

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) –Immobilienbewertung–

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

27321 Thedinghausen • Blankenburger Straße 17 • Telefon 04204 319 • Fax 04204 1400

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekte: Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Restflächen
Dorfstraße 14 (Hof), Im Vieh u. Im Schwarzen Moor (Acker)
27404 Elsdorf

Grundstücksgröße: a) 74 716 m² (Im Vieh – Ackerland)
b) 22 652 m² (Dorfstr. 14 – ehem. Hofstelle mit Grünland)
58 843 m² (Im Schwarzen Moor – Ackerland)

Wertermittlungstichtag: 11.04.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Zeven
Vitus-Platz 6
27404 Zeven

Geschäftsnummer: NZS 7 K 6/24

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 53 Seiten und 13 Anlagen mit 60 Seiten.
Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse.....	8
2	Grundstücke – Befund	9
2.1	Grundstücksdaten.....	11
2.2	Bestandsangaben	13
2.3	Grundstückslage	14
2.4	Grundstücksform und Topografie	19
2.5	Baugrundverhältnisse	20
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten.....	20
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen	25
2.8	Erschließung.....	25
3	Gebäude – Befund.....	26
3.1	Gebäudedaten	26
3.2	Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten	28
3.3	Grundriss und Raumprogramm	29
3.4	Baubeschreibung Wohnhaus mit Zwischenbau (Position 1).....	31
3.5	Baubeschreibung Stallgebäude (Position 2)	33
3.6	Baubeschreibung Scheune mit Maschinenschuppen (Position 3).....	34
3.7	Energetische Qualität	35
3.8	Baubeschreibung Außenanlagen und sonstige Anlagen	35
3.9	Baumängel und Bauschäden.....	36
3.10	Bau- und Erhaltungszustand.....	37
3.11	Zubehör.....	38
3.12	Miet- oder Pachtverhältnisse	38
4	Bewertung.....	39
4.1	Regionaler Immobilienmarkt	39
4.2	Analyse.....	41
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	41
4.4	Bodenwert.....	41
4.5	Bodenwert abzüglich Freilegungskosten (Liquidationswert).....	48
5	Verkehrswert	50
5.1	Legaldefinition	50
5.2	Ermittlung des Verkehrswertes	50
5.3	Verkehrswert (Marktwert)	51
	Anlagenverzeichnis	53

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Zeven Vitus-Platz 6 27404 Zeven
Beschluss vom:	27.02.2025
Geschäftsnummer:	NZS 7 K 6/24
Zwecks des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungstichtag:	11.04.2025
Qualitätsstichtag:	11.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.04.2025
Besichtigungsteilnehmer:	An der Besichtigung nahmen der Eigentümer/Schuldner sowie der Sachverständige Claus Schröder teil; der Eigentümer/Schuldner war jedoch nicht bis zum Ende anwesend. Die beiden Ackerlandflächen wurden vom Unterzeichner allein besichtigt.
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt konnte weitestgehend von innen und außen besichtigt werden. Aufgrund der teilweise eingestellten Sachen, Einstreu usw. war jedoch keine umfassende Innenbesichtigung möglich. Zudem war die verpachtete Scheune auf der nordöstlichen Grundstücksecke der Hofstelle verschlossen und das Dachgeschoss im Zwischenbau am Wohnhaus (Position 1) nicht zugänglich.
Benutzte Hilfsmittel:	Digitalkamera, Laser-Distanzmessgerät Leica DISTO A5, Gliedermaßstab und Taschenlampe
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	
Wichtigste Rechtsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner Durchführungsverordnung (DVO-NBauO)
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
in den jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben.

Unterlagen des Auftraggebers: Abdruck des Grundbuchs von Ehestorf Blatt 76 vom 14.10.2024

Vom Verfasser beschaffte
Auskünfte und Unterlagen: Objektfotos und Aufzeichnungen vom 11.04.2025
Kopien aus der Bauakte des Landkreises Rotenburg (Wümme) vom 17.03.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg (Wümme) vom 19.03.2025
Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme) über Altlasten vom 20.03.2025
Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte vom 23.07.2025 (Stichtag 01.01.2025)
Lageinformationen vom 23.07.2025
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 24.07.2025
Auskunft der Samtgemeinde Zeven vom 11.08.2025 zur Erschließungssituation
Auskunft des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg vom 11.08.2025 zur Flurbereinigung
Informationen aus dem Datenangebot der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf unter www.gag.niedersachsen.de, der IHK Stade unter www.stade.ihk24.de, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) unter www.statistik.niedersachsen.de, des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege unter denkmalatlas.niedersachsen.de, des Landkreises

Rotenburg (Wümme) unter gis.lk-row.de und der Metropolregion Hamburg unter geoportal.metropolregion.hamburg.de, Zugriffe am 23.07.2025; ggf. weitere Quellen im Text angegeben

Wichtigste Normen/Regelwerke: DIN 277 Teil 1 Ausgabe Februar 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen*.
DIN 277 Teil 3 Ausgabe April 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Mengen und Bezugseinheiten*.
NORM DIN 283 Blatt 1 Ausgabe März 1951. *Wohnungen: Begriffe*.
NORM DIN 283 Blatt 2 Ausgabe Februar 1962. *Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen*.

Wichtigste Literatur:

- [1] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). *BKI Baupreise kompakt Altbau 2025 : Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexten*. Köln: Rudolf Müller, 2024. – ISBN 978-3-948683-76-4
- [2] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar*. 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [3] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV*. 10., vollständig überarbeitete Auflage. Köln: Reguvis, 2023. – ISBN 978-3-8462-1403-9
- [4] Köhne, Manfred. *Landwirtschaftliche Taxationslehre*. 3., neu bearb. Aufl. Berlin [u.a.]: Parey, 2000. – ISBN 3-8263-3311-X

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	a) Ackerlandfläche b) ehem. Hofstelle und Ackerlandfläche
Lage	a) Im Vieh b) Dorfstr. 14 und Im Schwarzen Moor 27404 Elsdorf
Auftraggeber	Amtsgericht Zeven

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	11.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung	11.04.2025
Abschluss der Recherchen	11.08.2025

Wichtigste Grundstücksmerkmale

Grundstücksgrößen	a) Ackerland Im Vieh	74 716 m ²
	b) ehem. Hofstelle	22 652 m ²
	+ Ackerland	58 843 m ²
Immobilienart	Ehem. Hofstelle/landw. Nutzflächen	

Wichtigste Ergebnisse

a) Grundstück lfd. Nr. 4

Bodenwert	378 000 €
Besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale	./.
Wert des Zubehörs	./.
Vergleichswert	378 000 €
Verkehrswert Grundstück lfd. Nr. 4	378 000 €

b) Grundstück lfd. Nr. 6

Bodenwert Ackerland Flurstück 1/4	297 000 €
Bodenwert Hofstelle Flurstück 93/8	202 000 €
Besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale	-97 000 €
Wert des Zubehörs	./.
Vergleichswert Ackerland	297 000 €
Vergleichswert Hofstelle	105 000 €
Verkehrswert Grundstück lfd. Nr. 6	402 000 €

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- zu 1) Nach Auskunft des Eigentümers ist ein Pächter vorhanden.
- zu 2) Die Feststellung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist hier nicht einschlägig, da es nicht um Wohnungseigentum im Sinne des WEG handelt.
- zu 3) Nach Auskunft des Eigentümers wird kein Gewerbebetrieb unter der Objektadresse geführt.
- zu 4) Es sind landwirtschaftliche Maschinen und Geräte in der ehemaligen Scheune untergestellt, die jedoch laut Eigentümer dem Pächter der ehemaligen Scheune gehören. Sonstige wertrelevante Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden.
- zu 5) Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Im Hinblick auf Alter und Zustand der baulichen Anlagen können Beeinträchtigungen jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
- zu 6) Vom Landkreis wurde mir auch Nachfrage keine anhängigen ordnungsbehördlichen Verfahren mitgeteilt.
- zu 7) Es wurde auf Nachfrage kein Energieausweis vorgelegt.
- zu 8) Nach Auskunft des Landkreises ergaben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen; die Flurstücke sind im Altlastenkataster nicht erfasst.
- zu 9) Es bestehen für alle Flächen Zuwegungen.

Gegenstand der Wertermittlung sind

- a) die 74 716 m² große Ackerlandfläche „Im Vieh“ sowie
- b) die 22 652 m² große Hofstelle Dorfstraße 14 mit einer separaten 58 843 m² großen Ackerlandfläche „Im Schwarzen Moor“

im Ortsteil Ehestorf, Gemeinde Elsdorf, Landkreis Rotenburg (Wümme), Niedersachsen.

Das Grundstück a) sowie die Ackerlandfläche des Grundstücks b) sind unbebaut. Das Hofstellenflurstück des Grundstücks b) ist im nördlichen Teil bebaut; der übrige Teil ist Grünland, dessen südlicher Abschnitt baulich genutzt werden könnte.

Die baulichen Anlagen der ehemaligen Hofstelle sind technisch und wirtschaftlich überholt; eine wirtschaftlich vertretbare Instandsetzung ist nicht gegeben. Für die Wertermittlung wird daher der Bodenwert abzüglich Freilegungskosten (Liquidationswert) angesetzt.

1.2 Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Bei der Verkehrswertermittlung werden die besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsrecht berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV. Das bedeutet, dass der Verkehrswert – entgegen der üblichen Verfahrensweise – ohne eventuell vorhandene dingliche Grundstücksbelastungen in Abteilung II des Grundbuchs und öffentliche Lasten ermittelt wird. Die flurbereinigungsrechtlichen Beschränkungen und mögliche nicht im Grundbuch dokumentierten Rechtsänderungen bleiben bei dieser Verkehrswertermittlung zunächst ebenfalls unberücksichtigt. Gegenstand der Wertermittlung ist der vom Gericht mitgeteilte Grundbuchstand. Eventuelle Rechtsänderungen oder Auswirkungen auf die Verwertbarkeit sind vom Vollstreckungsgericht zu würdigen.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten beschränkt sich auf nachhaltig wertrelevante Tatsachen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts – vornehmlich bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Teile der Immobilie, die verdeckt, nicht freigelegt oder nicht zugänglich waren, wurden nicht geprüft. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheits- oder umweltgefährdende Baumaterialien, zu Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Über die Beschaffenheit der nicht geprüften Teile kann keine Aussage gemacht werden. Dieses Gutachten darf nicht dahingehend ausgelegt werden, dass es die Unversehrtheit der Struktur oder des Gefüges des Gebäudebestands bestätigt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen darüber durchgeführt, ob die gegenwärtige oder vergangene Nutzung der Immobilie oder der benachbarten Grundstücke zu einer Verunreinigung der Immobilie bzw. des Grundstücks geführt hat. Der festgestellte Wert beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Immobilie oder der benachbarten Grundstücke besteht, oder das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten Wert verringern.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Gerichtsverfahrens erstellt und enthält urheberrechtlich geschützte Fremdwerke (Kartenausschnitte, Zeichnungen usw.). Für diese Werke besteht ein gesetzliches Nutzungsrecht gemäß § 45 Urheberrechtsgesetz (UrhG), solange das Gutachten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens genutzt wird. Dieses Gutachten darf außerhalb des zulässigen gesetzlichen Rahmens des § 45 UrhG ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen publiziert noch in einer anderen Weise veröffentlicht oder vervielfältigt werden.

2 Grundstücke – Befund

Die beiden Bewertungsobjekte befinden sich im Ortsteil Ehestorf der Gemeinde Elsdorf im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen.

Das im Grundbuch von Ehestorf Blatt 76 unter der lfd. Nr.4 eingetragene Grundstück „Im Vieh“ ist eine Ackerlandfläche und liegt südlich der Bundesautobahn A1. Das Flurstück 11 der Flur 4 der Gemarkung Ehestorf weist eine Fläche von 74 716 m² auf und ist in Abbildung 1 orangefarben markiert.

Das unter der lfd. Nr.6 eingetragene Grundstück besteht aus zwei Flurstücken.

Die ehemalige Hofstelle Dorfstraße 14 mit angrenzendem Grünland (Flurstück 93/8 der Flur 1) liegt südlich der Dorfstraße zwischen Eschenweg und Amselweg. Das Flurstück umfasst eine Fläche von 22 652 m². In Abbildung 1 ist es blau markiert.

Zudem gehört die 58 843 m² große Ackerlandfläche „Im Schwarzen Moor“ (Flurstück 1/4 der Flur 3) zum Grundstück. Diese Fläche liegt wie die Hofstelle nördlich der A1 und ist in Abbildung 1 dunkelbraun markiert.

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

Abbildung 1 Die beiden Grundstücke aus dem Bestand des Grundbuchblattes 76 von Ehestorf sind nachträglich orangefarben (Ackerland „Im Vieh“, lfd. Nr. 4) sowie blau (Hofstelle) bzw. braun (Ackerland „Im Schwarzen Moor“, mit Hofstelle zusammen lfd. Nr. 6) markiert (Darstellung nicht maßstabsgetreu)

*Basiert auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), www.lgln.de*

2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Im Vieh bzw. Dorfstr. 14/Im Schwarzen Moor
PLZ / Ort: 27404 Elsdorf
Ortsteil: Ehestorf
Landkreis: Rotenburg (Wümme)
Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Zeven
Grundbuch von: Ehestorf
Blatt: 76
Bestandsverzeichnis: laufende Nummern 4 und 6

Katasteramt: Bremervörde, LGLN
Gemarkung: Ehestorf

Grundstück laufende Nummer 4 – „Im Vieh“

Flur: 4
Flurstück: 11
Fläche: 74 716 m²
Tatsächliche Nutzung: 74 716 m² Ackerland
Bodenschätzung: 1 596 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 22, Ackerzahl 20
Ertragsmesszahl 319
5 344 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 29, Ackerzahl 29
Ertragsmesszahl 1 550
10 416 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 29, Ackerzahl 31
Ertragsmesszahl 3 229
18 514 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 25, Ackerzahl 27
Ertragsmesszahl 4 999
38 846 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 22, Ackerzahl 24
Ertragsmesszahl 9 323
Gesamtertragsmesszahl 19 420
Grundstücksgröße: 74 716 m²

Grundstück laufende Nummer 6 – Dorfstraße 14 und „Im Schwarzen Moor“

Dorfstraße 14

Flur:	1
Flurstück:	93/8
Fläche:	22 652 m ²
Tatsächliche Nutzung:	6 567 m ² Gebäude und Freifläche Land- und Forstwirtschaft 16 085 m ² Grünland
Bodenschätzung:	3 448 m ² Grünland (Gr), Bodenart Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 37, Grünlandzahl 37 Ertragsmesszahl 1 276 12 637 m ² Grünland (Gr), Bodenart Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 40 Ertragsmesszahl 5 055 Gesamtertragsmesszahl 6 331

Im Schwarzen Moor

Flur:	3
Flurstück:	1/4
Fläche:	58 843 m ²
Tatsächliche Nutzung:	58 843 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	5 129 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 20, Ackerzahl 22 Ertragsmesszahl 1 128 13 249 m ² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 25, Ackerzahl 27 Ertragsmesszahl 3 577 16 082 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 24, Ackerzahl 26 Ertragsmesszahl 4 181 24 383 m ² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 31, Ackerzahl 33 Ertragsmesszahl 8 046 Gesamtertragsmesszahl 16 932

Grundstücksgröße gesamt: 81 495 m²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung:	Grundstück laufende Nr. 4: unbebaut Grundstück laufende Nr. 6: Flurstück 93/8 im nördlichen Teil mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute ehemalige Hofstelle, ansonsten wie Flurstück 1/4 unbebaut
Nutzungen in der Straße:	Dorfstraße, Eschen- und Amselweg mit gemischt-dörflicher Bebauung
Nutzungen im Ortsteil:	gemischt-dörfliche Bebauung
Grenzverhältnisse:	Lediglich das Hofstellenflurstück 93/8 ist zum Teil eingefriedet. Hier besteht auch nachbarliche Bebauung, die an der Grenze bzw. grenznah zum Hofstellenflurstück liegt. Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist dem Sachverständigen nichts bekannt geworden.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Die Gemeinde Elsdorf liegt im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen und ist Teil der Samtgemeinde Zeven. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 4 910 Hektar. Die Einwohnerzahl beträgt 2 024 Personen (Stand: 31.12.2024, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Elsdorf die Ortsteile Ehestorf, Frankenbostel, Hatzte, Rüspel und Volkensen.

Die Samtgemeinde Zeven besteht aus der Stadt Zeven sowie den Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen. Verwaltungssitz ist die Stadt Zeven. Die Samtgemeinde befindet sich in zentraler Lage zwischen den Städten Hamburg, Bremen und Bremerhaven. Die Gesamtbevölkerung der Samtgemeinde beläuft sich auf 23 331 Personen (Stand: 31.12.2024).

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) zählt 165 904 Einwohner und liegt sowohl im Einzugsbereich der Metropolregion Hamburg als auch im erweiterten Einzugsgebiet der Städte Bremen und Bremerhaven. Die verkehrliche Erschließung des Landkreises erfolgt über ein ausreichend ausgebautes Straßen- und Bahnnetz.

In Elsdorf befindet sich eine Grundschule; weiterführende Schulen sind in der nahegelegenen Stadt Zeven vorhanden. Dort stehen eine Integrierte Gesamtschule, ein Gymnasium, eine Förderschule sowie ein berufsbildendes Schulzentrum zur Verfügung. Für die frühkindliche Bildung bestehen in Elsdorf selbst Angebote im Bereich der Kindertagesbetreuung.

Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde Elsdorf ist gut. Das Gemeindegebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 71 sowie zur Autobahn A 1 (Hamburg–Bremen–Ruhrgebiet–Köln). Über die Anschlussstelle Elsdorf ist eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet; zusätzliche Autobahnabfahrten befinden sich in Bockel und Sittensen. Der öffentliche Schienenverkehr wird über die Bahnhöfe in Rotenburg (Wümme), Scheeßel und Tostedt abgedeckt. Die nächsten internationalen Flughäfen sind Bremen und Hamburg.

Ein wirtschaftlicher Schwerpunkt in Elsdorf ist das Logistikzentrum des Möbelunternehmens IKEA, das durch die BLG Logistics Group betrieben wird und als bedeutender Arbeitgeber für die Region fungiert. Daneben ist die Gemeinde durch Landwirtschaft, mittelständisches Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe geprägt.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Rotenburg (Wümme) betrug im März 2025 durchschnittlich 4,1 %.

Damit lag der Landkreis sowohl unter dem niedersächsischen Landesdurchschnitt von 6,2 % als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 6,4 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/>).

Das Bruttoinlandsprodukt im Landkreis Rotenburg (Wümme) lag im Jahr 2022 bei 76 524 € je Erwerbstätigen, was rund 93,8 % des niedersächsischen Landesdurchschnitts von 81 582 € je Erwerbstätigen entspricht (Quelle: IHK Elbe-Weser unter <https://www.ihk.de/elbeweser/>). Die Kaufkraft in der Samtgemeinde Zeven lag 2023 bei prognostiziert 26 747 € je Einwohner und damit knapp 0,5 % unter dem Bundesdurchschnitt von 26 870 € je Einwohner (Quelle: Bericht „Kommunen im Blickpunkt“ der IHK Elbe-Weser, Seite 103).

Die Hebesätze liegen in der Gemeinde Elsdorf zum Wertermittlungsstichtag bei 440 % für die Grundsteuer A, bei 300 % für die Grundsteuer B und bei 410 % für die Gewerbesteuer.

Die Gemeinde Elsdorf kann seit 1990 insgesamt auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken, die aber seit 2009 hinter der Entwicklung in der Samtgemeinde zurückbleibt (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3). Für die Samtgemeinde Zeven wird entgegen dem Landes- und Bundestrend im ländlichen Raum bis 2040 eine stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet (vgl. <https://www.nbank.de/Förderprogramme/Fokusthemen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-2023.html>, Zugriff am 23.07.2025).

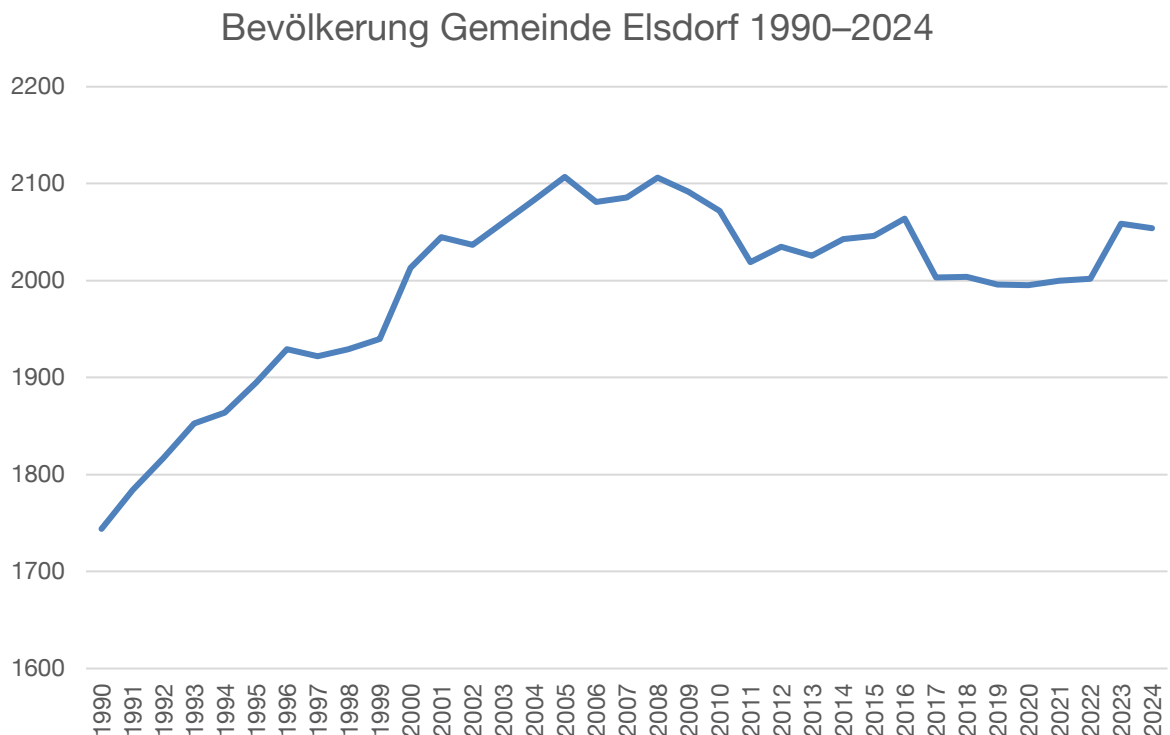


Abbildung 2 Bevölkerung Gemeinde Elsdorf 1990–2024

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. A100001G; eigene Darstellung

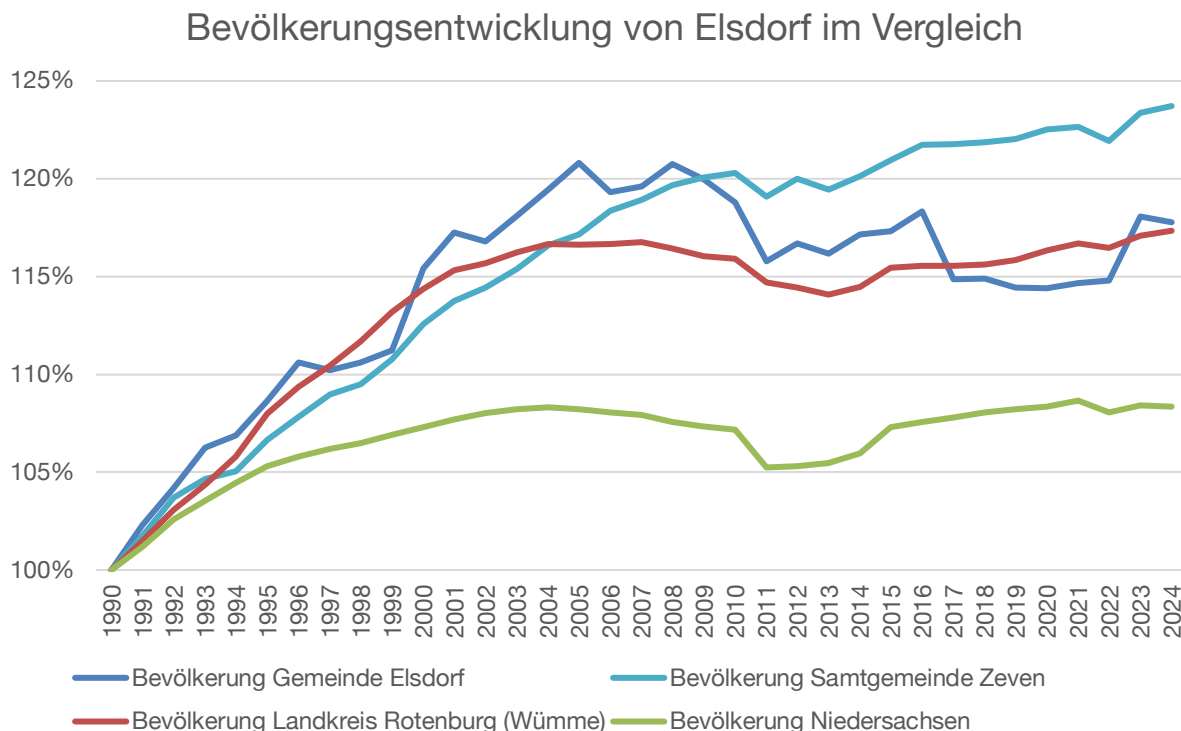


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Elsdorf 1990–2024 im Vergleich
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. A100001G; eigene Darstellung

Im Vergleich zur Samtgemeinde Zeven, zum Landkreis Rotenburg (Wümme) und zu Niedersachsen insgesamt ist der Anteil der 50- bis 64-Jährigen in Elsdorf überdurchschnittlich hoch, während der Anteil der unter 30-Jährigen und der über 74-Jährigen jeweils unter dem Durchschnitt liegt (siehe Abbildung 4).

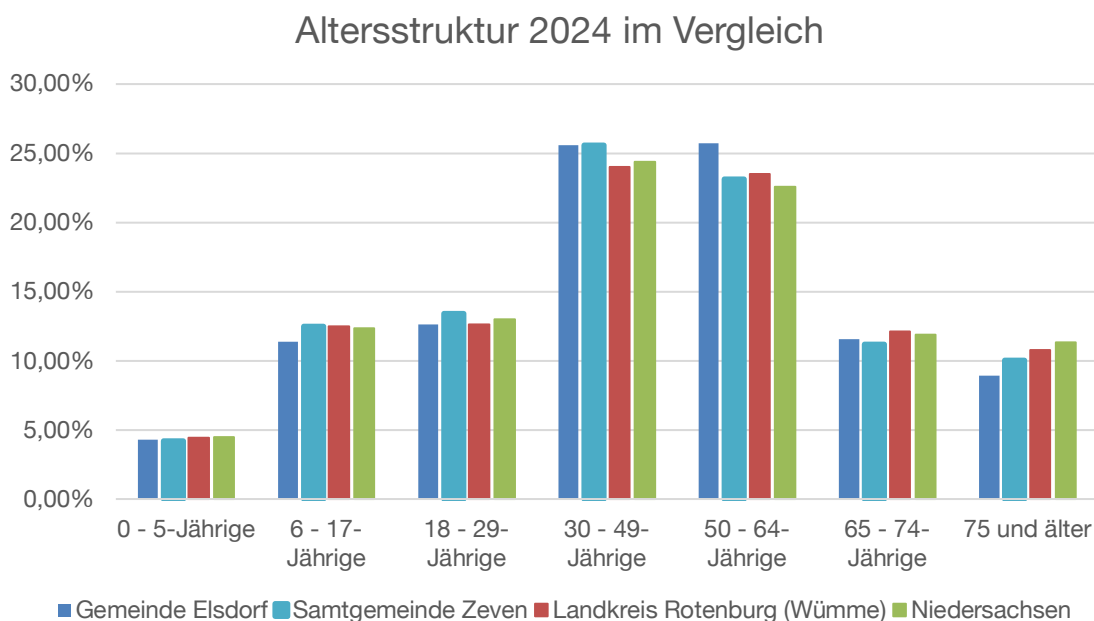


Abbildung 4 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2024
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tab. A100002G; eigene Darstellung

Ortslage

Die beiden Bewertungsobjekte befinden sich im Ortsteil Ehestorf der Gemeinde Elsdorf. Das Dorf erstreckt sich über eine Fläche von rund 426 Hektar. Ehestorf war ursprünglich landwirtschaftlich geprägt; laut Angaben der Samtgemeinde bestehen heute jedoch nur noch vier landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe. In etwa 60 Haushalten leben rund 182 Menschen (Quelle: Gemeinde Elsdorf, Ortsteil Ehestorf, <https://gemeinde-elsdorf.de/Elsdorfer-Portraet/Ortsteile/Ehestorf.htm?waid=26>; abgerufen am 28.07.2025).

Die Hofstelle Dorfstraße 14 mit angrenzendem Grünland (Flurstück 93/8 der Flur 1) liegt auf der südlichen Seite der Dorfstraße zwischen Eschenweg und Amselweg im Zentrum des Dorfes. Einrichtungen zur Deckung des täglichen und gelegentlichen Bedarfs befinden sich teils im Hauptort Elsdorf, ansonsten in Zeven.

Entfernungen – alle Angaben ungefähre Werte

ÖPNV-Haltestelle	Elsdorf-Ehestorf	<¼ km
Bahnhof	Scheeßel	13 km
Stadtzentrum	Zeven	10 km
	Bremen	59 km
	Hamburg	76 km
Autobahn A 1	AS Elsdorf	3½ km
Internationaler Flughafen	Bremen	53 km
	Hamburg	84 km
Einkaufszentrum	Dodenhof Posthausen	28 km
	Weser-Park Bremen	41 km
	Phoenix Center HH-Harburg	56 km
Nächstes Krankenhaus	Agaplesion Diakonieklinikum Rotenburg (Wümme)	20 km
Nächste Kindertagesstätte	Kita „Wiesenblume“ Elsdorf	2 km
Nächste Grundschule	Grundschule Elsdorf	2 km

Immissionslage

Für die Hofstelle sind übliche Immissionen durch Verkehr zu erwarten (siehe hierzu auch Umweltkarten im Anhang). Darüber hinaus liegt der Standort in einem landwirtschaftlich geprägten Raum mit entsprechenden typischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben durch den landwirtschaftlichen Verkehr und die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

Gesamturteil Wohnlage: einfache bis mittlere Wohnlage

Klassifizierung: einfach – mittel – gut – sehr gut

Klassifizierungskriterien der Wohnlage

Einfache Wohnlage

- Immissionsreich, etwa Lage an einer Hauptverkehrsader, Gewerbelärm, Flugplatznähe, nahe an einer Bahnlinie, einer Gaststätte, einem landwirtschaftlichen Betrieb (insbesondere Tierhaltungsanlagen), einer Windkraftanlage etc.
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen weit entfernt,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: dichte Bebauung mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, öffentliche Grünflächen in weiter Entfernung; im Außenbereich: kein angemessener Abstand zu Nachbarbebauung, Standort mit einer minderwertigen Aussicht (Blick auf Hochspannungsmasten, Kraftwerke etc.) oder in einer unattraktiven Landschaft
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Norden und Osten,
- einfaches soziales Umfeld, einfaches Erscheinungsbild der Gegend, Gegend mit geringer Wertschätzung (negative Adressenlage).

Mittlere Wohnlage

- Durchschnittliche Immissionen, etwa Lage an einer Zubringerstraße, durchschnittlicher Verkehr, zeitweiser, aber nicht andauernder Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs etwas weiter entfernt, aber noch im üblichen Bereich, Schulen in ausreichender Zeit erreichbar,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: dichte Bebauung mit Durchgrünung, ggf. in der Nähe einer öffentlichen Grünanlage; im Außenbereich: keine Einzellage, aber angemessener Abstand zu Nachbarbebauung, Standort mit einer üblichen Aussicht (ohne wesentliche Einschränkungen der einfachen Lage, aber auch ohne wesentliche Aufwertungen der guten bis sehr guten Lage) oder in einer üblichen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandlandschaft
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Osten und Westen,
- gemischte Bevölkerungsstruktur, ggf. durchschnittliches Erscheinungsbild der Gegend.

Gute Wohnlage

- Geringe Immissionen, d. h. kein wesentlicher Verkehrslärm, allenfalls geringe und nur kurzfristige Lärmimmissionen durch Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen nah gelegen,

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: aufgelockert bebaute und durchgrünte Gegend, eventuell nahe einer großen, öffentlichen Grünanlage; im Außenbereich: Einzellage, Standort mit einer schönen Aussicht oder in einer attraktiven Landschaft,
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Süden und Westen,
- gehobenes und gutes soziales Umfeld, ordentliches Erscheinungsbild der Gegend.

Sehr gute Wohnlage

- Absolut ruhig, keine wesentlichen Immissionen,
- Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie die Orientierung des Gartens/der Haupträume sind von untergeordneter Bedeutung,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans//Innenbereich: tendenziell villenartige Bebauung, reiche Durchgrünung; im Außenbereich: besondere Einzellage, Standort mit einer besonders schönen Aussicht und/oder in einer besonders attraktiven Landschaft,
- gehobenes soziales Umfeld, Prominentenviertel, Prestigegegend, „beste Adresse“

2.4 Grundstücksform und Topografie

Grundstück laufende Nr.4

Landwirtschaftliche Fläche „Im Vieh“ – Flurstück 11 der Flur 4

Straßenfront:	ca. 164 m (inkl. Graben)
Max. Tiefe:	ca. 330 m
Grundstücksgröße:	74 176 m ²
Grundstücksform:	mehreckig
Topografische Lage:	nahezu eben

Grundstück laufende Nr.6

Hofstelle Dorfstraße 14 mit angrenzendem Grünland – Flurstück 93/8 der Flur 1

Straßenfront:	ca. 73 m zur Dorfstraße, ca. 70 m zum Amselweg
Maximale Tiefe	ca. 343 m
Flurstücksgröße:	22 652 m ²
Flurstücksform:	mehreckig
Topografische Lage:	von der Straße in südliche Richtungen leicht abfallend

Landwirtschaftliche Fläche „Im Schwarzen Moor“ – Flurstück 1/4 der Flur 3

Flurstücksgröße:	58 843 m ²
Flurstücksform:	unregelmäßig
Topografische Lage:	normal
Grundstücksgröße gesamt:	81 495 m ²

2.5 Baugrundverhältnisse

Baugrund:	Soweit erkennbar handelt es sich bei der Hofstelle um ortsüblich tragfähigen Baugrund. Ich habe aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen ohne offensichtliche Gründungsmängel keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Bodengutachten ergeben.
Altlasten:	Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente über Altlasten bzw. schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor. Die Grundstücke sind nach Auskunft des Landkreises im Altlastenkataster nicht erfasst. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein zusätzliches Fachgutachten ergeben. Der festgestellte Wert beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 1.2.

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:	Die landwirtschaftlichen Flächen Flurstück 11 der Flur 4 sowie Flurstück 1/4 der Flur 3 liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Sie befinden sich zudem nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Diese Grundstücke sind daher planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Gemäß § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) dient der Außenbereich vorrangig der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie anderen privilegierten Vorhaben. Ziel des Gesetzgebers ist es, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von nicht funktionsgerechten Nutzungen freizuhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Außenbereich grundsätzlich nur zulässig, wenn sie bestimmten Privilegierungstatbeständen genügen (§ 35 Abs. 1 BauGB) oder – als sonstige Vorhaben – die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB).
------------------------------------	---

Das Flurstück 93/8 der Flur 1 umfasst eine ehemalige Hofstelle mit angrenzender Grünlandfläche. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, jedoch teilweise innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ergibt sich aus der seit dem 13.12.1996 rechtsverbindlichen Abrundungssatzung der Gemeinde Elsdorf (vgl. Auszug im Anhang). Der nördliche Teil des Flurstücks, auf dem sich die Bebauung befindet, sowie ein südlicher Teil und westliche Grenzbereiche liegen innerhalb des in der Satzung ersichtlichen Innenbereichs, während das Zentrum der Grünlandfläche außerhalb liegt und damit dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Für die innenliegenden, bebaubaren Grundstücksteile ist die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB vorzunehmen. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich

- nach der Art der baulichen Nutzung,
- nach dem Maß der baulichen Nutzung,
- nach der Bauweise und
- nach der überbauten Grundstücksfläche

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung der bebaubaren Grundstücksteile weist eine vielfältige dörfliche Prägung auf. Neben landwirtschaftlichen Hofstellen finden sich auch reine Wohngebäude mit Nebennutzungen. Die Bebauung erfolgt überwiegend in offener Bauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten und seitlichem Grenzabstand. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich z. B. ein Vorhaben mit einem Wohngebäude oder wohnähnlicher Nutzung in üblicher Bauweise grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die Grünlandfläche im zentralen Bereich des Flurstücks 93/8 liegt außerhalb der in Abrundungssatzung ersichtlichen Innenbereichsgrenze und ist daher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Hier gilt die restriktive Regelung des § 35 BauGB.

Entwicklungsstufe: Der nördliche Teil des Flurstücks 93/8 der Flur 1 ist aufgrund der ehemaligen Hofstelle als bebautes Grundstück im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV einzustufen. Ein Teil der unbebauten Grünlandfläche liegt zudem innerhalb des in der Abrundungssatzung ausgewiesenen Innenbereichs. Aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit und der gesicherten Erschließung ist die Fläche als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV zu qualifizieren. Die übrige Fläche ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) einzustufen. Insgesamt handelt es sich beim Hofstellenflurstück somit um ein bebautes Flurstück, bestehend aus bebautem und bebaubarem Teil, sowie um land- und forstwirtschaftliche Fläche.

Bei den weiteren beiden Flurstücken handelt es sich ausschließlich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

Künftige Entwicklungen: Die Entwicklung des Flurbereinigungsverfahrens ist unter dem Unterpunkt Bodenordnungsverfahren skizziert. Weitere Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die die Wertermittlungsobjekte in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

Baulasten: Nach Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist im Baulastenverzeichnis lediglich für das Flurstück 93/8 der Flur 1 eine Baulast im Sinne des § 81 NBauO eingetragen.

Inhalt der Baulast (Baulastenblatt Nr. 153):

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 93/8 gestattet, dass die im beigefügten Lageplan gelb schraffierte Teilfläche bei der Bemessung des Grenzabstands für das benachbarte Grundstück Eschenweg 5 (Flurstück 98/12, Flur 1, Gemarkung Ehestorf) herangezogen wird. Gleichzeitig verpflichtet sich der Eigentümer, auf dieser Teilfläche selbst keine baulichen Anlagen innerhalb des vorgeschriebenen Grenzabstands zu errichten. Die Abstandsflächenbaulast betrifft eine knapp 13x3 m große Teilfläche an der südwestlichen Flurstücksgrenze.

Eine Kopie des Baulastenblatts Nr. 153 mit Zeichnung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Denkmalschutz: Weder der Denkmaltatlas Niedersachsen noch die Flurstücksnachweise enthalten einen Hinweis darauf, dass die Grundstücke in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises enthalten sind. Da es sich offensichtlich nicht um denkmalwürdige Bausubstanz handelt, wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

Bodenordnungsverfahren: **Flurbereinigungsrechtliche Situation**
Die zu bewertenden Grundstücke sind in das noch nicht abgeschlossene **Flurbereinigungsverfahren Elsdorf (Nr.2438)** einbezogen, das als kombinierte Unternehmensflurbereinigung gemäß § 87 Abs. 1 FlurbG geführt wird. Das Verfahren wurde am **20.10.2009** angeordnet und dient der Bewältigung der durch den Bau der Ortsumgehung Elsdorf (L 131) verursachten Eingriffe in den ländlichen Raum .

Verfügungsbeschränkungen

Grundstück lfd. Nr. 4 (Flurstück 11):

- Belastungs- und Veräußerungsverbot gem. § 52 Abs. 3 FlurbG (Abt. II lfd. Nr. 6)
- Begünstigter: Beteiligter des Flurbereinigungsverfahrens (nicht identisch mit Eigentümer)
- Grundlage: Verzicht des Eigentümers auf Landabfindung

Grundstück lfd. Nr. 6 (Flurstück 1/4):

- Belastungs- und Veräußerungsverbot gem. § 52 Abs. 3 FlurbG (Abt. II lfd. Nr. 13)
- Begünstigte: Teilnehmergeinschaft des Flurbereinigungsverfahrens Elsdorf

Verfahrensstand

- **Wertermittlung:** 12.12.2012
- **Plan nach § 41 FlurbG:** 27.01.2014 festgestellt
- **Besitzeinweisung:** seit 13.09.2019 wirksam
- **Flurbereinigungsplan:** geplant für 2027
- **Grundbuchberichtigung:** nicht vor 2029 erwartet

Nutzungsbeschränkungen

- Bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplans gelten verfahrensbedingte Eigentumsbeschränkungen (§§ 34, 85, 137 FlurbG):
- Änderungen der Nutzungsart bedürfen behördlicher Zustimmung

- Bauliche Anlagen dürfen nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder entfernt werden
- Eingriffe in Hecken, Bäume und Gehölze unterliegen Genehmigungsvorbehalten

Hinweis

- Das Flurstück 1/4 ist im Flurbereinigungsplan als „Einwirkungsbereich“ gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass das Grundstück von geplanten Maßnahmen des Flurbereinigungsverfahrens betroffen ist, ohne dass es vollständig neu gebildet oder umgelegt wird. Innerhalb dieses Bereichs können beispielsweise Wegeführungen, Landschaftselemente oder Nutzungsregelungen verändert werden, was zu Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Verpflichtungen für den Eigentümer führen kann.
- Da der Flurbereinigungsplan voraussichtlich erst 2027 festgestellt wird, sind die konkreten Auswirkungen zum Zeitpunkt der Bewertung noch unklar.

Quellen Verfahrensdaten

- LEA Portal Niedersachsen, https://www.arl-ig.niedersachsen.de/flurbereinigung/landkreis_rotenburg/unternehmensflurbereinigung-elsdorf-195225.html (abgerufen am 08.08.2025)

Bewertung

- Die flurbereinigungsrechtlichen Beschränkungen und mögliche grundbuchlich undokumentierten Rechtsänderungen bleiben bei dieser Verkehrswertermittlung zunächst unberücksichtigt (vgl. Kapitel 1.2). Gegenstand der Wertermittlung ist der vom Gericht mitgeteilte Grundbuchstand. Eventuelle Rechtsänderungen oder Auswirkungen auf die Verwertbarkeit sind vom Vollstreckungsgericht zu würdigen.

Für das Hofstellenflurstück 93/8 der Flur 1 enthalten das Grundbuch und der Flurstücksnachweis keinen Hinweis darauf, dass es derzeit in ein Umlegungs-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen sind. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.

Besonderes Städtebaurecht: Nach Informationen der Samtgemeinde Zeven sind die Grundstücke derzeit in keine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

Im Grundbuch sind unter Abteilung II zwei Flurbereinigungsvermerke gemäß § 52 FlurbG eingetragen. Die beiden Vermerke begründen jeweils kein klassisches dingliches Recht Dritter, sondern weisen auf gesetzliche Verfügungsverbote hin. Sie sind bereits unter Kapitel 2.6 näher dargestellt. Weitere Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie im Zwangsversteigerungsverfahren gesondert zu würdigen sind (siehe Kapitel 1.2).

Im Grundbuch gesicherte begünstigende Rechte:	Begünstigende Rechte sind mir nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden von mir diesbezüglich nicht angestellt.
--	--

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten usw. sind mir nicht bekannt geworden. Es wurden von mir diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Siehe hierzu auch Kapitel 1.2.
---	---

2.8 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraßen, Feldweg
-------------	--------------------------

Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahnen, Dorfstraße mit gepflastertem Fußweg; im Ortsbereich Straßenlaternen; Zuwegung zum Flurstück 1/4 über unbefestigten Feldweg
----------------	---

Höhenlage zur Straße:	normal
-----------------------	--------

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Nur ehemalige Hofstelle Wasser, Strom (nach Aktenlage) öffentliche Kanalisation (nach Aktenlage)
--	--

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Für die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren wird davon ausgegangen, dass derzeit weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen sind.
---	--

3 Gebäude – Befund

Die Bebauung der ehemaligen Hofstelle (Flurstück 93/8 des Grundstücks lfd. Nr. 6) besteht aus einem ehemaligen Wohnhaus mit Zwischenbau (Position 1), ein daran anschließendes ehemaliges Stallgebäude (Position 2) sowie einer ehemaligen Scheune mit angebautem Maschinenschuppen inkl. Garage (Position 3). Die Baulichkeiten sind in Abbildung 5 nummeriert.

Zum Wertermittlungsstichtag waren das Wohnhaus (Position 1) und der Stall (Position 2) erkennbar seit längerer Zeit ungenutzt; nach Angabe des Eigentümers stehen beide Gebäude bereits seit über zwei Jahrzehnten leer. Der ehemalige, zum Ortstermin nicht zugängliche Scheunenteil der Position 3 ist laut Eigentümer verpachtet und wird – soweit von außen feststellbar – als Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte genutzt.

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

Abbildung 5 Die Gebäudepositionen der ehemaligen Hofstelle sind nachträglich rot eingefügt (Darstellung nicht maßstabsgetreu)

*Basiert auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), www.lgln.de*

3.1 Gebäudedaten

Baujahr

Pos.	Gebäude(teil)	Baujahr
1	Wohnhaus mit Zwischenbau	ca. 1949
1	Anbau Terrasse und Balkon	ca. 1983
2	Stallgebäude (Ersatzbau)	ca. 1956
3	Scheune mit Überdachung an westliche Traufseite (Schuppen)	unbekannt
3	Anbau Garage/massive Wand Maschinenschuppen	ca. 1953/57

Brutto-Grundflächen – BGF (DIN 277-1:2005-2, a+b)

Pos.	Gebäude(teil)	BGF
1	Wohnhaus mit Zwischenbau (308 m ² + 128,1 m ²)	ca. 436,1 m ²
2	Stall (ca. 29,70 m × 11,80 m × 2)	ca. 700,9 m ²
3	Scheune (ca. 25,0 m × 14,5 m + 23,8 m × 5,0 m)	ca. 481,5 m ²

Wohnfläche

Pos.	Gebäude(teil)	Beschreibung	Wohnfläche
1	Whs. m. Zi.-bau	gemäß örtlichem Aufmaß	ca. 202,6 m ²

Faktoren

Pos.	Gebäude(teil)	Bezeichnung	Faktor
1	nur Wohnhaus	Brutto-Grundfläche ÷ Wohnfläche	ca. 1,6

Hinweis

Die Wohnflächen wurden durch ein örtliches Aufmaß bei der Besichtigung ermittelt, da weder eine Wohnflächenermittlung vorlag noch der Dachgeschossausbau in den Bauunterlagen verzeichnet ist. Ansonsten wurden die Bauzahlen den amtlichen Unterlagen entnommen. Für die Ermittlung der Brutto-Grundflächen der Nebengebäude wird jeweils nur eine Ebene berücksichtigt, um die vorläufigen Sachwerte modellkonform zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu berechnen.

Plausibilitätskontrolle

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (Ausbauverhältnis) beträgt beim Wohnhaus (Position 1, ohne Zwischenbau und Balkon) gerundet 1,6. Dieser Wert entspricht dem durchschnittlichen Ausbauverhältnis bei nicht unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern mit Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss, das ebenfalls mit etwa 1,6 angegeben wird (vgl. z. B. Abschlussbericht zum Forschungsprojekt NHK 2005, Anlage 1, S. 22). Die ermittelten Werte sind daher als plausibel anzusehen.

3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

Bei dem bebauten Objekt handelt es sich nach Aktenlage ursprünglich um eine Hofstelle. Mit Ausnahme des Scheunenteils von Position 2, der zum Wertermittlungsstichtag noch zur Unterstellung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte genutzt wird, stehen die übrigen Gebäude offenbar seit längerer Zeit leer. Nach Auskunft des Eigentümers besteht der Leerstand bereits seit über zwei Jahrzehnten.

Aufgrund erheblicher Baumängel, sichtbarer Bauschäden sowie einer völlig veralteten Heizungsanlage befindet sich das Wohnhaus mit Anbau (Position 1) zum Wertermittlungsstichtag zudem in einem unbewohnbaren Zustand.

Ein Kaufinteressent wird sich beim gegenständlichen Objekt unweigerlich die Frage stellen, ob der Bestandsschutz der ursprünglich rechtmäßig errichteten Gebäude aufgrund des langjährigen Leerstands und der fehlenden funktionsgerechten Nutzbarkeit möglicherweise entfallen ist. Zur Einordnung: Bestandsschutz genießt eine bauliche Anlage dann, wenn sie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung baurechtlich zulässig war. Der Bestandsschutz schützt den Eigentümer im Grundsatz vor bauaufsichtlichen Maßnahmen, die sich aus späteren Änderungen des öffentlichen Baurechts ergeben. Ein klassisches Beispiel: Ein Gebäude, das zum Zeitpunkt seiner Errichtung den damals geltenden Anforderungen an den Schallschutz entsprach, muss nicht nachträglich an heutige, verschärfte Schallschutzvorgaben angepasst werden (vgl. jedoch § 85 NBauO). Der Bestandsschutz kann jedoch entfallen – insbesondere bei:

- der vollständigen Beseitigung der baulichen Anlage,
- der Aufgabe oder wesentlichen Änderung der Nutzung oder
- baulichen Veränderungen, die über ein unschädliches Maß hinausgehen.

Der Wegfall des Bestandsschutzes hat in der Regel erhebliche finanzielle Konsequenzen. Denn dann sind Anpassungen an die zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen erforderlich – insbesondere im Hinblick auf bautechnische, energetische oder brandschutzrechtliche Vorschriften.

Die Frage nach dem Fortbestehen des Bestandsschutzes ist eine rechtliche Würdigung, die weder abschließend noch verbindlich durch den Sachverständigen beantwortet werden darf. Der Befundsachverhalt kann jedoch sachverständig eingeordnet werden, sofern dies für die Bewertung des Objekts von Relevanz ist.

Im vorliegenden Fall wird auf eine solche Einordnung verzichtet, da der bauliche Zustand des Objekts derart defizitär ist, dass eine Bewertung auf Basis einer Bestandsnutzung nicht mehr angezeigt erscheint. Kaufinteressenten, die eine Sanierung oder Wiederherstellung der bestehenden Bausubstanz in Erwägung ziehen, sollten jedoch auf die Problematik des möglichen Wegfalls des Bestandsschutzes ausdrücklich hingewiesen werden.

3.3 Grundriss und Raumprogramm

Wohnhaus mit Zwischenbau (Position 1)

Das Wohnhaus wird über den Haupteingang an der nördlichen Traufseite betreten. Bis auf den Zwischenbau ist das Gebäude nicht unterkellert. Das Erdgeschoss entspricht im Wesentlichen der Genehmigungsplanung und weist eine Wohnfläche von etwa 106,7 m² gemäß DIN 283 auf.

Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist, bis auf den Spitzboden, tatsächlich zu Wohnzwecken ausgebaut. Neben Wohn- und Schlafräumen sowie einem Balkon befindet sich hier eine weitere Küche und ein zweites Bad. Die Wohnfläche im Dachgeschoss des Wohnhauses beträgt ca. 95,9 m² (DIN 283).

Das Dachgeschoss wird über eine innere Geschosstreppe vom Flur des Erdgeschosses erschlossen. Am Austritt der Treppe befindet sich eine Tür, jedoch kein separater Zugang von außen. Trotz vorhandener Küche, Bad und Wohn-/Schlafräumen im Dachgeschoss liegt somit keine eigenständige abgeschlossene Wohneinheit vor. Das Gebäude wird daher als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss eingeordnet, nicht als Zweifamilienhaus.

Zwar ist der Dachgeschossausbau nicht in den Genehmigungsunterlagen enthalten, sieht man einmal von der deklaratorischen Bezeichnung der angrenzenden Räume in der Genehmigungsplanung des nachträglich angebauten Balkons ab. Allerdings ist der Ausbau bei Einfamilienhäusern üblicherweise verfahrensfrei (§ 60 Abs. 1 NBauO).

Inwieweit die zu Aufenthaltszwecken genutzten/nutzbaren Räume den baupolizeilichen Anforderungen an Aufenthaltsräume (§ 43 NBauO) genügen, wurde für die Wertermittlung nicht überprüft. Sofern Räume nicht den Anforderungen genügen, so kann dies nicht nur bauaufsichtliche Eingriffe nach sich ziehen, sondern hat auch Konsequenzen für die Wohnflächenermittlung. Denn sollten Räume nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts an Aufenthaltsräume entsprechen, werden sie nicht als Zimmer im Sinne der DIN 283 gezählt. Weitere Regelungen hinsichtlich der Anrechnung der Fläche von Räumen, die den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht genügen, werden in der Norm jedoch nicht getroffen. Nach DIN 283 lassen sich die Räume aufgrund der vorhandenen Gestaltung und des vorhandenen Ausbaus zumindest als Nebenräume (Abstellraum o. ä.) eingruppieren, welche mit ihrer anrechenbaren Fläche zur Wohnungsgröße zu addieren sind, selbst wenn eine Genehmigung als Aufenthaltsraum nicht möglich ist. Bei der Wohnflächenermittlung gemäß DIN 283 werden sie folglich hinzugezählt.

Der Zwischenbau ist unterkellert (hier befindet sich die Heizungsanlage), der Grundriss des Dachgeschosses des Zwischenbaus ist unklar, da es zum Besichtigungstermin nicht zugänglich war (über der Waschküche ist eine mit Holz verschlossene Deckenöffnung ohne Treppenzugang vorhanden).

Die Funktionalität des Grundrisses entspricht in etwa dem zum Errichtungszeitpunkt üblichen Standard. Entsprechend der vorhandenen m²-Zahl werden der Grundriss und das mögliche Raumprogramm hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit beim Wertermittlungsobjekt als ausreichend bewertet (Bewertungsskala sehr gut–gut–befriedigend–ausreichend–mangelhaft–ungenügend). Die Belichtung durch Tageslicht der Räume ist insgesamt ausreichend. Eine ausreichende Belüftung ist möglich.

Ehemaliges Stallgebäude (Position 2)

Das Stallgebäude (Position 2) gliedert sich in einen ursprünglich zu Wohnzwecken genutzten südlichen Teil und einen nördlichen Stallteil. Die Wohnnutzung im südlichen Teil wurde offensichtlich vor vielen Jahrzehnten aufgegeben. Das Erdgeschoss wird über den Zwischenbau (Position 1), eine südliche Tür und das große nördliche Tor erschlossen. Das Dachgeschoss wird von innen mit einer Leiter und von außen über eine Tür im nördlichen Giebeldreieck erschlossen.

Ehemalige Scheune mit angebauter Garage/Maschinenschuppen (Position 2)

Die Gebäude Position 3 gliedert sich in eine östliche Scheune und einen westlich angebauten Maschinenschuppen mit Garage. Der zum Besichtigungstermin verschlossene Scheunenteil hat eine Traufhöhe von ca. 5 m und ein nördliches Schiebetor und ein südliches, offensichtlich defektes Tor. Der angebaute Maschinenschuppen mit Garage hat verschiedene Tore zum Hof (nach Westen hin).

3.4 Baubeschreibung Wohnhaus mit Zwischenbau (Position 1)

Das ehemalige Wohnhaus mit Zwischenbau wurde nach Aktenlage ursprünglich ca. 1949 in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichtet. Beide Gebäudeteile haben ein Satteldach. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und hat ein Erdgeschoss und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss (Spitzboden nicht ausgebaut). Der Zwischenbau ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss mit unbekannter Ausbauqualität. Die mit * gekennzeichneten Angaben wurden aus den amtlichen Unterlagen entnommen.

3.4.1 Rohbau

Gründung:	nach statischen Erfordernissen*
Außenwände:	Mauerwerk*
Außenfassade:	Ziegelmauerwerk mit Verzierungen
Innenwände:	Mauerwerk*
Decken:	über Keller: massiv über EG: Rippenbalkendecke* zum Spitzb.: Holz(kehl)balkendecke
Dach:	Satteldächer mit Hohlpfannen gedeckt; Dachrinnen und Fallrohre farbig, augenscheinlich aus Metall
Treppen:	zum KG: Holz zum DG: Holz (nur Wohnhaus) zum Spitzb.: Einschubtreppe

3.4.2 Ausbau

Fußböden:	Wohnräume überwiegend mit Teppichbelag, im Schlafzimmer (Süd) ohne Belag (OSB-Platten); EG-Flur und Nassräume gefliest; Kellerräume Beton/Estrich; Spitzboden Holz
Außenfenster-/türen:	überwiegend Fenster und Fenstertüren mit älterer Isolierverglasung (laut Aufdruck im Scheibenzwischenraum hergestellt um 1978), teilweise mit Außenrollläden, Dachflächenfenster;

Eingangstüranlage aus Kunststoff mit Seitenteilen und Isolierverglasung mit innenliegenden Sprossen, Zwischenbau mit älteren Holztüren und Glasausschnitten

Innentüren: überwiegend Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt

Innenansichten: Wohnräume überwiegend tapeziert, teils bekleidet oder tapeziert und gestrichen; Nassräume teils mit Wandfliesen, darüber verputzt/tapeziert/gestrichen

Sanitäre Anlagen: EG: Badewanne, Waschbecken, WC
DG: Badewanne, Dusche, Handwaschbecken, WC

3.4.3 Haustechnische Anlagen

Heizung/Warmwasser: Ölheizung (Schäfer Interdomo Domomatic Tieftemperaturkessel Typ KT 26, Herstelljahr 1987, mit Brenner ABIC Typ NOVA 2000 AC, Herstelljahr 1987, sowie externem Warmwasserspeicher); Batterie-Heizöllagertanks befinden sich allerdings in Position 2; zusätzlicher Festbrennstoffofen in der Küche im Erdgeschoss

Elektroinstallation: für Bau-/Modernisierungsjahr übliche E-Installation

Hinweis: Eine Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

3.4.4 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Kragplatte zur Eingangsüberdachung; Balkon (massive Platte gefliest, Geländer mit tragender Metallkonstruktion und Holzfüllung) mit Außenwand für gedeckten Freisitz wurde nach Aktenlage ca. 1983 angebaut; Schleppdachgauben

3.5 Baubeschreibung Stallgebäude (Position 2)

Das ehemalige Stallgebäude wurde nach Aktenlage ca. 1956 in konventioneller Mischbauweise mit tragendem Ziegelmauerwerk außen und einer Innenkonstruktion aus Holzstützen im Gangbereich errichtet. Im südlichen Teil befanden sich noch Zimmer, die aber nicht mehr in einem bewohnbaren Zustand befinden.

3.5.1 Rohbau

Fundamente:	Betonfundamente in Kiesbeton*
Außenwände:	massives Mauerwerk
Außenfassade:	Ziegelmauerwerk, rückwärtiges (südliches) Giebeldreieck mit Wellplatten bekleidet, wahrscheinlich aus Asbestzement
Innenwände:	massives Mauerwerk; Holzstützen
Decken:	Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach mit Dachziegeldeckung; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.5.2 Ausbau

Fußböden:	Beton/Estrich, z. T. Spaltenboden u. Ä., DG Holz
Außenfenster:	überwiegend Metallprossenfenster mit einfacher Verglasung
Türen/Tore:	Holz

3.5.3 Technische Ausstattung, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Elektroinstallation:	überwiegend baujahrestypische einfache E-Installation
Nutzungsspezifische Anlagen:	verrostete Tränken usw. rudimentär vorhanden; Abluftöffnungen verschlossen
Hinweis:	eine Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt

3.6 Baubeschreibung Scheune mit Maschinenschuppen (Position 3)

Die ehemalige Scheune wurde in konventioneller Holzbauweise errichtet. Der westliche Anbau war nach Aktenlage zunächst nur eine Überdachung; sie wurde Mitte der 1950-er Jahre als Garage bzw. Maschinenschuppen umgenutzt, wobei Umfassungswände aus Ziegelmauerwerk erstellt wurden. Die Konstruktion des Schuppens ist mit Stahlträgern verstärkt.

3.6.1 Rohbau

Fundamente:	nach statischen Erfordernissen
Außenwände:	Scheune: Holzkonstruktion mit Bretterschalung Maschinenschuppen/Garage: massiv
Außenfassade:	Scheune: senkrechte Bretterschalung Maschinenschuppen/Garage: Ziegelmauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk; Holzstützen
Decken:	nur über Garage: Holz
Dach:	Scheune: Satteldach als Holzkonstruktion mit Metalldeckung Maschinenschuppen/Garage: Pultdach als Holzkonstruktion, augenscheinlich mit Asbestzementwellplatten gedeckt

3.6.2 Ausbau

Fußböden:	soweit ersichtlich Beton/Estrich
Außenfenster:	Metallsprossenfenster mit einfacher Verglasung
Türen/Tore:	Holz, Maschinenschuppen/Garage z. T. mit Metallschwingtoren

3.6.3 Technische Ausstattung, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Elektroinstallation:	soweit erkennbar einfache E-Installation
Hinweis:	eine Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt

3.7 Energetische Qualität

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) oder Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt. Die Gebäudehülle der beheizten Flächen des Objekts weist nach Aktenlage bzw. äußerem Anschein überwiegend dem Bau- bzw. Modernisierungsjahr entsprechende, zum heutigen Standard jedoch im Vergleich sehr geringe Schutzmaßnahmen gegen Wärme und Kälte auf.

Pflichten zu Nachrüstung gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Es ist ohne weitere Untersuchungen an der Bausubstanz nicht eindeutig festzustellen, ob das Dämmniveau der obersten Geschossdecke oberhalb beheizter Bereiche den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 (siehe § 47 GEG) entsprechen. In Anlehnung an die Auslegungsfragen zur Energieeinsparverordnung des Deutschen Instituts für Bautechnik, Teil 15, wird jedoch angenommen, dass die Holzbalkendecken oberhalb beheizter Bereiche ausreichend gedämmt sind.

Mir sind keine ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen aufgefallen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden (§ 71 GEG).

Der vorhandene Öl-Heizkessel und der Brenner wurden laut Typenschild 1987 hergestellt. Da es sich beim Heizkessel um einen Tieftemperaturkessel handelt, muss zwar ein neuer Eigentümer bei einem Eigentumsübergang den Öl-Heizkessel nicht gemäß § 72 GEG innerhalb von zwei Jahren verpflichtend stilllegen und eine neue Heizung einbauen. Dennoch wird ein Eigentümer allein aufgrund des Alters und des äußeren Zustands der Heizungsanlage davon ausgehen, dass bei einer Sanierung der Kessel erneuert werden muss.

Hinweis: Die Ausführungen zu Nachrüstplichten bedeuten nicht, dass eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle und Anlagentechnik nicht sinnvoll sein könnte. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Dämmschichten und Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

3.8 Baubeschreibung Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen umfassen in der Regel Gartenanlagen und Anpflanzungen, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw.

Die ehemalige Hofstelle ist teilweise eingefriedet; Hoffläche, Terrasse und Wege sind abschnittsweise befestigt. Südlich befindet sich ein kleines Stallgebäude aus Ziegelmauerwerk mit Pultdach und Metalldeckung. Es ist lebendiger Bewuchs, auch durch Bäume, vorhanden.

Nach Auskunft des Eigentümers soll noch ein alter, unterirdischer Heizöllagertank vorhanden sein, der durch die in Position 2 befindlichen Batterietanks ersetzt wurde. Eine genaue Verifizierung war nicht möglich; es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Tank ordnungsgemäß stillgelegt wurde.

Im Übrigen weist die ehemalige Hofstelle – soweit augenscheinlich erkennbar – die für derartige Objekte üblichen Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen auf.

3.9 Baumängel und Bauschäden

Ehemaliges Wohnhaus mit Zwischenbau (Position 1)

Das ehemalige Wohnhaus mit Zwischenbau (Position 1) weist, sofern erkennbar, baujahrestypische, zum Teil erhebliche Schäden auf, die auf eine langjährig versäumte Instandhaltung schließen lassen.

Die Dachdeckung weist geringfügige Undichtigkeiten auf, was im Inneren bereits zu sichtbarem Schimmelbefall und entsprechenden Folgeschäden geführt hat. Der Schornstein im Spitzbodenbereich zeigt äußerlich dunkle Verfärbungen (sogenannte Versottungsschäden). Der Fliesenbelag des Balkons ist stark geschädigt, die Holzfüllung des Geländers ebenfalls. Der Keller des Zwischenbaus weist deutliche Durchfeuchtungen mit entsprechenden Schäden an Innenputz und Anstrich auf. Im Zwischenbau sind im Erdgeschoss sichtbarer Schimmelbefall und entsprechende Folgeschäden erkennbar. Einige Fenster und Türen sind beschädigt, wobei sogar Scheiben kaputt sind. Das Objekt ist komplett renovierungs- und in Teilen sanierungsbedürftig.

Ehemaliges Stallgebäude (Position 2)

Das ehemalige Stallgebäude (Position 2) weist baujahrestypische, zum Teil erhebliche Bauschäden auf, die auf eine langjährig versäumte Instandhaltung schließen lassen. Die Dachdeckung zeigt Alters- und Witterungsspuren; einzelne Ziegel sind verrutscht oder verschoben, der Innenverstrich mit Mörtel ist vielfach abgefallen. Feuchtigkeit hat im Inneren bereits zu sichtbaren Fäulnisschäden geführt, insbesondere an einigen Deckenbalken und an der Deckenbekleidung in den südlichen „Zimmern“. Diese Schäden können die Standsicherheit beeinträchtigen.

Es sind vielfältige Schäden an Mauerwerk, Putz, Anstrichen Fenster, Türen und Toren usw. vorhanden. Das Ziegelmauerwerk des südlichen Giebels ist nicht verfugt.

Ehemalige Scheune (Position 3)

Die ehemalige Scheune (Position 3) weist, sofern erkennbar, baujahrestypische, zum Teil erhebliche Schäden auf. Besonders auffällig ist der Zustand der äußeren Brettschalung, die in weiten Bereichen verwittert, verzogen, beschädigt oder zerstört ist.

Die Dachdeckung besteht aus Metall, das zum Teil durchgerostet, aber auch zum Teil offenbar erneuert ist. Der angebaute Maschinenschuppen weist ebenfalls vielfältige Schäden auf. So ist die Dachdeckung aus Wellplatten stark abgewittert, teils kaputt und weist teilweise ausgeprägte Grünbildung auf. Aufgrund des augenscheinlich Alters des Materials wird ein Kaufinteressent von asbesthaltigen Wellplatten ausgehen, was bei Rückbau oder Sanierung besondere Anforderungen an den Arbeitsschutz und die Entsorgung stellt. Insbesondere durch die Schäden der Dachdeckung sind auch Fäulnisschäden an der tragenden Holzkonstruktion ersichtlich, die die Standsicherheit beeinträchtigen können. Die Holztore sind stark verwittert, verzogen und teilweise von Holzfäule betroffen. Auch die Ziegelwände weisen Beschädigungen auf.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Alters und des defizitären Zustands der Bausubstanz wird im Rahmen dieser Wertermittlung auf weiterführende Analysen verzichtet. Für den Fall einer geplanten Umnutzung oder Sanierung wird jedoch dringend eine weiterführende Begutachtung durch einen Sachverständigen für Bauschäden und Holzschutz empfohlen.

3.10 Bau- und Erhaltungszustand

Der Gebäudebestand weist zum Teil erhebliche Mängel und Schäden auf, wobei Instandsetzungen augenscheinlich langjährig versäumt wurden. Einige ersichtliche Schäden am ehemaligen Stallgebäude (Position 2) und am Maschinenschuppen der Position 3 können die Standsicherheit beeinträchtigen. Insgesamt gesehen befindet sich der Gebäudebestand in einem mangelhaften Bau- und Erhaltungszustand (sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

Bewertungsmaßstab

Sehr gut	Sehr gute, besonders aufwendige Instandhaltung, die über das technisch Notwendige weit hinausgeht.
Gut	Gute, sehr sorgfältige Instandhaltung, überdurchschnittliche Aufwendungen.
Normal	Normale Instandhaltung. Notwendige Instandsetzungen werden zeitgerecht ausgeführt. Keine offenkundigen Mängel.

Ausreichend	Ausreichende Instandhaltung. Vorhandene Mängel sind unerheblich und gefährden nicht wesentlich die Bausubstanz.
Mangelhaft	Mangelhafte Instandhaltung, Instandsetzungen sind langjährig versäumt. Erhebliche Mängel.
Ungenügend	Ungenügende Instandhaltung. Standsicherheit ist gefährdet.

3.11 Zubehör

Unter Zubehör versteht man bewegliche Sachen, die zwar körperlich selbstständig sind, aber nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung dem Grundstück bzw. dem Gebäude zu dienen bestimmt sind und zum Grundstück bzw. Gebäude in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 Abs. 1 S. 1 BGB). Eine Sache ist jedoch nicht Zubehör, wenn sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 Abs. 1 S. 2 BGB). Auch Gegenstände, die nur vorübergehend für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen Sache benutzt werden, gehören nicht zum Zubehör (§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB). Gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 9 BGB) kann auch zum Grundstückszubehör gehören.

Zum landwirtschaftlichen Inventar gehören u. a. die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Geräte (§ 98 Nr. 2 BGB). Ein landwirtschaftlicher Betrieb wird augenscheinlich nicht mehr geführt. Zwar stehen in der Scheune landwirtschaftliche Maschinen und Geräte, die jedoch nach Auskunft des Eigentümers im Eigentum des Pächters stehen sollen. Weiter konnte ich den Sachverhalt nicht aufklären, da kein Pachtvertrag vorgelegt wurde. Da ich keinen Zutritt zur Scheune erhalten habe und zur Schätzung des auf den Grundstücken befindlichen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte ohnehin nicht über die notwendigen sachverständigen Kenntnisse verfüge, habe ich das landwirtschaftliche Inventar nicht mitbewertet.

Darüber hinaus ist eine fest installierten Satelliten-Empfangsanlage vorhanden. Diese Anlage wird als Zubehör eingeordnet. Ansonsten ist von außen kein wertrelevantes Grundstückszubehör ersichtlich.

3.12 Miet- oder Pachtverhältnisse

Die Scheune und die Ackerlandflächen sind laut Eigentümer verpachtet. Entsprechende Pachtverträge wurde mir auf Nachfrage vom Eigentümer nicht bereitgestellt. Die Pacht für die ehemalige Scheune betrage jährlich 1 500 DM (= 766,94 €). Die Grünlandfläche scheint ebenfalls bewirtschaftet zu sein, sei aber nicht verpachtet.

4 Bewertung

Grundstücksverkehrswerte werden auf Grundlage der im dritten Abschnitt der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kodifizierten Verfahren ermittelt. Die klassischen Wertermittlungsverfahren sind hierbei das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Aus dem ermittelten Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwert kann jeweils der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt werden. Die Wahl des Verfahrens richtet sich dabei nach den bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

4.1 Regionaler Immobilienmarkt

Die in Abbildung 6 dargestellten Indexreihen verdeutlichen die starke Preisentwicklung auf dem Markt für landwirtschaftliche Grundstücke im Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Daten wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf ausgewertet und veröffentlicht. Die Indizes beziehen sich auf das Basisjahr 2020 mit einem Indexstand von 100.

Die Indexzahlen der letzten beiden Jahre sind vorläufig, da sich durch die Auswertung neuerer Kauffälle noch Änderungen ergeben können.

Der Index zeigt, dass die Preise für Ackerland von 2010 bis 2024 durchschnittlich um + 192 % und für Grünland um durchschnittlich + 175 % gestiegen sind.

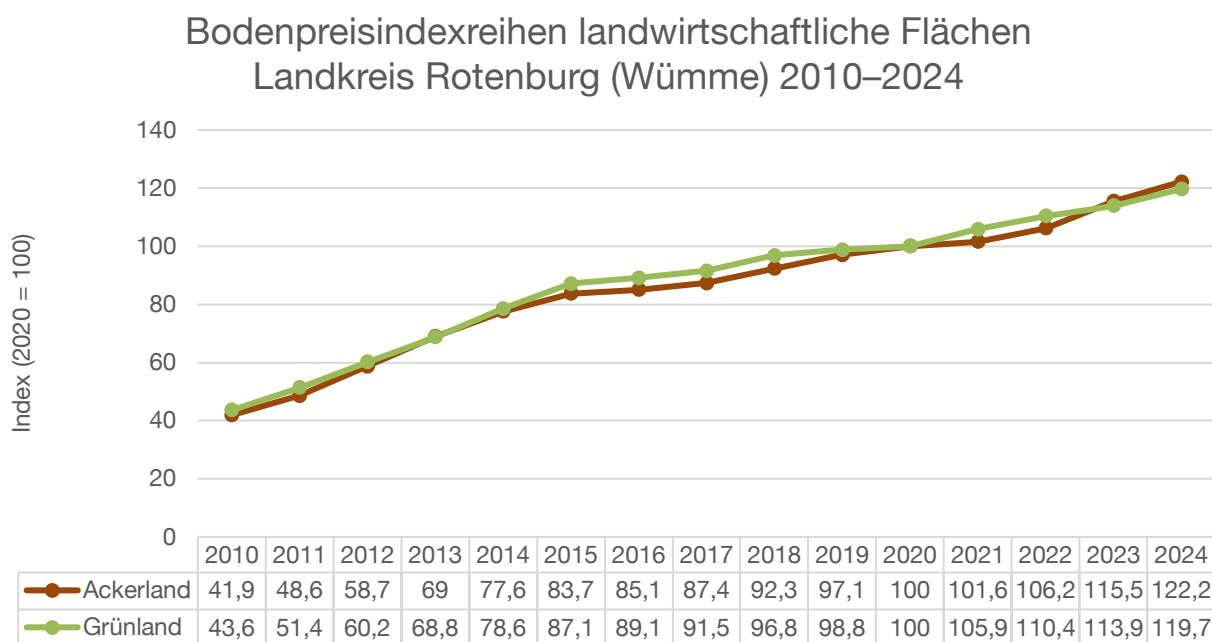


Abbildung 6 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Rotenburg (Wümme) 2010–2024

Datenquelle: www.gag.niedersachsen.de; eigene Darstellung

Der Preisanstieg in der entsprechenden Bodenrichtwertzone um Zeven, in der die Gemarkung Ehestorf liegt, liegt sowohl für Ackerland als auch für Grünland auf einem höheren Niveau. So stieg der Bodenrichtwert für Ackerland von 1,30 €/m² in 2010 auf 4,80 €/m² in 2025 um ca. 269 %, der für Grünland von 0,70 €/m² auf 2,00 €/m² um ca. 186 % (vgl. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.24676&lng=9.37941&zoom=11.00&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Flächen&stichtag=2025-01-01> ; Abruf 06.08.2025).

Nach meiner Marktbeobachtung ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) in diesem Jahr eine immer noch deutliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen festzustellen.

Die Preise für individuelles Wohnbauland sind von 2010 bis 2024 im Landkreis Rotenburg (Wümme) um durchschnittlich 84 % gestiegen (siehe Abbildung 7). Der Preisanstieg in der Bodenrichtwertzone Ehestorf liegt für diese Flächen auf einem deutlich moderateren Niveau. So stieg der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland in Ehestorf von 26,00 €/m² in 2011 auf 36,00 €/m² in 2025 um lediglich ca. 38 %.

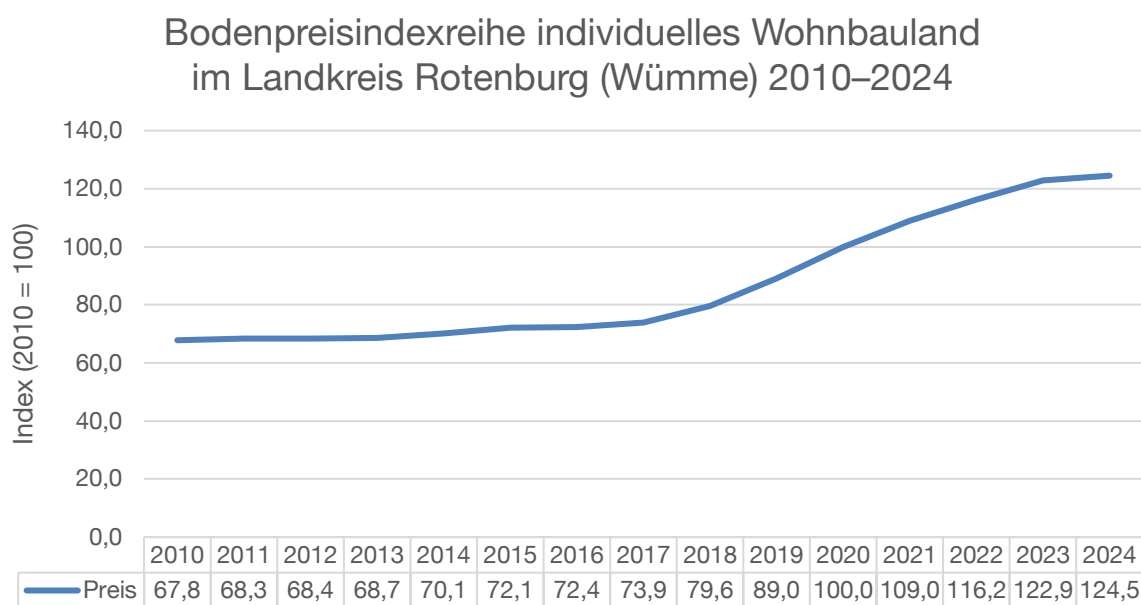


Abbildung 7 Bodenpreisindexreihe 2010–2024 für individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) im Landkreis Rotenburg (Wümme); *Datenquelle* <https://www.gag.niedersachsen.de/>; *eigene Darstellung*

4.2 Analyse

Der langjährige Leerstand des ehemaligen Wohnhauses mit Zwischenbau (Position 1) und des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2) mit der damit einhergehenden Bestandsschutzproblematik sowie der defizitäre bauliche Zustand der gesamten Bebauung wurden bereits in Kapitel 3 ausführlich dargestellt.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem deutlich unterdurchschnittlichen, technisch und wirtschaftlich überholten Zustand. Eine kontinuierliche Instandhaltung wurde über viele Jahre vernachlässigt. Die festgestellten Mängel betreffen sowohl die Bausubstanz als auch die technische Ausstattung und schließen eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung aus.

Aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit und des erheblichen Instandsetzungsbedarfs ist den baulichen Anlagen der ehemaligen Hofstelle kein positiver Einfluss auf den Verkehrswert beizumessen. Vielmehr stellt sich für eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche die Frage nach einer Freilegung dieses Grundstückteils. Es ist daher auch der Liquidationswert (Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich Freilegungskosten) zu betrachten.

Die Bebauungsmöglichkeit auf dem südlichen Teil des Hofstellenflurstücks wird entsprechend berücksichtigt. Die restlichen landwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer Nutzbarkeit separat bewertet.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Bodenwertermittlung kommt gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zur Anwendung. Bei der Hofstelle kann es sich um ein Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 ImmoWertV handeln, sodass hier der Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich üblicher Freilegungskosten zu betrachten ist.

4.4 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks, einem unbebauten und fiktiven Grundstück in der Bodenrichtwertzone.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. Folgende Richtwerte gelten zum Stichtag 01.01.2025.

Der **Bodenrichtwert für Grünland** beträgt in der Lage der Bewertungsobjekte **2,00 €/m²** Grundstücke in der Richtwertzone weisen dabei im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Bonität (Grünlandzahl) 35
- Ortsübliche Grundstücksgröße 20 000 m²

Der **Bodenrichtwert für Ackerland** beträgt in der Lage der Bewertungsobjekte **4,80 €/m²** Grundstücke in der Richtwertzone weisen dabei im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Bonität (Ackerzahl) 30
- Ortsübliche Grundstücksgröße 20 000 m²

Der **Bodenrichtwert für baureifes Land** beträgt in der Lage der Bewertungsobj. **36,00 €/m²** Grundstücke in der Richtwertzone der Bodenrichtwertkarte weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Art der Nutzung Dorfgebiet
- Grundstücksfläche 1 200 m²

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf entnommen (siehe Anlage). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Die Bodenrichtwerte für Grün- und Ackerland bezieht sich auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Entwicklungszustand). Der Bodenrichtwert für baureifes Land bezieht sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Gemäß § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird der Bodenrichtwert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

a) Bodenwert Grundstück laufende Nummer 4 – „Im Vieh“

Beim gegenständlichen Grundstück a) handelt es sich um eine 74 716 m² große Ackerlandfläche. Sie ist im Vergleich zum Richtwertgrundstück größer. Erfahrungsgemäß steigt der Quadratmeterpreis einer Grünlandfläche, je größer sie ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf hat Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünland abgeleitet, um die Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizient für 20 000 m² 1,00 (laut Tabelle 0320003, siehe Anhang)

Umrechnungskoeffizient für 74 716 m² 1,055 (linear interpoliert gem. Tabelle 0320003)

Umrechnung: $4,80 \text{ €/m}^2 \times (1,055 \div 1,00) = 5,06 \text{ €/m}^2$.

Auch die Bonität/Bodengüte weicht mit Ackerzahlen von 20 bis 31 von der des Richtwertgrundstücks (Ackerzahl 30) ab. Der Gutachterausschuss konnte im abgegrenzten Bereich der Richtwertzone keinen signifikanten Einfluss der Bodengüte, der Grundstücksform und der Ortsnähe auf den Kaufpreis je m² ableiten.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der Lage, der Art und des Maßes der Nutzbarkeit, des Zustandes des Grundstückes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird für das Grundstück a) ein Bodenwert von $74\,716 \text{ m}^2 \times 5,06 \text{ €/m}^2 = 378\,062,96 \text{ €}$, gerundet 378 000 €, geschätzt.

Bodenwert Grundstück a) (gerundet):

378000 €

b) Bodenwert Grundstück lfd. Nummer 6 – Dorfstraße 14 und „Im Schwarzen Moor“

1. Flurstück 93/8 der Flur 1 der Gemarkung Ehestorf – Hofstellenflurstück

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird das Hofstellenflurstück in verschiedene Wertzonen unterteilt, wobei die Gesamtfläche in die Bewertung einfließt (sogenannte Mosaikmethode).

Wertansatz der baulich nutzbaren „Hofffläche“ (gewählt ca. 3250 m²)

Die alte Hofffläche war nach den Angaben Liegenschaftskataster 6567 m² groß. Tatsächlich ist diese kleiner. Denn die Fläche im Kataster umfasst noch immer ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude, die nach Aktenlage auf dem Grundstück standen, aber tatsächlich abgerissen wurden. Hier sei insbesondere das Stallgebäude südlich des Wohnhauses mit Zwischenbau (Position 1) erwähnt. Durch die Beseitigung der Nebengebäude entfällt nicht nur die Nutzung, sondern auch deren prägende Wirkung für die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB.

Als potenzielle Erwerber kommen in dieser Lage sowohl Landwirte als auch Nichtlandwirte in Betracht. Die Bewertung eines Objekts in dieser Lage ist zudem stark nutzungsabhängig: Landwirte können – privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB – grundsätzlich auch auf anderen Flächen Vorhaben verwirklichen, sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Für Nichtlandwirte kommt vor allem eine Wohnnutzung in Betracht.

Abbildung wurde für Veröffentlichung im Internet entfernt

Abbildung 8 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte; die bebaute ehemalige „Hofffläche“ ist nachträglich rot markiert, die baulich nutz- und vermarktbare Fläche am Amselweg pink und die Grünlandfläche nachträglich grün (Darstellung nicht maßstabsgetreu)

*Basiert auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Quelle: Vollständiger Auszug aus der Liegenschaftskarte siehe Anhang im Gutachten*

Die Vermarktung solch einer großen Fläche ist nach sachverständiger Überzeugung hier nur schwierig durchzusetzen. Hoffflächen werden zudem deutlich unter individuellem Wohnbauland gehandelt. Es erscheint daher aus sachverständiger Sicht realistisch-wahrscheinlich, die straßenseitige Fläche, die sich an der benachbarten Bebauungstiefe orientiert, mit dem üblichen Bodenwert zu bewerten und die darüber hinaus gehende Fläche als Grünland. Aufgrund der immer noch erheblichen Größe ist eine Parzellierung wahrscheinlich.

Für die Grundstückslage ist ein Bodenrichtwert von 36 €/m² bei einer ortsüblichen Grundstücksgröße von 1 200 m² ausgewiesen.

Die Fläche ist 3 250 m² groß und entspricht von der Größe her weitestgehend der Gesamtheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Bei der Verkehrswertermittlung ist gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV üblicherweise der Bodenwert des unbebauten Grundstücks anzusetzen. Da das Grundstück im unbebauten Zustand auch in zwei (oder drei) eigenständig nutzbare Grundstücke unterteilt werden könnte, wird bei der Bodenwertermittlung auch das Nutzungsszenario „Parzellierung“ betrachtet. Dabei könnten z. B. zwei jeweils 1 625 m² große, eigenständig nutzbare Grundstücke entstehen.

Erfahrungsgemäß sinkt der Quadratmeterpreis eines Grundstücks, je größer es ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf hat Umrechnungskoeffizienten für baureifes, individuelles Wohnbauland abgeleitet, um die Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizient für 1 200 m ²	0,96 (siehe Tabelle 0320001)
Umrechnungskoeffizient für 1 625 m ²	0,94 (s. Tabelle 0320001, Wert linear interpoliert)
Umrechnung: $36 \text{ €/m}^2 \times (0,94 \div 0,96) \cong$	35 €/m ²

Die Teilungskosten für eine eigenständige Nutzung der Flächen werden wie folgt geschätzt:
Grundstücksteilung (Vermessung und Gebühren Kataster/Grundbuch/Notar) 3 500,– €

Gesonderte Erschließungskosten werden bei diesem bereits erschlossenen Objekt und der derzeitigen Marktlage und des sonstigen Zustands der Fläche bei Kaufpreisüberlegungen nicht in Ansatz gebracht.

Damit ergibt sich folgender Bodenwert, ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten:

1 625 m ² × 35 €/m ²	56 875 €
1 625 m ² × 35 €/m ²	56 875 €
abzüglich geschätzter Kosten für Grundstücksteilung	- 3 500 €
Wert „Hofffläche“ (fiktiv unbebaut, parzelliert), gerundet	110 000 €

Wertansatz der „baulich nutzbare Fläche Amselweg“ (gewählt ca. 2800 m²)

Die baulich nutzbare Fläche am Amselweg (geschätzt vermarktbare Teil ca. 2800 m²) gehört aufgrund einer Abrundungssatzung zum Innenbereich gemäß §34 BauGB.

Der südliche Flurstücksteil wird derzeit als Grünfläche genutzt und liegt abgesetzt von der erschlossenen Hofstellenbebauung. Die Fläche ist baulich nutzbar, aber es sind aber noch Kosten für eine innere Erschließung (Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen) aufzuwenden, die über das übliche Maß hinausgehen. Zudem weist das Grundstück insbesondere aufgrund seiner Form und Ausrichtung gegenüber der Gesamtheit der Grundstücke leicht eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten und eine geringere Lagequalität auf. Zur Berücksichtigung des Kostennachteils aufgrund der besonderen Erschließungssituation und der Lagenachteile wird ein Abschlag von pauschal 39 % als angemessen betrachtet.

Baulast

Die bebaubare Grünlandfläche ist mit einer Abstandsflächenbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks belastet. Die Baulast betrifft einen 13,00 m langen und 3,00 m breiten Grundstücksstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze. Die belastete Fläche liegt am Rand des ca. 2800 m² großen baulich nutzbaren Fläche und nimmt weniger als 1,4 % der Gesamtfläche ein. Die bauliche Nutzbarkeit wird dabei nicht oder nur unwesentlich eingeschränkt. Für die Baulast wird ein Abschlag von 1 % vom unbelasteten Bodenwertanteil als angemessen betrachtet.

Die Grundstücksgröße wird – eine Parzellierung in zwei Grundstücke unterstellt – analog zur Hofstelle wie folgt berücksichtigt:

Umrechnungskoeffizient für 1200 m ²	0,96 (siehe Tabelle 0320001)
Umrechnungskoeffizient für 1400 m ²	0,95 (siehe Tabelle 0320001)
Umrechnung: $36 \text{ €/m}^2 \times (0,95 \div 0,96) \cong$	36 €/m ²

Damit ergibt sich folgender Wert für die Fläche:

$1400 \text{ m}^2 \times 36 \text{ €/m}^2 \times 0,6$	30240 €
$1400 \text{ m}^2 \times 36 \text{ €/m}^2 \times 0,6$	30240 €
abzüglich geschätzter Kosten für Grundstücksteilung	- 3500 €
Wert „baulich nutzbare Fläche Amselweg“ (parzelliert, gerundet)	57000 €

Wertansatz der Grünlandfläche (ca. 16 602 m²)

Die restliche, ca. 16 602 m² große und in Abbildung 8 grün markierte Fläche präsentiert sich wertmäßig als Grünlandfläche (und ist überwiegend auch entsprechend genutzt). Sie ist im Vergleich zum Richtwertgrundstück etwas kleiner. Erfahrungsgemäß sinkt der Quadratmeterpreis einer Grünlandfläche, je kleiner sie ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf hat Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünland abgeleitet, um die Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizient für 20 000 m² 1,00 (laut Tabelle 0320003, siehe Anhang)
Umrechnungskoeffizient für 16 602 m² 0,986 (linear interpoliert gem. Tabelle 0320003)
Umrechnung: $2,00 \text{ €/m}^2 \times (0,986 \div 1,00) = 1,97 \text{ €/m}^2$.

Auch die Bonität/Bodengüte weicht mit Grünlandzahlen von 37 bzw. 40 von der des Richtwertgrundstücks (Grünlandzahl 35) ab. Der Gutachterausschuss konnte im abgegrenzten Bereich der Richtwertzone keinen signifikanten Einfluss der Bodengüte, der Grundstücksform und der Ortsnähe auf den Kaufpreis je m² ableiten. Im Hinblick auf bessere Bonität und insbesondere der Lage direkt im Dorf wird ein Bodenwert von 2,10 €/m² als angemessen betrachtet. Damit ergibt sich ein Bodenwertanteil vom $16\,602 \text{ m}^2 \times 2,10 \text{ €/m}^2 = 34\,864,20 \text{ €}$, gerundet 35 000 €.

Damit ergibt sich folgender Bodenwert für das gesamte Hofstellenflurstück 93/8, ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten:

Baulich nutzbare Fläche „Hofstelle“	110 000 €
Baulich nutzbare Fläche „Amselweg“	57 000 €
Grünland	35 000 €
Bodenwert Hofstellenflurstück 93/8 (fiktiv unbebaut)	202 000 €

2. Flurstück 1/4 der Flur 3 der Gemarkung Ehestorf – Ackerland „Im Schwarzen Moor“

Bei diesem Flurstück handelt es sich um eine 58 843 m² große Ackerlandfläche. Sie ist im Vergleich zum Richtwertgrundstück größer. Erfahrungsgemäß steigt der Quadratmeterpreis einer Grünlandfläche, je größer sie ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf hat Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünland abgeleitet, um die Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizient für 20 000 m² 1,00 (laut Tabelle 0320003, siehe Anhang)
Umrechnungskoeffizient für 58 843 m² 1,049 (linear interpoliert gem. Tabelle 0320003)
Umrechnung: $4,80 \text{ €/m}^2 \times (1,049 \div 1,00) = 5,04 \text{ €/m}^2$.

Auch die Bonität/Bodengüte weicht mit Ackerzahlen von 22 bis 33 von der des Richtwertgrundstücks (Ackerzahl 30) ab. Der Gutachterausschusses konnte im abgegrenzten Bereich der Richtwertzone keinen signifikanten Einfluss der Bodengüte, der Grundstücksform und der Ortsnähe auf den Kaufpreis je m² ableiten.

Für die Ackerlandfläche „Im Schwarzen Moor“ wird ein Bodenwert von 58 843 m² × 5,04 €/m² = 296 568,72 €, gerundet 297 000 €, geschätzt.

Bodenwert Flurstück 1/4 „Im Schwarzem Moor“: 297 000 €

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der Lage, der Art und des Maßes der Nutzbarkeit, des Zustandes des Grundstückes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird für das Grundstück b) ein Bodenwert wie folgt geschätzt:

Bodenwert Flurstück 93/8 „Dorfstraße 14“	202 000 €
Bodenwert Flurstück 1/4 „Im Schwarzen Moor“	297 000 €
Bodenwert Grundstück b) gesamt (gerundet)	499 000 €

a) Bodenwert Ehestorf Blatt 76 lfd. Nr. 4 (gerundet): 378 000 €

b) Bodenwert Ehestorf Blatt 76 lfd. Nr. 6 (gerundet): 499 000 €

4.5 Bodenwert abzüglich Freilegungskosten (Liquidationswert)

Aufgrund des defizitären baulichen Zustands der Hofstelle (siehe Kapitel 3 und 4.2) ist eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung nicht möglich. Beim Flurstück 93/8 des Grundstücks lfd. Nr. 6 handelt sich um ein Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 ImmoWertV. Für die Verkehrswertermittlung sind daher die marktüblichen Kosten für Rückbau und Freilegung des Grundstücks ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen zu berücksichtigen.

Tabelle 1 Schätzung Freilegungskosten

Position	Brutto-Grundfläche (BGF)	Ansatz	Kosten (gerundet)
1	ca. 436,1 m ²	65 €/m ² BGF	28500 €
2	ca. 700,9 m ²	52 €/m ² BGF	36500 €
3	ca. 481,5 m ²	34 €/m ² BGF	16500 €
Zwischensumme			81500 €
Asbestsanierung	pauschal		7500 €
Zwischensumme			89000 €
Nebenkosten (9 %)	pauschal		8000 €
Summe			97000 €

Die Freilegungskosten für das Objekt werden auf 97 000 € inklusive Sicherungsarbeiten, Aufräumarbeiten, Demontage, Abbrucharbeiten, Abfahr- und Deponiekosten unter Berücksichtigung von Veräußerungserlösen abgeschätzt, siehe Tabelle 1. Hierbei wird von ausräumten, besenreinen Gebäuden ausgegangen. Das heißt, die Entsorgung des Hausrats ist in diesen Kosten nicht berücksichtigt.

Die Kostenschätzung berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten der Hofstelle. Tatsächliche Kosten können je nach Anbieter nach meiner Erfahrung deutlich variieren.

Für den Hofstellenteil ergibt sich ein Restwert von rund $110\,000\text{ €} - 97\,000\text{ €} = 13\,000\text{ €}$. Eine Freilegung der ehemaligen Hofstelle stellt sich somit als wirtschaftlich dar, wenn auch nur in geringem Maß. Damit bestätigt sich, dass es sich um ein Liquidationsobjekt handelt.

Bodenwert Flurstück 93/8 (unbebaut):	202 000 €
Geschätzte Freilegungskosten:	- 97 000 €
Liquidationswert Flurstück 98/1 (sofortige Liquidation)	105 000 €

Das ergibt sich folgender Liquidationswert des Grundstücks laufende Nummer 6 des Bestandsverzeichnisses von $105\,000\text{ €} + 297\,000\text{ €} = 402\,000\text{ €}$.

Liquidationswert Grundstück lfd. Nr. 6: 402 000 €

5 Verkehrswert

Zur Darstellung des Verkehrswerts wird zunächst die Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zitiert. Anschließend werden die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren dargestellt und begründet, aus welchem Verfahrensergebnis der Verkehrswert ermittelt wird.

5.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter Vergleichswert des Grundstücks lfd. Nr. 4 (gerundet):	378 000 €
Ermittelter Liquidationswert des Grundstücks lfd. Nr. 6 (gerundet):	402 000 €

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Ackerlandflächen vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, da diese Objekte in der Regel nach Preisen je Quadratmeter gehandelt werden. Für die Wertermittlung sind vom Gutachterausschuss abgeleitete Bodenrichtwerte mit Umrechnungskoeffizienten herangezogen worden.

Der ermittelte Vergleichswert des Grundstücks lfd. Nr. 4 beträgt gerundet 378 000 €. Der Verkehrswert leitet sich üblicherweise ohne weitere Anpassungen direkt aus dem Vergleichswert ab.

Der Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 6 leitet sich aus dem Vergleichswert der Ackerlandfläche und dem sogenannten Liquidationswert der ehemaligen Hofstelle ab. Denn bei den vorhandenen baulichen Anlagen handelt es sich aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit und des erheblichen Instandsetzungsbedarfs um ein Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 ImmoWertV. Hier bemisst sich der Verkehrswert nach dem im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert abzüglich Freilegungskosten.

Der ermittelte Liquidationswert des Grundstücks lfd. Nr. 6 beträgt gerundet 402 000 €. Der Verkehrswert leitet sich üblicherweise ohne weitere Anpassungen direkt aus diesem Wert ab.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Beim **Wertermittlungsobjekt a)** handelt es sich um die 74 716 m² große

Ackerlandfläche „Im Vieh“.

Der Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Vergleichswert ausgerichtet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der flurbereinigungsrechtlichen Beschränkungen und Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Grundbuch von **Ehestorf Blatt 76** eingetragenen Grundstücks **laufende Nummer 4** des Bestandverzeichnisses in 27404 Elsdorf, Lage „Im Vieh“, Gemarkung Ehestorf, Flur 4, Flurstück 11, zur Größe von 74 716 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.04.2025 auf

378 000,– €

(in Worten: dreihundertachtundsiebzigtausend Euro)

Beim **Wertermittlungsobjekt b)** handelt es sich um die

**Hofstelle Dorfstr. 13 (22 652 m²) sowie
die Ackerlandfläche „Im Schwarzen Moor“ (58 843 m²)**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert der Hofstelle am Liquidationswert ausgerichtet und der Ackerlandfläche am Vergleichswert. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der flurbereinigungsrechtlichen Beschränkungen und Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Grundbuch von **Ehestorf Blatt 76** eingetragenen Grundstücks **laufende Nummer 6** des Bestandverzeichnisses in 27404 Elsdorf, bestehend aus der Hofstelle Dorfstraße 14, Gemarkung Ehestorf, Flur 1, Flurstück 93/8, zur Größe von 22 652 m² sowie der Ackerlandfläche Lage „Im Schwarzen Moor“, Gemarkung Ehestorf, Flur 3, Flurstück 1/4, zur Größe von 58 843 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.04.2025 auf

402 000,– €

(in Worten: vierhundertzweitausend Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- zu 1) Nach Auskunft des Eigentümers ist ein Pächter vorhanden.
- zu 2) Die Feststellung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist hier nicht einschlägig, da es nicht um Wohnungseigentum im Sinne des WEG handelt.
- zu 3) Nach Auskunft des Eigentümers wird kein Gewerbebetrieb unter der Objektadresse geführt.
- zu 4) Es sind landwirtschaftliche Maschinen und Geräte in der ehemaligen Scheune untergestellt, die jedoch laut Eigentümer dem Pächter der ehemaligen Scheune gehören. Sonstige wertrelevante Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden.
- zu 5) Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Im Hinblick auf Alter und Zustand der baulichen Anlagen können Beeinträchtigungen jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
- zu 6) Vom Landkreis wurde mir auch Nachfrage keine anhängigen ordnungsbehördlichen Verfahren mitgeteilt.
- zu 7) Es wurde auf Nachfrage kein Energieausweis vorgelegt.
- zu 8) Nach Auskunft des Landkreises ergaben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen; die Flurstücke sind im Altlastenkataster nicht erfasst.
- zu 9) Es bestehen für alle Flächen Zuwegungen.

Das Flurstück 93/8 ist mit einer Baulast belastet, die im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Die Wertermittlungsobjekte habe ich am 11.04.2025 besichtigt. Ich habe das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 11.08.2025

Anlagenverzeichnis

I.	Fotos Wertermittlungsobjekt	15 Seiten
II.	Nebenrechnungen	1 Seite
III.	Lageinformationen	3 Seiten
IV.	Auszüge aus der Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch	8 Seiten
V.	Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch	2 Seiten
VI.	Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte	8 Seiten
VII.	Auszüge aus den Umweltkarten	4 Seiten
VIII.	Auszüge aus der Abrundungssatzung	5 Seiten
IX.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	2 Seiten
X.	Altlastenauskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme)	1 Seite
XI.	Gebietskarte Flurbereinigung Elsdorf mit Sachdateninformation	2 Seiten
XII.	Auszüge aus der Bauakte	8 Seiten
XIII.	Grundrisssskizze zum Aufmaß Dachgeschoss Position 1	1 Seite

Hinweise

Einige Fotos und Textteile in Anlagen wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten ggf. leicht retuschiert bzw. geschwärzt. Für die Veröffentlichung im Internet wurden außerdem einige Abbildungen, Innenraumfotos sowie die Anlagen III.–XIII. zur Wahrung von Urheber- bzw. Persönlichkeitsrechten entfernt.

Die Umweltkarten (Anlage VII) zeigen den digitalen landesweiten Datenbestand des Berechnungsergebnisses Lden (day, evening, night) bzw. Lnight 2022 nach EU-Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG, 34.BImSchV). Die Berechnung der Pegel Lden und Lnight erfolgte nach der Berechnungsmethode für den Umgebungslärm von bodennahen Quellen (BUB), die das europaweit einheitliche Berechnungsverfahren CNOSSOS-EU in nationales Recht umsetzt. Ermittelt werden diese Pegel rechnerisch in einer Höhe von 4 m über Grund und in einem Raster von 10 m × 10 m. Als akustische Quelle dient das relevante Hauptstraßennetz mit ganz-täglichem (day, evening, night) bzw. nächtlichem (night) Verkehr. Die Darstellung erfolgt in 5 dB Klassen gemäß Legende. Die Geometrie des Pegelrasters liegt in UTM-Koordinaten vor. Quellennachweis: Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim – Zentrale Unterstützungsstelle Luftreinhaltung, Lärm, Gefahrstoffe und Störfallvorsorge (ZUS LLGS), Stand: 24.10.2024, <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

I. Fotos Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Straßenansicht der ehemaligen Hofstelle von Nordwesten



Foto 2 Nordansicht des ehemaligen Wohnhauses mit Zwischenbau (Position 1), rechts Position 2



Foto 3 Nordostansicht des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2), links Zwischenbau (Position 1)



Foto 4 Nordwestansicht der ehemaligen Scheune (links) mit Maschinenschuppen/Garage (Pos. 3)



Foto 5 Südwestansicht des ehem. Stallgebäudes Pos. 2 (links) u. Wohnhauses mit Zwi.-bau (Pos. 1)



Foto 6 Südostansicht der ehemaligen Scheune (Position 3)



Foto 7 Südwestansicht Garage/Maschinenschuppen mit dahinterliegender ehem. Scheune (Pos. 3)

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 8 Wohnhaus (Position 1) Flur EG

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 9 Wohnhaus (Position 1) Küche EG

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 10 Zwischenbau (Position 1) Bad EG mit schadhaftem Fenster

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 11 Wohnhaus (Position 1) Bad DG

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 12 Wohnhaus (Position 1) Decke mit offensichtlichem Schimmelbefall

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 13 Balkon am Wohnhaus (Position 1) mit schadhaftem Bodenbelag und Geländer

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 14 Ehem. Waschküche im Zwischenbau (Position 1), Bildrand links oben Deckenöffnung

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 15 Heizungsanlage im Kellergeschoss des Zwischenbaus (Position 1)

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 16 Nördliches Erdgeschoss des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2)

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 17 Zimmer im südlichen Erdgeschoss des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2)

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 18 Zimmer im südlichen Erdgeschoss des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2)

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 19 Schadhafter Deckenbalken im ehemaligen Stallgebäude (Position 2)

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 20 Dachgeschoss des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2)

Foto wurde für Veröffentlichung im Internet entfernt

Foto 21 Maschinenschuppen (Position 3)



Foto 22 Schäden an Dach und Fassade des Maschinenschuppen und der Scheune (Pos. 3)

Foto wurde für Veröffentlichung im Internet entfernt

Foto 23 Blick durch schadhafte Außenfassade der ehem. Scheune in den Innenraum



Foto 24 Schäden an Dach- und Wand an östlicher Traufe der ehem. Scheune (Position 3)



Foto 25 Blick vom Amselweg in Richtung Norden auf bebaubare Fläche und Grünland des Hofstellenflurstücks 93/8, im Hintergrund ehemalige Hofstelle



Foto 26 Blick von Verlängerung des Eschenwegs/nördliche Brückenzufahrt A1 in Richtung Westen auf Lage der Ackerlandfläche „Im Schwarzen Moor“, rechts Baumreihe des Feldwegs zum Flurstück 1/4



Foto 27 Südwestliches Ende des Feldwegs mit Blick in Richtung Westen auf Lage der Ackerlandfläche „Im Schwarzen Moor“



Foto 28 Blick von Verlängerung des Eschenwegs/Brücke über A 1 in Richtung Südosten auf Lage der Ackerlandfläche „Im Vieh“



Foto 29 Blick von Verlängerung des Eschenwegs/südliche Brückenzufahrt über A 1 in Richtung Osten auf Lage der Ackerlandfläche „Im Vieh“

II. Nebenrechnungen

Tabelle 2 Ermittlung Brutto-Grundflächen

Brutto-Grundflächen nach DIN 277-1:2005-02						
Grundlage:		Amtliche Unterlagen				
Objekt:		Ehemalige Hofstelle - Wohnhaus mit Zwischenbau (Position 1)				
		Dorfstr. 14				
		27404 Elsdorf Ortsteil Ehestorf				
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF [m ²]	
					a	b
Kellergeschoss	Zwischenbau	6,10	7,00	Länge in Firstricht.	42,700	
Erdgeschoss	Wohnhaus	14,00	11,00		154,000	
Erdgeschoss	Zwischenbau	6,10	7,00		42,700	
Dachgeschoss	Wohnhaus	14,00	11,00		154,000	
Dachgeschoss	Zwischenbau	6,10	7,00		42,700	
Summe BGF				Wohnhaus Pos. 1	436,100	0,000

Tabelle 3 Ermittlung Wohnflächen

Ermittlung der Wohnflächen gemäß DIN 283											
Grundlage:		Eigenes Aufmaß									
Objekt:		Wohnhaus mit Zwischenbau (Position 1)									
		Dorfstr. 14									
		27404 Elsdorf Ortsteil Ehestorf									
Pos.	Geschoss	Bezeichnung	Anmerkung	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche [m ²]	Putz- abzug	Anrech- nung	Wohn- und Schlafräume	Küchen Nebenräume	Wirtschafts- räume
1	Erdgeschoss	Flur		3,70	5,77	21,35		1		19,52	0,00
		Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung (Treppe)		1,00	1,22	1,22		-1			
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte (Treppe)		1,00	1,22	1,22		-1/2			
1	Erdgeschoss	Wohnzimmer	Südwest	3,98	4,88	19,42		1	19,42		
1	Erdgeschoss	Wohnzimmer	Südost, urspr. Schlafzimmer	3,97	4,99	19,81		1	19,81		
1	Erdgeschoss	Schlafzimmer	Süd	3,69	3,78	13,95		1	13,74		
				0,46	0,46	0,21		-1			
1	Erdgeschoss	Küche		4,96	4,93	24,45		1		24,32	
				0,38	0,34	0,13		-1			
1	Erdgeschoss	Bad		3,13	2,08	6,51		1		6,40	
				0,32	0,35	0,11		-1			
1	Erdgeschoss	Speisekammer		3,14	2,69	8,45		1			8,45
1	Erdgeschoss	Waschküche		3,31	1,18	3,91		1			21,23
				2,78	6,23	17,32		1			
1	Erdgeschoss	Gedeckter Freisitz		2,51	5,60	14,06		1/4			3,51
1	Dachgeschoss	Flur		2,47	6,42	15,86		1		18,54	
				0,88	2,71	2,38		1			
				0,34	2,60	0,88		1			
		Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung		0,92	0,22	0,20		-1			
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte		0,92	0,84	0,77		-1/2			
1	Dachgeschoss	Wohnen	Ost	3,97	7,32	29,06		1	29,06		
1	Dachgeschoss	Schlafen	Südwest	5,10	3,66	18,67		1	18,67		
1	Dachgeschoss	Kind	Nord	3,70	3,04	11,25		1	11,25		
1	Dachgeschoss	Bad		2,73	3,49	9,53		1		8,54	
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte		2,73	0,72	1,97		-1/2			
1	Dachgeschoss	Küche		2,22	2,26	5,02		1		4,23	
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte		2,22	0,71	1,58		-1/2			
1	Dachgeschoss	Kleiner Flur		2,22	1,10	2,44		1		2,44	
1	Dachgeschoss	Balkon	Anrechnung mit ¼	2,74	4,62	12,66		1/4		3,16	
Summen EG									52,97	24,32	29,43
Summen DG									58,97	4,23	32,69
Wohnfläche EG									106,72		
Wohnfläche DG									95,89		
Wohnfläche gesamt									202,62		