  mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFlV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
  Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.
Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.
Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.
Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster
sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung
allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.
In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses
Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:
z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf
eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um
größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil
eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden,
liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch

Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:

Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen
sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.
Anbauküchen
Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile**.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber
Amtsgericht Walsrode, Lange Straße 29 - 33, 29664 Walsrode

Auftrag
Beschluss vom 18.05.2026
Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:
Grundbuch von Hope Blatt 152

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
6	Hope	1	80/24	Gebäude- und Freifläche, Am Heidkamp 12	850

Geschäftsnummer: **3 K 6/26**

Schuldner/Beteiligte
Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben.

Hinweis zu personenbezogenen Daten
Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber nicht in dieser Ausfertigung mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä.
Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens
Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung
18.06.2026, nur Außenbesichtigung!
02.07.2026, nur Außenbesichtigung!
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung
18.06.2026, nur der Sachverständige.
02.07.2026, nur der Sachverständige.
Der Schuldner erschein jeweils nicht zu den schriftlich angekündigten Terminen.

Wertermittlungsstichtag 02.07.2026, Tag der letzten Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag 02.07.2026.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

Mieter und Pächter
Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich seit längerer Zeit leerstehend. Der Schuldner/Eigentümer nahm keinen Kontakt auf. Es wurde auf Anfrage kein Mietvertrag vorgelegt.

Verwalterin oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Eine Verwaltung ist nicht vorhanden und in diesem Fall auch nicht erforderlich.

Gewerbebetrieb
Es liegt nach dem äußeren Eindruck eine Wohnnutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus bzw. Wohnung vor. Ein Gewerbebetrieb wird vermutlich nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen
Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht bekannt. Es wird nach Aktenlage und nach dem äußeren Eindruck eine reine Wohnnutzung angenommen. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.
Sonstiges Zubehör:
ist nicht wertrelevant bekannt.

Verdacht auf Hausschwamm
Augenscheinlich wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

Baubehördliche Beschränkungen:
Telefonische Auskunft Landkreis Heidekreis, Fachbereich Bau und Umwelt vom 6.7.2026:
„Es sind **keine laufenden Verfahren** anhängig."

Energieausweis
Es wurde kein Energieausweis eingesehen bzw. liegt nicht vor. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel):
Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

2.3 Sonstige Angaben

Gebäudeversicherung
Es ist nicht bekannt, ob eine Gebäudeversicherung besteht.

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt:
Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:
- Bauantrag Einfamilienhaus vom 26.03.1976
- Baugenehmigung Einfamilienhaus vom 07.05.1976
- Bauantrag Doppelgarage vom 25.06.1979
- Baugenehmigung Doppelgarage vom 25.06.1979

Für den Anbau an die Doppelgarage liegt keine Baugenehmigung vor.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Wiedersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Grundsätzliches: **Eine abschließende Beurteilung und Festlegung** über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen**. Dies ist nicht Gutachtenbestandteil.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Hope Blatt 152
Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

Hinweis:
Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland	Niedersachsen
Landkreis	Heidekreis
Gemeinde	Lindwedel OT Hope

Ort/Einwohnerzahl
Hope ist ein Ortsteil der Gemeinde Lindwedel im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen. Sie liegt mit ca. 2.700 Einwohnern im Zentrum von Niedersachsen.

Verkehrslage
Lindwedel (Hope) liegt verkehrsgünstig an der A7. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Bucholz (Aller)	ca. 12 km
bis Neustadt am Rübenberge	ca. 23 km
bis Nienburg (Weser)	ca. 30 km
bis Bad Fallingbostel	ca. 35 km
bis Hannover	ca. 38 km

Bahnhof:	Nicht ist vorhanden, nächster Bahnhof in Lindwedel.
Autobahn:	Zufriedenstellende Verbindung zur A7. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus:	Eingeschränkte Verbindungen in Hope, erst in Lindwedel ausreichende Verbindungen.

Ärztliche Versorgung
Ausreichend in Lindwedel vorhanden, Krankenhaus in Hannover vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Eingeschränkte Versorgung für den Grundbedarf in Lindwedel vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage
Das Grundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Lindwedel und im zentralen Bereich von Hope.

Art der Bebauung
Ähnliche Bebauungen bzw. Wohnnutzungen in näherer Umgebung.

Erschließung /Höhenlage zur Straße
Es besteht eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich einer Wohnstraße, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 6, Hof- und Gebäudefläche, Am Heidkamp 12, Flur 1, Flurstück 80/24

Nutzung, Bebauung:	Nutzung als Wohnbaufläche, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage mit Anbau.
Grundstücksform:	Rechteckig.
Größe:	850 m², Flächengröße im Normbereich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich etwa ähnliche Flächengröße.
Topografie	In etwa Höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.
Baugrund	Augenscheinich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 5 des betroffenen Grundstücks im BVZ.:
Ausschließliches der Ausübung nach übertragbares Recht der Kali und Salz Aktiengesellschaft, Kassel, auf de in den Gemarkungen Hope und Lindwedel belegenen Grundstücken zu bohren und zu schürfen und die hierbei aufgeschlossenen Lager von Kali, Stein- und beibrechenden Salzen, sowie alle Arten von Minderalien, Ölen und anderen bituminösen Stoffen, soweit dieselben dem Verfügungsrecht der Grundeigentümer unterliegen und zu bergmännischen Ausbeutung geeignet sind, zu gewinnen, sich anzueignen und zu verwerten, aus alle hierbei vorkommenden Soolquellen zu verwerten, eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung im notariellen Vertrag vom 05. Juli 1905 am 18. November 1906 und hierher zur Mithaft übertragen am 18. April 1975.

4.2 Sonstige Rechte
Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster
Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).
Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis
Zu bewertendes Grundstück:
Laufende Nr. 6, Gemarkung Hope, Flur 1, Flurstück 80/24
Auskunft Bauamt Landkreis Heidekreis: „Auf dem o.g. Flurstück ist **keine Baulast eingetragen**“.

4.5 Denkmalschutz
Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)
Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan
Auskunft des Landkreis Heidekreis, Fachbereich Bau und Umwelt:
„Das Grundstück liegt im Bereich des **Bebauungsplans Nr. 004 „Östlich des Dorfes“** in Hope.“
Folgende Festsetzungen sind Inhalt des Bebauungsplans:

- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ 0,3
- GFZ 0,4
- Das gesamte Plangebiet liegt in der **Zone IIIB des Wasserschutzgebiets** Elze/Fuhrberg/Berkhof

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

4.7 Sanierungsverfahren
Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)
Nach Angabe des zuständigen Bauamtes: Wohnbauland

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand
Ausstehende Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge wurden nicht bekanntgegeben. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt und müssten gegebenenfalls zusätzlich wertmindernd berücksichtigt werden.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards **(Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Hope Blatt 152, Am Heidkamp 12, 29690 Lindwedel besteht aus dem Flurstück 80/24, Flur 1, Gemarkung Hope.
Die Bebauung besteht aus einem Einfamilienhaus als Fertighaus mit Doppelgarage und Anbau.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Nur Außenbesichtigung
Das Grundstück wurde im Bereich des Hauszuganges und weitere Außenanlage betreten. Da der Eigentümer zu den Besichtigungsterminen nicht erschien wurde eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht.
Somit sind nur eine eingeschränkte Beschreibung und Einschätzung möglich.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!
Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.
Die Angaben zu den Gebäuden betreffend Nutzung, Größen und Flächen, Schäden u.a. beruhen auf Annahmen mit Grundlage einer äußeren Begutachtung.

5.3 Einfamilienhaus in Fertighauskonstruktion

Baujahr um:	1976
Wohnfläche ca.:	78,00 m²
Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung!
Gebäudeart NHK:	Typ 1.02 (KG, EG, DG ohne Ausbau)
Nutzung:	Annahme: Wohnhaus (unbewohnt)

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

	Kellergeschoss	voll unterkellert
	Erdgeschoss	wohnen
	Obergeschoss	nicht ausgebaut
Außenwände		Fertigteile vorgefertigt Holzrahmenkonstruktion, beidseitig beplankt/verkleidet
	Fassade:	Putzoberfläche, Plattenbeschichtet
		Verblendmauerwerk im Kellerbereich
	Wärmeschutz:	ursprungsähnlich einfach.
Dach		Walmdach, Betondachsteineindeckung, ursprungsähnlich
	Wärmeschutz:	ursprungsähnlich einfach
Fenster u. Außentüren		Holzelemente, Einordnung Ausführung: vor 1985.
	Rollläden:	vorhanden
	Haustür:	Aluminiumelement verglast

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

	Einordnung Ausführung: ursprungsähnlich
Innenwände	Fertigteile vorgefertigt Holzrahmenkonstruktion, beidseitig beplankt Oberflächen: nicht bekannt.
Innentüren	nicht bekannt. Einordnung Ausführung: fiktiv einfacher.
Deckenkonstruktion	nach Aktenlage: Holzbalkenkonstruktion
Deckenflächen:	nicht bekannt.
Treppen	nicht bekannt.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	nicht bekannt.
Fliesen:	Boden: nicht bekannt. Wand: nicht bekannt.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	nicht bekannt.
WC OG:	nicht bekannt.
Heizung	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt. Fiktiv nutzungstypische Standartinstallationen. Ausführung: teils nicht zeitgemäß.
Grundrissgestaltung	Geschlossene einfache Gestaltung. (gemäß Grundriss)
Balkon:	nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1985 Außenwand: vor 1985 Fenster: vor 1985 Gesamt baujahrtypisch einfache bis mittlere Ausstattung ohne von außen erkennbare signifikante Verbesserungen, insbesondere nicht die letzten 30 Jahre betreffend.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	keine Angaben.
Instandhaltung	Augenscheinlich vernachlässigt. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungstypische einfache nicht zeitgemäße Ausstattung.
Standardstufe im Mittel: 1,8.

5.4 Doppelgarage mit Anbau

Baujahr um:	1981
Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung!
Gebäudeart NHK:	Typ 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen)
Nutzung:	Kfz-Stellplatz

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	Annahme: nicht vorhanden
Erdgeschoss	KFZ-Stellplätze und abstellen.
Außenwände	massiv Mauerwerk
Fassade:	Putz
Wärmeschutz	Annahme: kein Wärmeschutz
Dach	Satteldach, sehr flach geneigt. Eindeckung mit Wellplatten, faserzementgebunden (eventuell asbesthaltig)
Wärmeschutz	Annahme: kein Wärmeschutz.
Fenster u. Außentüren	
Fenster	Holzelemente soweit einsehbar, einfachverglast
Tore:	1 Rolltor

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Innenwände	nicht bekannt Oberflächen: nicht bekannt
Innentüren	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	nicht bekannt.
Fußböden/Bodenbelag:	nicht bekannt.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt (Wasseranschluss o.ä.).
Heizung	nicht bekannt.
Elektroinstallation	nicht bekannt.

Durchgeführter Umbau / Modernisierung	nicht bekannt.
Besonderheit	Für den Anbau liegt in der Bauakte keine Baugenehmigung vor.
Instandhaltung	vernachlässigt. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungstypische einfache Ausstattung.

5.5 Nebengebäude nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit
Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Schäden, Instandhaltung
(Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilöffnung o.ä.)

Wohnhaus
- Fenster aus Holz teils verwittert, min. Anstrich erforderlich

Doppelgarage
- Holzverkleidungen am Dachrand durch Fäulnis geschädigt

Außenanlage
- Heizkörper, Paletten u.a. in geringem Umfang auf dem Grundstück gelagert, Ensorgung notwendig

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:
Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.
Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Wohngebäude: Nutzungstypische einfache bis mittlere Ausstattung.
Standardstufe im Mittel: 1,8
Doppelgarage: Nutzungstypische mittlere Ausstattung.

Modernisierungsgrad (Gemäß ImmoWertV2021)
Wohngebäude: nicht modernisiert, 0 Punkte im ModPkt-Modell
Doppelgarage: nicht modernisiert, 0 Punkte im ModPkt-Modell

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

5.7 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.
Grundlage:
Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, hochwertig.

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach:	einfach
Außenwände:	einfach
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach
Gesamt:	baujahrtypisch.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 6, Hof- und Gebäudefläche, Am Heidkamp 12, Flur 1, Flurstück 80/24

Nutzung, Bebauung:	Nutzung als Wohnbaufläche, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage mit Anbau.

Angaben zu Hausanschlüssen liegen durch die Versorgungsunternehmen und durch den Eigentümer nicht vor.
Nachfolgend Annahmen zu öffentlichen Anschlüsse nach aktueller Kenntnislage:
Es gibt keine Pläne Hausanschlüssen auf dem Grundstück (Auskunft Wasserverband Nordhannover)
Unbestätigte Annahmen des Sachverständigen:
Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.
Ein Gasanschluss ist nicht bekannt.

Zufahrt	mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	in etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich.
Befestigung	Betonverbundsteinpflaster.
Einstellplätze	ausreichend vorhanden.
Einfriedung	Holzbrett- und Sichtschutzzaun, Maschendrahtzaun, gesamt in einfachen Ausführungen.
Terrasse	vorhanden, ohne Überdachung.
Gartengebäude u.a.	nicht wertbildend vorhanden.
Garten/Grünfläche	Wiesen-, Busch- und Baumbewuchs, verwildert.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist stark vernachlässigt.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:
Verwertbare vermasste Zeichnungen sowie eine Wohnflächenberechnung lagen vor.
Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt, da keine Innenbesichtigung erfolgte.
Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.
Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.
Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
Wohnhaus					
Kellergeschoss		9,98	8,94	89,22	89,22
Erdgeschoss		10,08	9,05	91,22	91,22
Dachgeschoss		10,08	9,05	91,22	91,22
DG: Abschlag, da ohne Drempel.			x	0,10	-9,12
Dachboden			ohne Anrechnung		
				BGF =	262,55
Doppelgarage					
eingeschossig		5,76	7,00	40,32	
				BGF =	40,32
Anbau an Garage					
eingeschossig		3,90	4,50	17,55	
				BGF =	17,55

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:
Die Raumflächen wurden aus der **Wohnflächenberechnung aus der Bauakte übernommen**

Position	Wohnfläche Einfamilienhaus Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	
	Erdgeschoss					
1.01	Wohnzimmer				25,59	
1.02	Eltern				15,54	
1.03	Kinder				10,15	
1.04	Küche				10,28	
1.05	Bad+WC				4,80	
1.06	Flur				5,65	
1.07	Diele				1,82	
1.08	Windfang				2,11	
1.09	Abstellraum				1,47	
1.10	Abstellraum2				0,59	
	Erdgeschoss				78,00	78,00
2	Dachgeschoss					
	Nicht ausgebaut				0,00	
	Dachgeschoss				0,00	0,00

Zusammenstellung Wohnflächen	m²
Erdgeschoss	78,00
Dachgeschoss	0,00
Summe:	**78,00**

Die anrechenbare Wohnfläche wird geschätzt mit rd. **78,00** m².

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Wohnhaus und Doppelgarage mit Anbau
Die zu bewertende Lage: Hope in Lindwedel
Wohnnutzung: Ländliche Lage
Allgemein durchschnittliche Wohnlage im Landkreis.
Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).
Abkürzungen:
DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)
RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).
Abkürzungen:
DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)
RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: RND=a x Alter²:GND -b x Alter + c x GND
Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: Alter:GND x100%. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: RND= GND–Alter.

Wohnhaus
Baujahr um 1976, Alter um 50 Jahre
DWG 80 Jahre, RND ca. 30 Jahre im Mittel

$$RND = 1{,}2500 \times \frac{50^2}{80} - 2{,}6250 \times 50 + 1{,}5250 \times 80 = 30$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig rechnerisch auf **30 Jahre** eingeschätzt.

Doppelgarage
Baujahr geschätzt um 1981, Alter um 45 Jahre
DWG 60 Jahre, RND ca. 16 Jahre im Mittel

$$RND = 1{,}2500 \times \frac{45^2}{60} - 2{,}6250 \times 45 + 1{,}5250 \times 60 = 16$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **16 Jahre** eingeschätzt.

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021
Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).
Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Modernisierungs-element	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. **5 Jahre** zurück	bis ca. **10 Jahre** zurück	bis ca. **20 Jahre** zurück	bis ca. **30 Jahre** zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Gebäude : **Einfamilienhaus mit Garage**
Baujahr: 1976 Alter rd.: 50 Jahre

Mod. Bauahr gewählt: 1976 Mod. Alter 50 Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)

Erfolgte Modernsierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzug des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.

Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 30 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bew ertungsob
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	0

Modernisierungsgrad

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :

0-1	Punkte	=	nicht modernisiert
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.
Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:
Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:
Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:
Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude),
die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt.
Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.
Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragrafen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.
Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.
Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.
Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden <u>ein oder mehrere</u> Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

<u>Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt</u>,
aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3**.**

<u>Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt</u>,
da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.
Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird <u>nicht</u> durchgeführt,
Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungskonzeption, z.B. Mehrfamilienhaus ab 3 Wohnungen o.ä. Ansonsten Verweis auf die vorangegangene Erläuterung zu den Verfahren im Vergleichswert und Sachwert.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:
Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards
Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen
Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010
Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

	Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
	Standardstufe	1	2	3	4	5
1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050
2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985
3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925

Standardstufe		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810
14.5	Carport	190		

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ **1.02** KG,EG,DG ohne Ausbau	NHK 2010 Einordnung Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände	23					23
Dächer		15				15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		5				5
Sanitäreinrichtung		9				9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		6				6
Summe:	23	77	0	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	545	605	695	840	1050

Standardstufe	1	x	0,23	=	0,23
Standardstufe	2	x	0,77	=	1,54
Standardstufe	3	x	0	=	0
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	**1,8**

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	Einfamilienhaus	Typ:	1.02	Ein-/Zw eifamilienhaus
Baujahr:	1976	GND,Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundw ert (€/m² BGF	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	545	23	0,23	125
2	605	77	0,77	466
3	695	0	0	0
4	840	0	0	0
5	1050	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	591

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	Garage	Typ:	14.1	Garage
Baujahr:	1981	GND,Jahre:	60	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundw ert (€/m² BGF	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	245	100	1	245
4	485	0	0	0
5	780	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	245

Anmerkung zu den Herstellungskosten:
Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude			Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude			Einfamilienhaus	Doppelgarage
Geschosse			KG,EG,DG ohne Ausbau	EG
Nutzungsart			w ohnen	Kfz-Stellplatz
Baujahr -Ursprung			1976	1981
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			1976	1982
Alter	Jahre		50	45
Fiktives Alter - u. Berücksichtig.erfolgter Moderniserunge			50	44
GND - w irtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren			80	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2			30	16
NHK 2010 - Typ :			1.02	14.1
Entspricht Gebäudetayp:			Ein-/Zw eifamilienhaus	Garage
Standardstufe			1,8	
BGF / m²			262,55	40,32
Kostenkennw ert	€/m²	Faktor:	591	245
Anpassung:		1	591	245
Baupreisindex	2010 = 100 / I.2026 =	1,935	1,935	1,935
Summe:			300.346	19.115
Abzüglich Altersw ertminderung		RND/GND	30/80	16/60
Abschreibung linear, Angabe in %			38	26
entspricht		Faktor :	0,38	0,26
BGF/m² x Kostenkennw ert €/m² x Index - Altersw ertmin			112.630	4.958
Zuzüglich besonderer Bauteile			0	0
Summe			112.630	4.958
Vorläufiger Gebäudesachwert			112.630	4.958

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

9.3 Ergebnis Sachwert

	Zusammenstellung des Sachwertes		
		Wohnbauland	
	Grundstück: Wohnhaus mit Doppelgarage	Grundbuch Blatt	Hope 152
	Nutzung: Wohnbauland	Laufende Nummer	6
		Flurstück	80/24
		Größe, m²:	850
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	80/24	82.365
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	7.500
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus		112.630
3.2	Doppelgarage		4.958
3.3.	Anbau an Garage		ohne Baugenehmigung
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		207.453
	Marktanpassungsfaktor :	0,7973	
	(siehe detailierte Erläuterungunter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		165.398
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 10.2) :		
4.1	Zuzüglich: Ohne Berücksichtigungen		0
4.2	Abzüglich: Baumängel und Schäden		-1.500
	Sachwert mit Marktanpassung :		163.898

Wagnisabschlag da nur Außenbesichtigung und Leerstand!	Abschlag
. Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. konnen nicht eingeschätzt werden.	fiktiv um -25%
Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:	0,75
Sachwert, marktangepasst mit Wagnisabschlag	**122.924**

Wagnisabschlag
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht, sodass eventuelle Mängel oder Schäden nicht eingeschätzt werden können. Des Weiteren besteht augenscheinlich ein längerer Leerstand, wodurch ebenfalls Schäden z.B. an wasserführenden Leitungen und evtl. Folgeschäden entstanden sein könnten.
Daher wird nach sachverständiger Einschätzung ein Wagnisabschlag von 25% festgesetzt.

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)
Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Heidekreis:
Auswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.
Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).
Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

	Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
	Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:		
	Eine Auswertung für Mischnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es wird ein fiktiver Faktor eingesetzt, auf Grundlage allgemeiner Auswertungen u. Markteinschätzung.		
	. Bodenrichtwert	95	€/m²
	. Vorläufiger Sachwert gerundet:	207.453	Euro
	Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,03	
	Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:		Einfluß:
	. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	0,84	1,8
	. Umrechnungskoeffizient Verhältnis BGF/WFl:	0,95	3,37
	. Umrechnungskoeffizient Lage:	0,97	Südkreis
	. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	1,00	keine Auswertung
	Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,7973	

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)
Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertebeeinflussenden Umständen.
Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.
Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen: Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	Wertbeeinflussung gesamt pauschal gerundet in Euro:
Schäden, Instandhaltung (Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)	
Wohnhaus	
o Fenster aus Holz teils verwittert, min. Anstrich erforderlich	750
Doppelgarage	
o Holzverkleidungen am Dachrand durch Fäulnis geschädigt	500
Außenanlage	
o Heizkörper, Paletten u.a. in geringem Umfang auf dem Grundstück gelagert, Ensorgung notwendig	250
Wertbeeinflussung Summe, Abzug:	1.500
(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)	

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 1.500, - Euro.
(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:
Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.
Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtig**t wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Schäden:
Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.
Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.
Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.), Einrichtungen, o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt.
Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9.3 u. 14.1.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

lfd. Nr. 6, Hof- und Gebäudefläche, Am Heidkamp 12, Flur 1, Flurstück 80/24
Nutzung, Bebauung: Nutzung als Wohnbaufläche, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage mit Anbau.
Maschendrahtzaun, Betonsteinpflaster, einfache Anlage. **Pauschal rd.: 7.500 Euro.**

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswert-minderung** und **eventueller Schäden**.
Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks gemäß Bodenrichtwertkarte und Auskunft des zuständigen Gutachterausschusse für Grundstückswerte Heidekreis
zum Stichtag 01.01.2026 = **mittlere Lage 95,- €/m² für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		B-Plan Nr. 004 „Östlich des Dorfes“
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		W (Wohnbaufläche)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2026
Entwicklungsstufe	=	siehe Definition Gutachterausschuss
Baufläche/Baugebiet	=	Bauland
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	850 m²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.
In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01
Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02
Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.
Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03
Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.
Größe: leicht über dem allgemeinen Mittel.
Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.
(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung so weit vorliegt.)

B04
Zuschnitt / Nutzung:
Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland		
Grundbuch:	**Hope**	Blatt:	**152**
Lfd. Nummer	**6**	Gemarkung:	Hope
Flur	1	Flurstück	**80/24**
Nutzung	wohnen	Größe	850 m²
B-Plan	Nr. 004 "Östlich des Dorfes"	Bebauung	Wohnhaus, Garage

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :		95	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	95 W	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	95,00	EUR/m²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2026	**02.07.2026**	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					

3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)	900	850	x	1,02	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		I	x	1,00	
Bauweise		offen	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,02	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	96,90	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	96,90	EUR/m²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		96,90	EUR/m²
Grundstücksfläche :	=	850	m²
Bodenwert :		**82.365**	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

	Besichtigung:	**Nur Außenbesichtigunng!**			
	Bebauung	**Einfamilienhaus mit Garage**			
	Lage:	**Hope, Lindwedel**			
Kellergeschoss		voll unterkellert		Modifiziertes Bauj. ca.	1976
Baujahr :	Ursprung	1976		Modernisg.-Punkte ca.	0
Restnutzungsdauer (RND):		30	(im Mittel)	Alter in Jahren:	50
Wohnfläche, m² :		78,00		bei GND, Jahre:	80
Bodenrichtw ert, €/m² :		95	W	Standardstufe (Mittel)	1,8
Grundstücksgröße, m² :		850		Garage	1

Grundstücksmarktdaten 2026	Landkreis Heidekreis				
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser				
Wohnflächenpreis:	1.754	€/m²	(BRW 95€/m², Bj.1976)		
(w ird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)					Faktor
Grundstückslage :	BRW €/m²:	95		bereits berücksichtigt	1,00
Lage	Hope, Lindwedel			Umrechnungskoeffizient:	0,96
Grundstück :	Fläche, m² =	850	Mittelwert =	800	
				Umrechnungskoeffizient:	1,01
Standardstufe	im Mittel =	1,8			
	Holzkonstruktion/Fertigteil			Einschätzung SV:	0,90
Baujahr	modifiziert =	1976	Mittelwert =	1980	
				Einschätzung SV:	1,00
Modernisiergrad.	Modernisg.-Punkte ca.:		0	Einschätzg. SV:	1,00
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend obejektspezifische Grundstücksmerkmale				
Wohnfläche, m² :	78	über	Mittelwert =	140	
				Umrechnungskoeffizient:	1,32
Unterkellerungsgrad	Vollkeller			Umrechnungskoeffizient:	1,04
Garage	vorhanden, Doppelgarage			Einschätzung SV:	1,03
Dachform	Walmdach			Einschätzung SV:	1,00
Summe Auf- bzw . Abschläge :				Faktor:	**1,2339**
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:					
1.754	x	1,2339	=	2.164	€/m²
2.164	x	78,00	=	168.812	Euro
Marktanpassung	(sofern noch nicht berücksichtigt)			hier bereits berücksichtigt.	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)					
Zuzüglich: Ohne Berücksichtigungen			=	0	Euro
Abzüglich: Baumängel und Schäden			=	-1.500	Euro
Vorläufiger Vergleichswert:				167.312	Euro

Besonderheiten:	**. Nur Außenbesichtigung und Leerstand!**		
Wagnisabschlag:	. Mängel, Schäden u.a. konnen nicht eingeschätzt w erden.	(fiktiv um -25%)	
	Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:		0,75
Vergleichswert	**mit Wagnisabschlag**	**125.484**	Euro

Wagnisabschlag
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht, sodass eventuelle Mängel oder Schäden nicht eingeschätzt werden können. Des Weiteren besteht augenscheinlich ein längerer Leerstand, wodurch ebenfalls Schäden z.B. an wasserführenden Leitungen und evtl. Folgeschäden entstanden sein könnten.
Daher wird nach sachverständiger Einschätzung ein Wagnisabschlag von 25% festgesetzt.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet.

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.
In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
Bewertungsobjekt:		Bewertungsobjekt
	Stichtag:	02.07.26
Keller	Vollkeller, 100 %	
Modifiziertes Baujahr	1976	
Bodenrichtwert	95	€/m²
Wohnfläche	78	m²
rentierliche Grundstücksgröße	850	m²
Dachneigung	Walmdach	
Garage	Doppelgarage	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmartkdaten		
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte
Keller	teilweise, unter 80 %	
Modifiziertes Baujahr	1980	
Bodenrichtwert	100	€/m²
Wohnfläche	140	m²
rentierliche Grundstücksgröße	800	m²
Dachneigung	kein Flachdach	
Garage	vorhanden (eine)	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück, das mit separater lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen ist, einzeln zu bewerten.
Es handelt es sich gemäß Grundbucheintragung nur um ein Flurstück, das unter einer laufenden Nummer eingetragen ist.
Eine getrennte Ermittlung entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)
Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten –

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 5 des betroffenen Grundstücks im BVZ.:
Ausschließliches der Ausübung nach übertragbares Recht der Kali und Salz Aktiengesellschafter, Kassel, auf de in den Gemarkungen Hope und Lindwedel belegenen Grundstücken zu bohren und zu schürfen und die hierbei aufgeschlossenen Lager von Kali, Stein- und beibrechenden Salzen, sowie alle Arten von Minderalien, Ölen und anderen bituminösen Stoffen, soweit dieselben dem Verfügungsrecht der Grundeigentümer unterliegen und zu bergmännischen Ausbeutung geeignet sind, zu gewinnen, sich anzueignen und zu verwerten, aus alle hierbei vorkommenden Soolquellen zu verwerten, eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung im notariellen Vertrag vom 05. Juli 1905 am 18. November 1906 und hierher zur Mithaft übertragen am 18. April 1975.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Einschätzung des Sachverständigen:
Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.
Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertende Grundstücke, nachfolgend aufgeführt:
Laufende Nr. 6, Gemarkung Hope, Flur 1, Flurstück 80/24
Auskunft Bauamt Landkreis Heidekreis:
„Auf dem o.g. Flurstück ist **keine Baulast eingetragen**".

Einschätzung des Sachverständigen:
Eine Eintragung liegt nicht vor.
Eine weitere Anpassung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.
Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde durch den Schuldner nicht ermöglicht.
Die Besichtigung konnte nur in den erreichbaren Bereichen des Grundstücks durchgeführt werden.
Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, u.a. betreffend, konnten somit nur sehr eingeschränkt bzw. nicht beurteilt und unbestätigt angenommen werden. Dies gilt ebenfalls für die Größe der Wohnfläche u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.
Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und sonstiger Angaben möglich.
Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten, insbesondere innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden. Es wurde in diesem Zusammenhang ein pauschaler Wagnisabschlag in die Wertermittlung eingesetzt.

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Hope Blatt 152, Am Heidkamp 12 besteht aus dem Flurstück 80/24, Flur 1, Gemarkung Hope und ist mit einem Einfamilienhaus in einfacher Fertighauskonstruktion und einer Doppelgarage mit Anbau bebaut.
Die Gebäude konnten lediglich von außen besichtigt werden und wurden somit nicht betreten.
Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Hope der Gemeinde Lindwedel im Landkreis Heidekreis und ist relativ randnah gelegen.

Nach dem äußeren Eindruck wird unbestätigt angenommen, dass sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand befinden.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes unterdurchschnittlich und baujahrtypisch eingeordnet. Mit ca. 78,00 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten unter dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Ein- bis Zweifamilienhausnutzungen. Die Wohnfläche des unterkellerten Wohnhauses verteilt sich lediglich auf das Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Die Grundstücksfläche ist rechteckig geschnitten. Das Gelände ist so weit erkennbar größtenteils eben, ohne signifikante Höhenunterschiede.
Eine Grundstückszufahrt besteht vom öffentlichen Straßenbereich direkt zum Grundstück.
Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße als leicht überdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 850 m².
Mit vergleichbaren Nutzungen wird die zu bewertende Lage Hope als mittlere Lage des Landkreises eingeordnet. Diese Einordnung wird auch durch Bodenrichtwert mit 95,- €/m² bestätigt.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Sachwert in Verbindung mit dem Vergleichswert abgeleitet.
Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.
Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte, die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:
Sachwert mit Wagnisabschlag = 122.924 Euro
Vergleichswert mit Wagnisabschlag = 125.484 Euro
Verkehrswert abgeleitet aus dem **Vergleichswert**
eingeschätzt gerundet mit = **125.000 Euro**

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von	Hope
Blatt	152
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	6
Gemarkung	Hope
Flur	1
Flurstück	80/24
Hof- und Gebäudefläche	Am Heidkamp 12
Größe	850 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **125.000** Euro mit Wagnisabschlag!

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

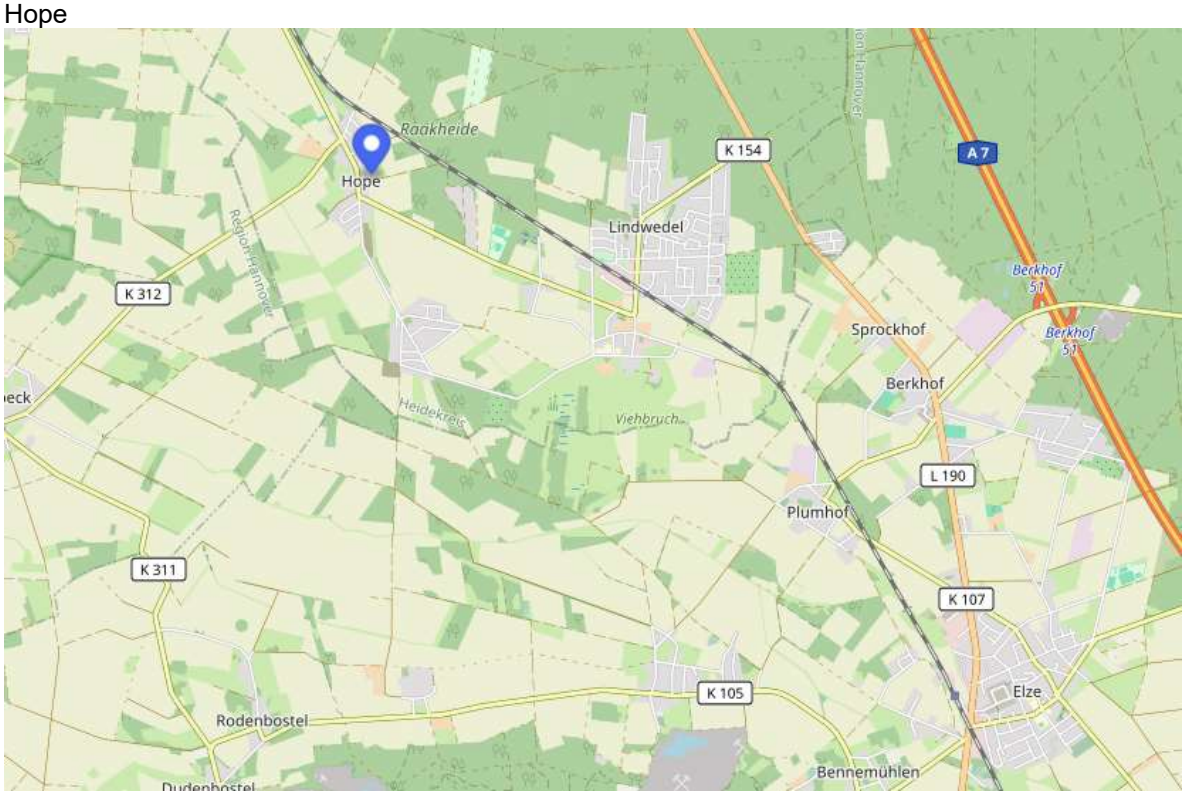
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Metjendorf, den 05.08.2026 Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

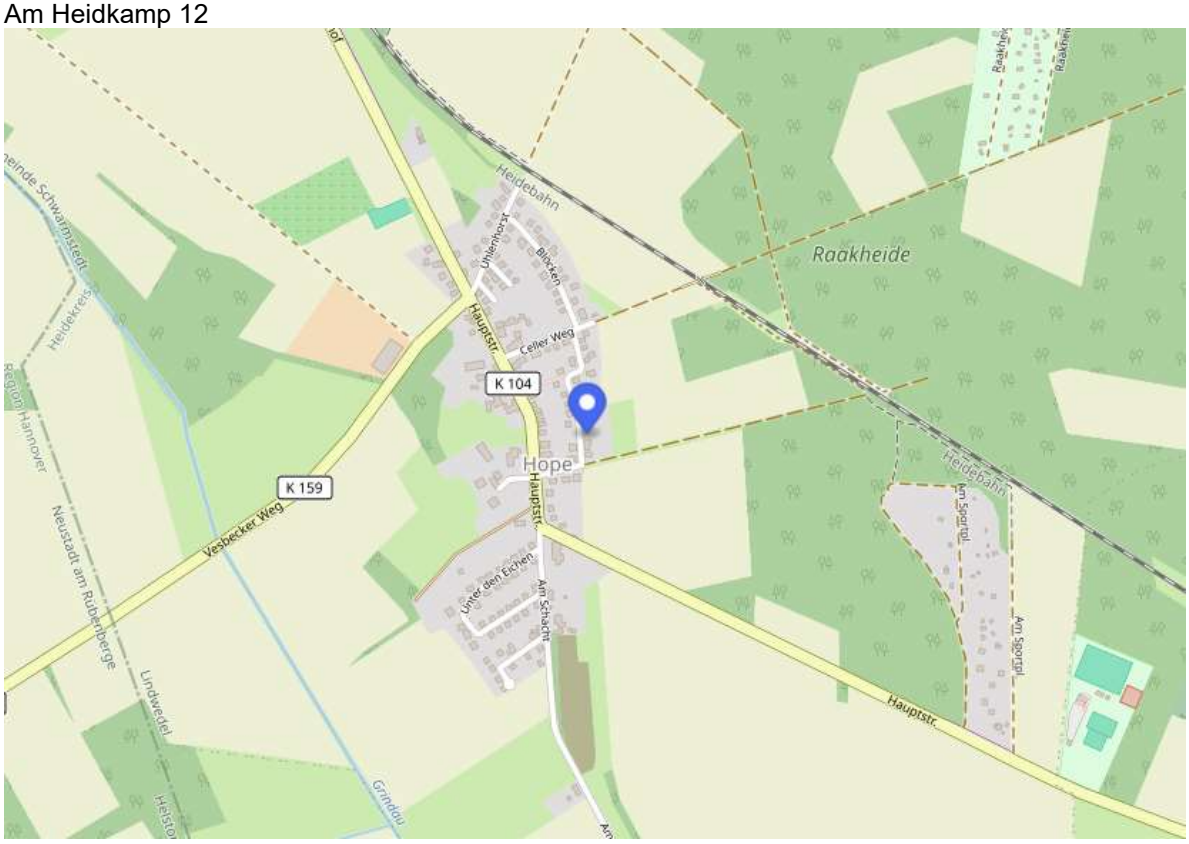
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

18. Stadtkarte (Quelle: openstreetmap.org)

Makrolage
Hope



Mikrolage
Am Heidkamp 12



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung, ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen +

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten,
wird daher auch keine Gewähr übernommen.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit.
Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.
Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigefügten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen,

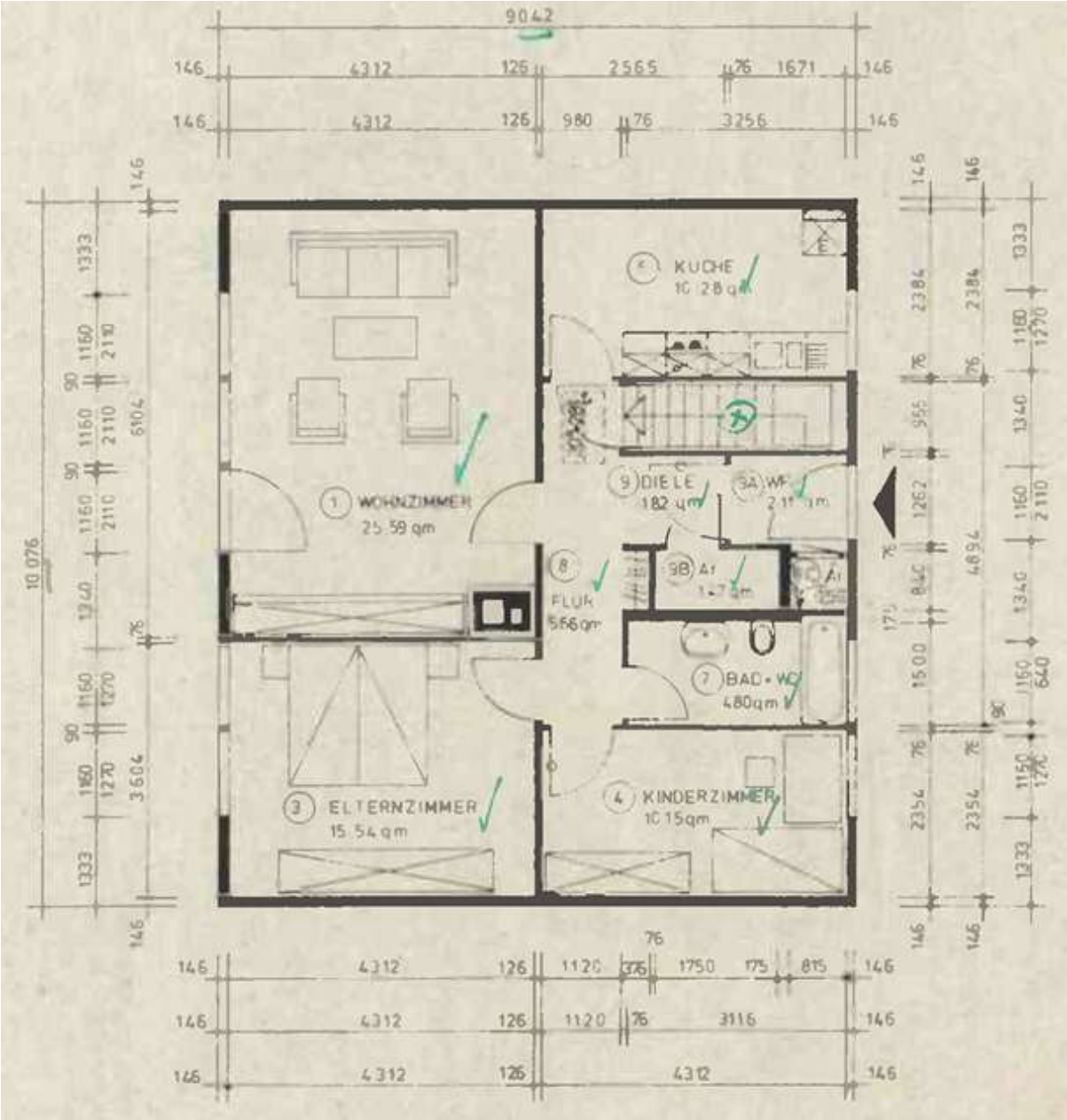
Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Pläne aus der Bauakte

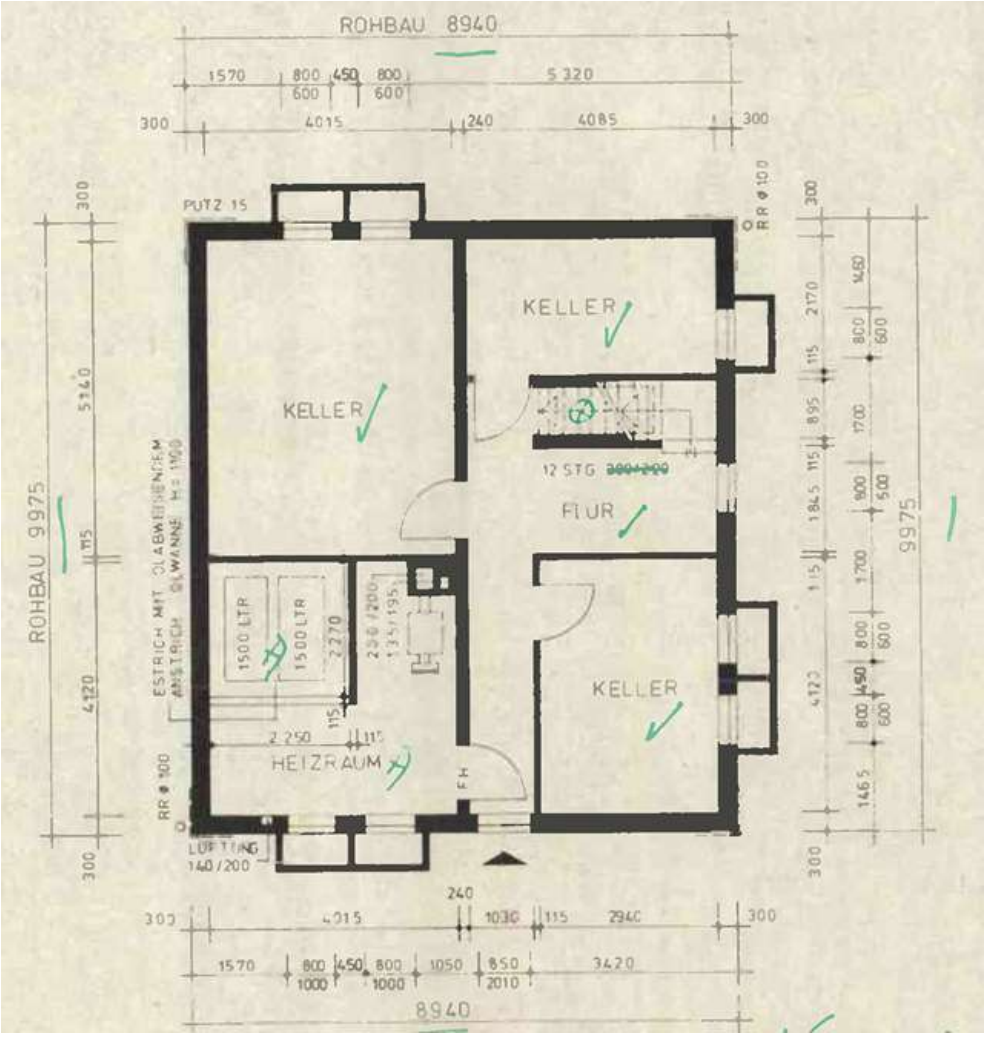
Einfamilienhaus

Erdgeschoss Grundriss

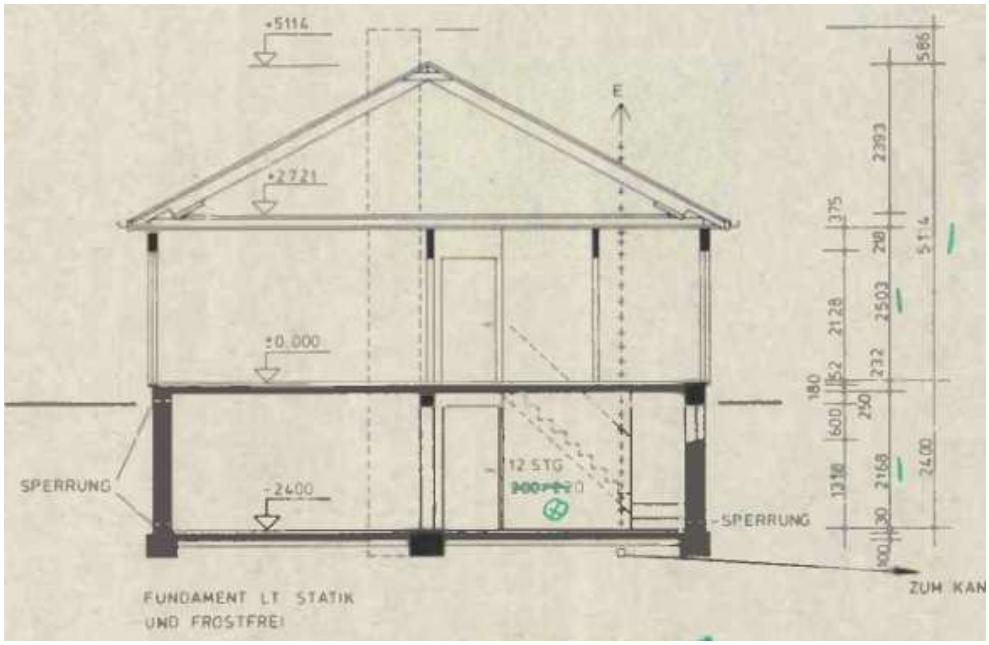


Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Kellergeschoss Grundriss



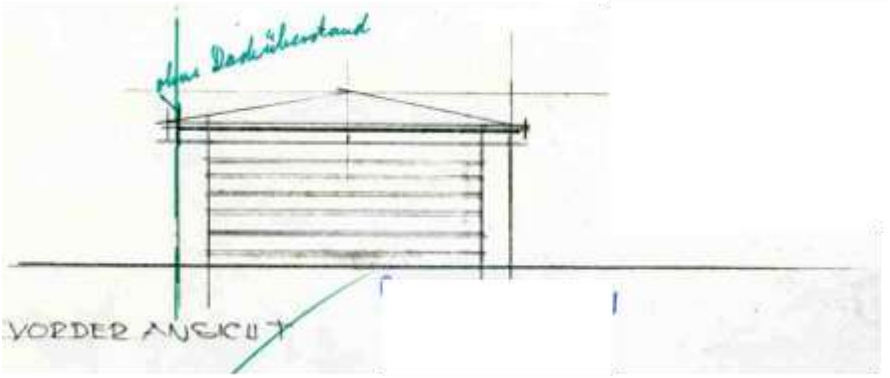
Schnitt

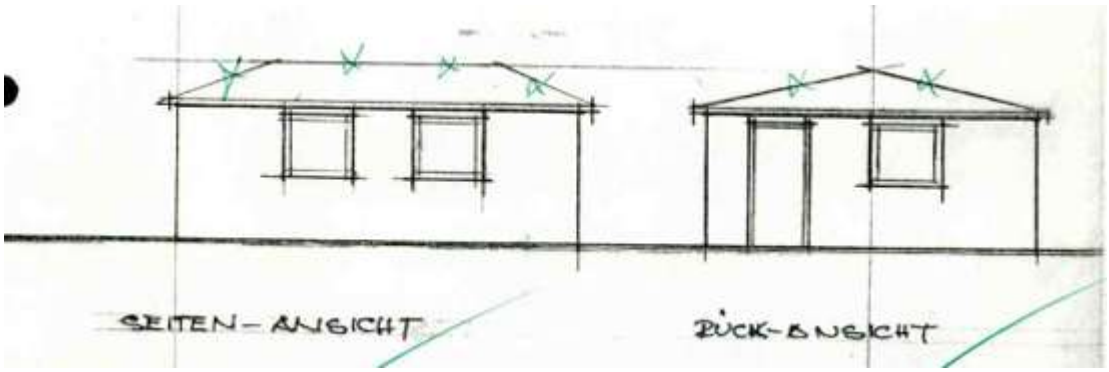


Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

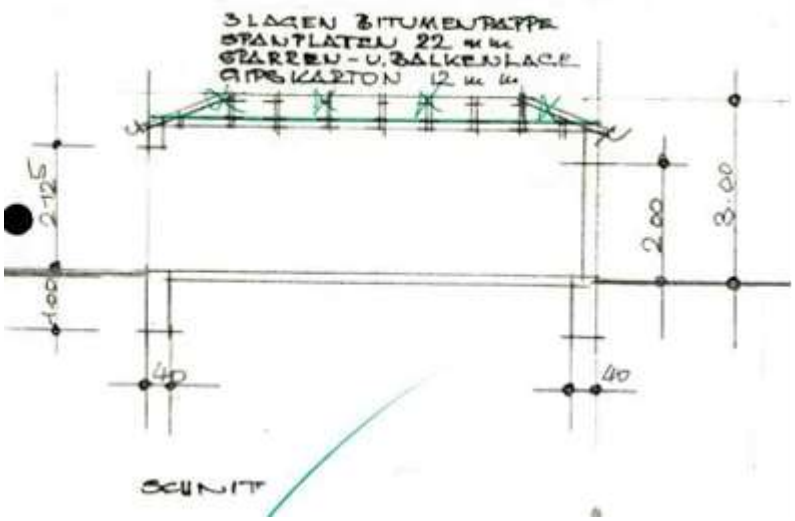
Doppelgarage

Ansichten



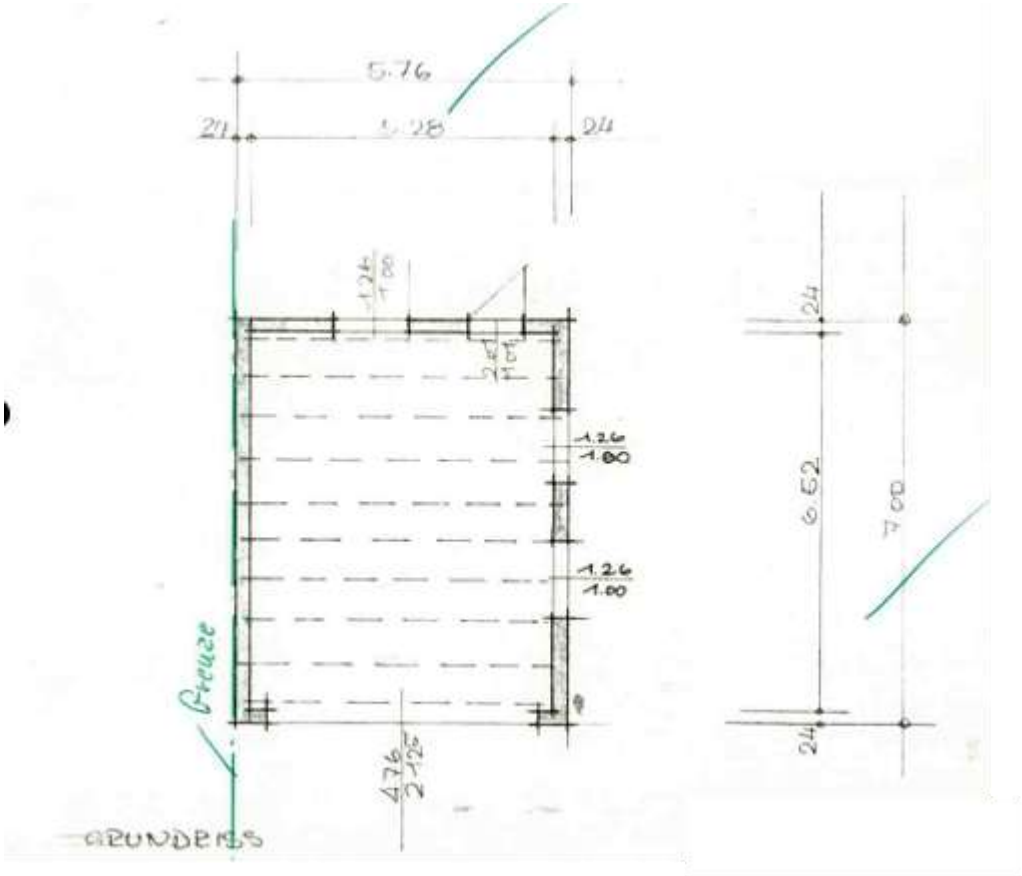


Schnitt



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Grundriss



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

21. Sonstige Anlagen

Bodenrichtwertkarte (www.immobilienmarkt.niedersachsen.de)

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 25.05.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Heidkamp 12, 29690 Lindwedel
Gemarkung: 3758 (Hope), Flur: 1, Flurstück: 80/24

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzone: 08809250
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 95 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Grundstücksfläche: 900 m²

Fläche in m²	Umrechnungskoeffizient
200	1,15
300	1,12
400	1,09
500	1,07
600	1,05
700	1,03
800	1,02
900	1,01
1000	1,00
1100	0,99

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: **Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!**

Einfamilienhaus

Westansicht mit Grundstückszufahrt

Grundstück:

Grundbuch
von Hope
Blatt 152,
BVZ lfd. Nr. 6

Gemarkung
Hope
Flur 1
Flurstück 80/24

Am Heidkamp 12,
29690 Lindwedel

Bebauung
Einfamilienhaus
/Fertighaus
mit einer
Doppelgarage und
Anbau

Südliche Gartenansicht mit Terrasse

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Hauseingang und Zufahrt
:

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Doppelgarage

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet.

Außenanlage

Gartenbereich

Grundstückszufahrt

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen