



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Achim, Schwedenschanze 9



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen – Verden des
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden
Eitzer Straße 34, 27283 Verden
Telefon: 04231-808-495 Fax: 04271-801-501
E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de
Ansprechpartner: Herr Volker Röge

**GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), für das folgende Wertermittlungsobjekt (Wohnungs- und Teileigentum):

Gemeinde:	Stadt Achim	
Straße, Hausnummer:	Schwedenschanze 9	
Grundbuchbezirk:	Baden	
Grundbuchblatt:	1466 (Wohnungsgrundbuch)	lfd. Nr. 2
Gemarkung:	Baden	
Flur:	10	
Flurstück:	34/29	
Gesamtfläche:	8.355 m ²	
Miteigentumsanteil:	27,662/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A1 (lt. Aufteilungsplan)	
Eigentümer:	Siehe Begleitschreiben	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 07.08.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:	Vermessungsingenieurin Sabrina Franke
ehrenamtliche Gutachterin:	Immobilienmaklerin und öffentl. best. u. vereid. Sachverständige Elke Benjes
ehrenamtlicher Gutachter:	Dipl.-Ing. Studiengang Architektur H. Jürgen Hartmann

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.08.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

300.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische Entwicklung	13
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Wohngebäude mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. A 1	14
2.6.2	Garage	19
2.6.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	20
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	21
3.1	Grundlagen	21
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	21
3.1.2	Kaufpreissammlung	21
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	21
3.1.4	Literatur	21
3.2	Wertermittlungsverfahren	22
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	22
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.3	Bodenwert	23
3.3.1	Vergleichswerte	24
3.3.2	Bodenrichtwerte	24
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	25
3.3.4	Gesamtbodenwert	26
3.4	Vergleichswertverfahren	26
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	27
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	29
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
3.4.4	Vergleichswert	31
3.4.5	Vergleichswert (direkter Preisvergleich)	31
3.5	Verkehrswert	33
Anlagen zum Gutachten		34
	Merkblatt Gutachterausschuss	34

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 34 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim
Auftragseingang:	22.04.2026
Verwendungszweck:	ursprünglich Verkauf, jetzt Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Anonymisiertes Gutachten W1-211/2025 für das Zwangsversteigerungsverfahren mit Freigabe
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	07.08.2025
Weitere Teilnehmer:	siehe Begleitschreiben
Hausverwaltung:	siehe Begleitschreiben

1.2 Weitere Angaben

Das Zwangsversteigerungsgericht Achim ist ausdrücklich befugt, dieses Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (z. B. Gläubiger, Schuldner, Interessenten, ...) weiterzugeben. Dem Zwangsversteigerungsgericht Achim ist es auch gestattet, dieses Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtliche Medien - insbesondere im Internet - zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereit zu stellen.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 07.08.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (07.08.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch Pilze sowie tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen im Allgemeinen nicht den Untersuchungen im Rahmen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

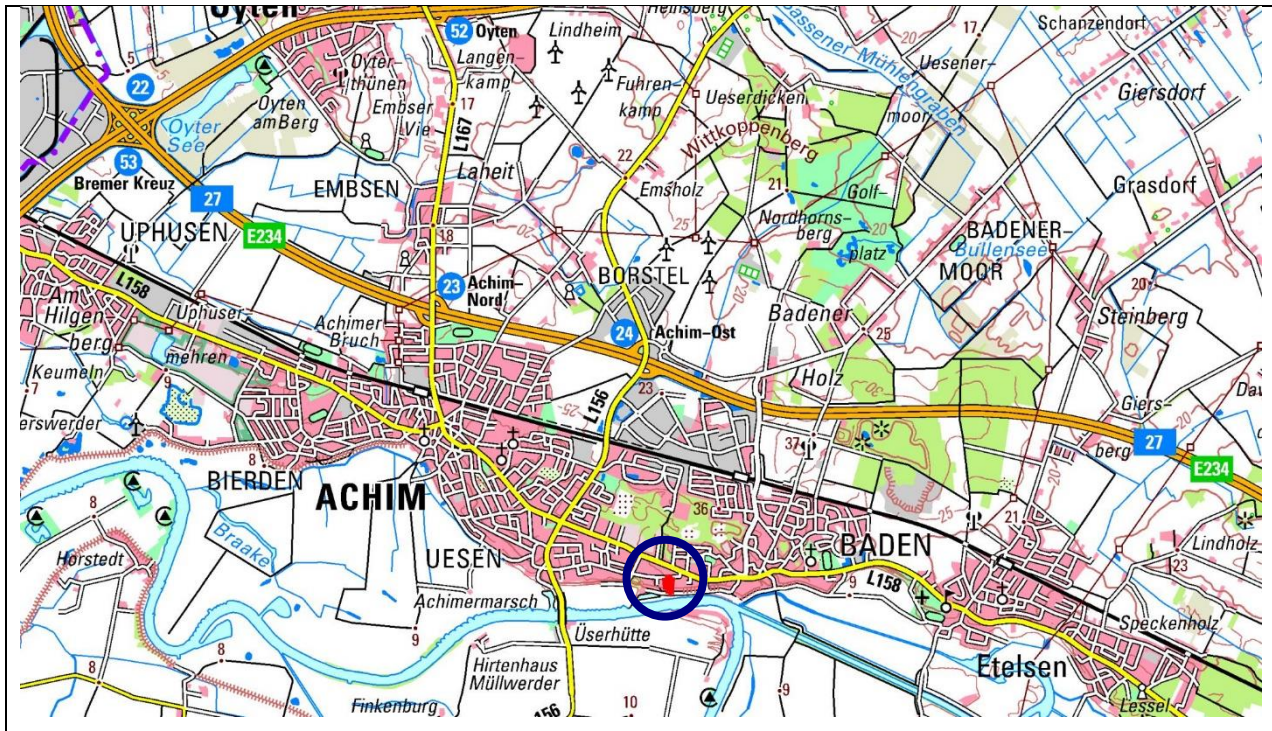
1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Kopie der Teilungserklärung aus der Grundbuchakte
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Energieausweis gem. Energieeinsparverordnung

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.



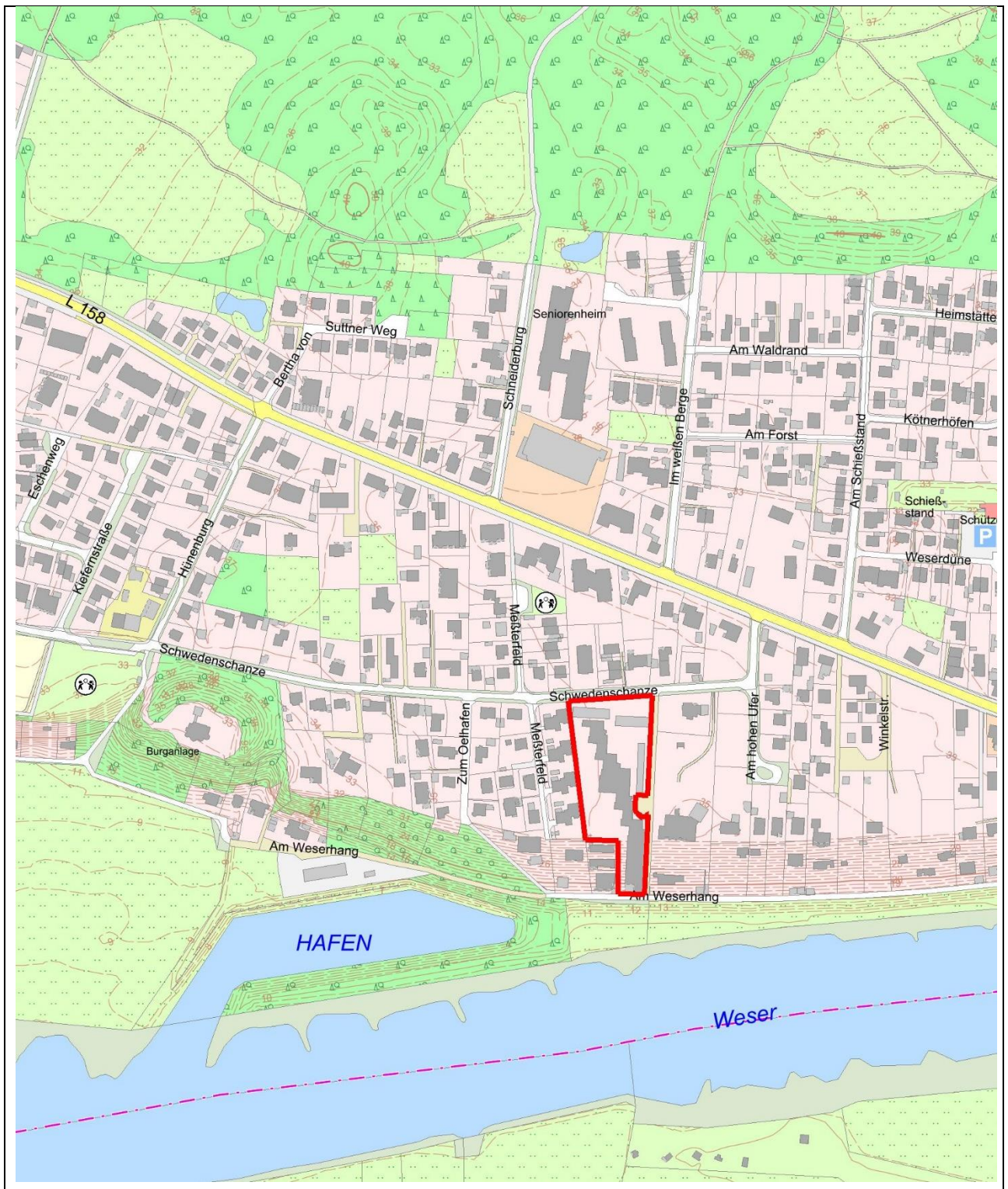
Quelle: Auszüge aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch intensiv baulich genutzte Grundstücke in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern. In Südlage auf dem Geesthang liegend eröffnet sich vom Standpunkt des Wohnhauses ein freier Blick auf die Weserniederung mit dem Fluss in ca. 100 m Entfernung. Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar. Es handelt sich um eine sehr gute und attraktive Wohnlage.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK 5 (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

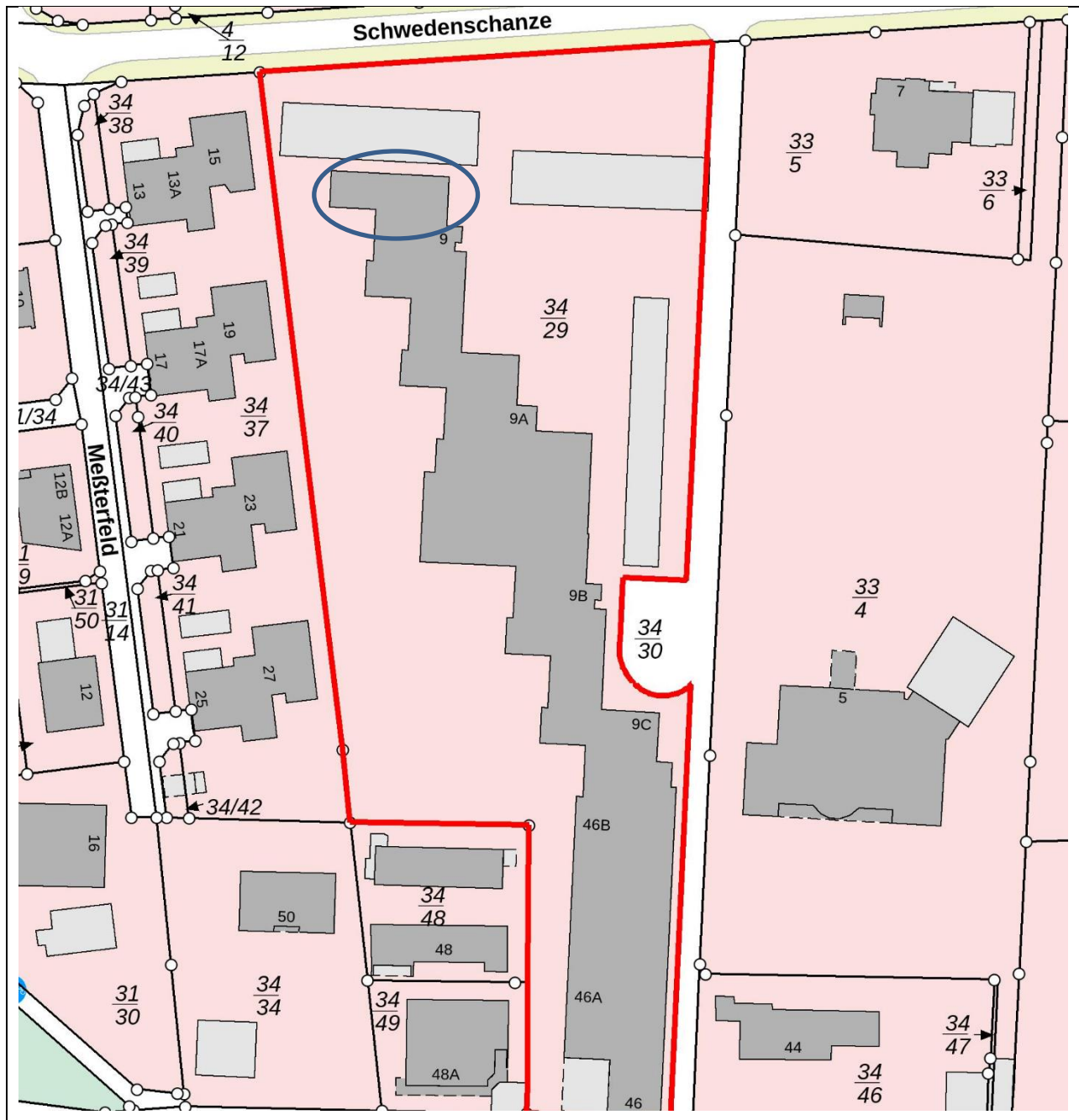
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt hat einen 27,662/1.000 Miteigentumsanteil an einer Grundstücksfläche von 8.355 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem großen Gebäudekomplex mit 41 Wohnungen und 3 Garagengebäuden bebaut. Die Wohnung wird seit 3 Jahren nicht mehr bewohnt.

2.2.3 Erschließungszustand

Die Erschließung des zu bewertenden Grundstückes erfolgt über die Straßen „Am Weserhang“ und „Schwedenschanze“. Mit dem PKW kann das Grundstück bis auf einige auf der untersten Ebene befindlichen Garagen nur von Norden, von der „Schwedenschanze“, befahren werden. Die Straße ist asphaltiert. Der östlich auf dem Grundstück verlaufende Weg stellt eine Verbindung zwischen den Erschließungsstraßen her. Er ist im südlichen Bereich als Betontreppe mit Klinkerbelag und Geländer befestigt, im nördlichen Bereich als Fahrstraße asphaltiert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutzwasserkanalisation | - Gasversorgung |

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 190 - „Badener Berg“.

Der Bebauungsplan trifft für Art und Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| Art der baulichen Nutzung: | reines Wohngebiet |
| Bauweise: | geschlossene Bauweise |
| Zahl der Vollgeschosse: | 5 |
| Grundflächenzahl (GRZ): | 0,4 |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | 1,1 |

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 2 eingetragen: 27,662/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Baden, **Flur:** 10, **Flurstück:** 34/29

Lage: Schwedenschanze 9, 9 A, 9 B, 9 C u. Am Weserhang 46, 46 A, 46 B

Nutzung: Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Schwedenschanze 9 im Erdgeschoss rechts, Nr. A 1 des Aufteilungsplanes, mit Kellerteil und der Garage Nr. A 1 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind in den Blättern 1466 bis 1506 eingetragen.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Sie kann durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit ersetzt werden.

Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, bei der ersten Veräußerung durch die Badener Wohnbaugesellschaft mit beschränkter Haftung in Baden sowie bei Erwerb oder Weiterveräußerung durch die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 12. November 1971 Bezug genommen. Eingetragen am 24. Januar 1972.

In der Bewilligungsurkunde vom 05.03.1971 ist das Wohnungseigentum wie folgt beschrieben:

Miteigentumsanteil von 27,662/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer „A 1“ bezeichneten Wohnung Haus A (Baden, Schwedenschanze 9), Erdgeschoss links, bestehend aus 6 Zimmern, Küche, Bad, Dusche, WC, Diele, Flur, HWR, 2 Terrassen, Kellerabteil und Garage „A 1“.

Das im Grundbuch und der Bewilligungsurkunde beschriebene Kellerabteil ist nicht vorhanden. Stattdessen ist ein separater Abstellraum in der Garage der Wohnung zugeordnet.

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Achim, Grundbuchamt vom 03.02.2025 keine Eintragungen enthalten.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf bestehenden Denkmalschutz.

Hausverwaltung, Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Den Angaben der Hausverwaltung zufolge betragen die monatlich zu zahlenden Vorschüssen für die Instandhaltung, Verwaltung und den Gebrauch der gemeinschaftlichen Anlagen (sog. Hausgeld) aufgrund des Wirtschaftsplanes 606 €. Das vorhandene Guthaben aus der Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft beträgt laut Angabe der Beteiligten rund 250.000 €. Für die Sanierung des Schwimmbades sind laut Angabe der Beteiligten Kosten von mindestens 15.000 € je Einheit zu erwarten. Ein Protokoll der Versammlung aus April 2025 lag dem Gutachterausschuss vor. Angaben zu den erwartenden Kosten je Einheit sind dem Protokoll nicht zu entnehmen. Das Protokoll enthält den Beschluss 2 bis 3 Angebote einzuholen.

Das Wertermittlungsobjekt war nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Stadt Achim bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 4,0 % zu erwarten. Diese Daten basieren auf Daten aus dem Jahr 2020 mit einer Basis von 32.080 Einwohnern. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 32.084 Einwohner am 31.12.2020 auf 32.379 Einwohner am 31.12.2021 gestiegen.

Der Einfluss der demographischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses marktüblich wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.6.1 Wohngebäude mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. A 1

Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

<u>Gebäudeart:</u>	Mehrgeschossige Wohnanlage mit mehreren Eingängen, 41 Wohnungen mit Größen in der Spanne von 30 bis 155 m ² . Nach Süden ist das Gebäude terrassenartig mit jeweils zurückversetzten insgesamt 10 Etagen in und an den Hang gebaut.
<u>Baujahr:</u>	1973
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Bauweise und Ausstattung:</u>	
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, tlw. Betonelemente

Dach:	Flachdach, Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen
Außentüren:	Haupteingang: Aluminiumtür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung,
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppenhaus:	Betontreppe mit Kunststeinstufen und Teppich
Heizung:	Zentralheizung, gasbefeuerte Kessel, Baujahr ca. 2000, zentraler Brauchwasserspeicher
Gemeinschaftseinrichtungen:	Fahrstuhl, Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Schwimmbad mit Duschen und Umkleieräumen und großzügigem Sanitärbereich, Sauna, Wasch- und Trockenraum

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Das Gebäude befindet sich äußerlich in einem gepflegten Zustand. Das Schwimmbad ist außer Betrieb und weist einen starken Instandhaltungsrückstand auf. Eine Sanierung mit erheblichen Kosten ist zum Besichtigungszeitpunkt in Planung. Rückbaumaßnahmen zur Vorbereitung der Sanierung sind bereits begonnen.
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend gut
Einstufung der Ausstattung:	baujahrstypischer Standard

Wohnungseigentum Nr. A 1

<u>Geschoss:</u>	Erdgeschoss
<u>Größe:</u>	Wohnfläche: 141 m ² (nach Bauakten und Aufmaß)
	Nutzfläche: rund 21 m ² Garage mit Abstellraum
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels) Die Grundrisssskizze wurde den Bauantragsunterlagen entnommen 3 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Duschbad, Diele, Flur, WC-Raum, Vorratsraum, HWR, 2 Terrassen
Einstufung/Besonderheiten:	zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung
<u>Bauweise und Ausstattung</u>	
Fenster:	Kunststoff- und Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung, Rollläden, überwiegend elektrisch, Austausch der Fensterfront zur Terrasse 2018, im Bad und Schlafzimmer aus dem Baujahr
Türen:	Wohnungseingangstür: Kunststoff innen: Holztüren mit Holz- und Stahlzargen
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesen Spiegel in der Küche
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Parkett, Teppichboden, Bodenfliesen, erneuert
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit bodengleicher Dusche, 2 Einzelwaschbecken, WC-Becken, Handtuchwärmer weiteres Bad mit bodengleicher Dusche, Einzelwaschbecken und WC-Becken

	jeweils zeitgemäße Ausstattung, 2018 erneuert
	Gäste-WC mit Handwaschbecken aus dem Baujahr
Heizung:	Rippen- und Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung, Gegensprechanlage
Einbaumöbel:	Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	großzügige Terrasse, Kamin
Wohnungszubehör in Sondereigentum	Eine Garage (Nr. 1) mit Abstellraum: Beton mit Stahltüren und Flachdach

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend gut

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt ein verbrauchsabhängiger Energieausweis vor. Darin wird für das Wertermittlungsobjekt ein Energieverbrauchskennwert von 230 kWh/m²/Jahr festgestellt. Diese Einstufung ist für ein Gebäude dieser Baujahresklasse typisch.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter am Stichtag:	52 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	2018 Fenster, Bäder
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	24 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

Im vorliegenden Fall entspricht das (wertrelevante) Baujahr dem tatsächlichen Baujahr, da keine Modernisierungen vorgenommen wurden.

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

Das (wertrelevante) Baujahr ergibt sich aus der bestimmten Restnutzungsdauer und dem Bewertungsstichtag. Bei einer hier auf Grundlage des Wertermittlungsmodells abgeleiteten Restnutzungsdauer von 24 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1979.

Fotos

(aufgenommen am 07.08.2025)



Ansicht von der Zuwegung



Ansicht vom Garten



Ansicht von Westen

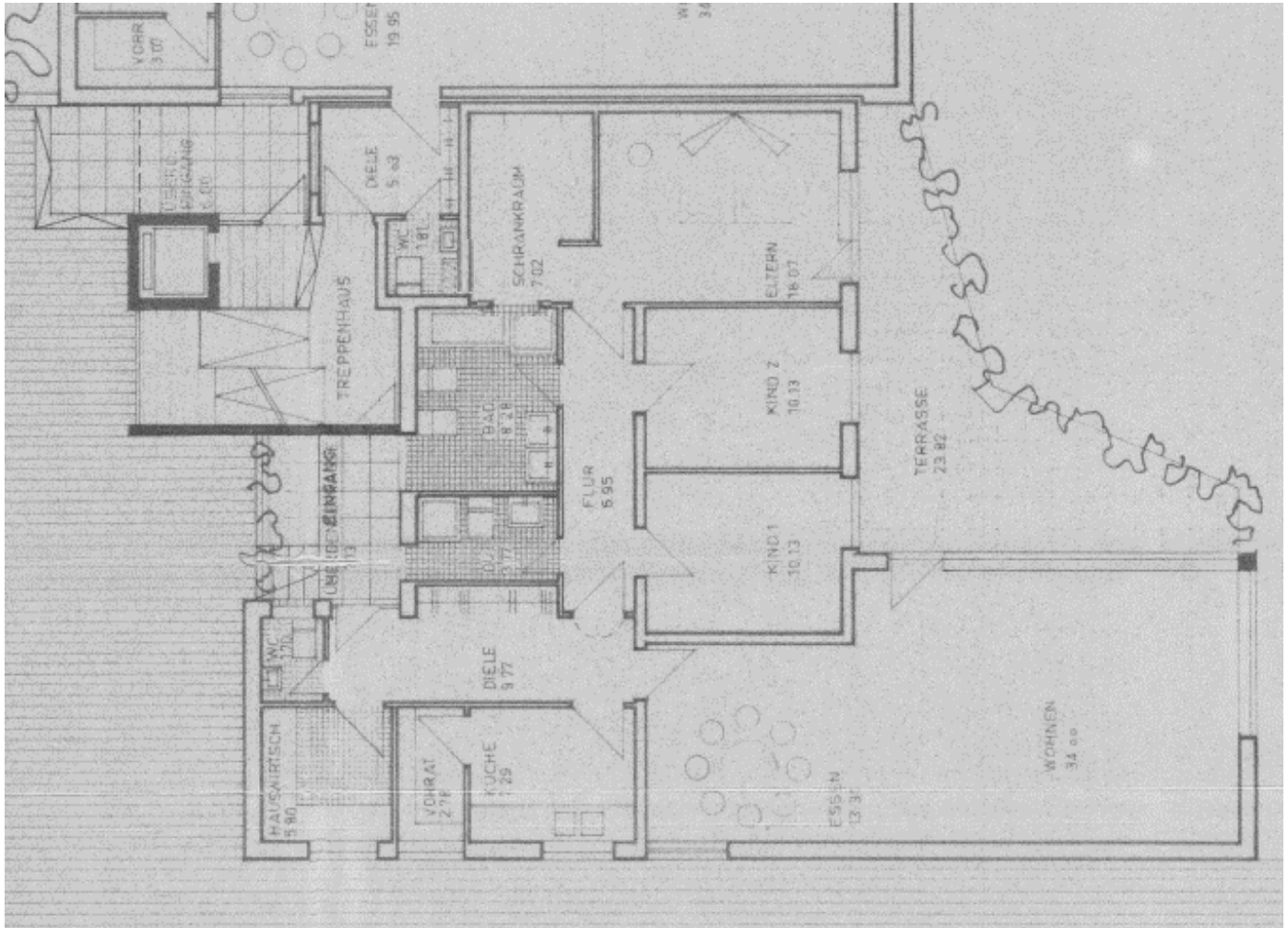


Ansicht des Eingangsbereiches Nr. 9

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauantragsunterlagen Stand: 1971

Wohnung im Erdgeschoss



2.6.2 Garage

<u>Gebäudeart:</u>	Garage
Geschosse:	Erdgeschoss
<u>Baujahr:</u>	um 1973
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Nutzfläche: rund 21 m ² (überschlägig ermittelt)
<u>Raumaufteilung:</u>	ein Stellplätze und Abstellraum
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Betonfertigteilkonstruktion
Dach:	Flachdach, Beton
Außentore/-türen:	elektrisches Stahlschwingtor, Blechtür
Innenwände:	massiv
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend gut
Wirtschaftliche Beurteilung:	als Garage nutzbar

Fotos

(aufgenommen am 07.08.2025)



2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Als Außenanlagen wurde folgendes Gebäude- und Grundstückszubehör erfasst – Existenz und Funktionsfähigkeit der unterirdischen Leitungen wird unterstellt.

Hausanschlüsse: - Wasser, Gas, Strom, Kanalisation
einschließlich der Zu- und Ableitungen auf dem Grundstück

Befestigungen: - Hof- und Wegefläche mit Betonsteinpflasterungen, Treppe

Einfriedungen: - Grenzstützmauer

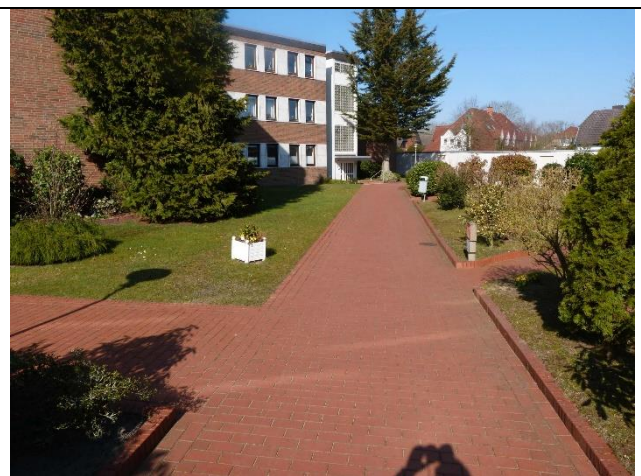
Gartenanlage: - gepflegt

Fotos

(aufgenommen am 20.03.2025)



Treppenanlage zur Weser



Zuwegung

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA), am 20.09.2023 durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Die Verfahren sind untereinander gleichrangig, wobei dem Vergleichswertverfahren aufgrund seiner Marktnähe Priorität einzuräumen ist. Entscheidend sind jeweils die zur Verfügung stehenden Daten zur Wertermittlung.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktübliche Mieten und über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall für das zu bewertende Wohnungseigentum das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter und indirekter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerten zur Verfügung. Abweichende Grundstücksmerkmale, die den Verkehrswert beeinflussen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, einer mehrdimensionalen Schätzfunktion und nach sachverständiger Würdigung mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

3.3 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. weiterer Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten (landwirtschaftliche Fläche, sonstige Fläche) vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 8.355 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungstichtag
Lage	Bodenrichtwertzonen
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG

Aus dieser Selektion ergab sich keine hinreichende Anzahl von Vergleichsfällen (weniger als 5). Diese werden hier aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben, bei der Bewertung finden sie jedoch Berücksichtigung.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 07.07.2025)

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

Adresse: Schwedenschanze 9, 28832 Achim bei Bremen - Baden
Gemarkung: 2165 (Baden), Flur: 10, Flurstück: 34/29



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für den Gebäudekomplex einschließenden Zonen Bodenrichtwerte von 350 €/m² und 450 €/m² ermittelt. Diese Werte gelten für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen bei einer Grundstücksgröße von 700 m² bzw. 1.000 m².

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der abweichenden Fläche, der Lage im Übergangsbereich der Bodenrichtwertzonen und der Mehrfamilienhausbebauung gegeben.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage der vorliegenden Vergleichspreise, des Bodenrichtwertes und der Lage der Wohnung im nördlichen Bereich des Grundstückes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von **350 €/m²** ab.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	8.355 m ² *	350,00 €/m ² =	2.924.250 €
Summe Bodenwert marktübl. Fläche:	8.355 m ²		2.924.250 €
Summe Bodenwert sonstige Fläche:	0 m ²		0 €
Summe insgesamt:	8.355 m ²		2.924.250 €
27,662/1000 Miteigentumsanteil:	231 m ²		80.891 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert wird

- aus dem gegebenenfalls gewichteten Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts

bestimmt.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch zusätzliche Umrechnungskoeffizienten oder durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Vergleichsfaktoren

Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer mehrdimensionalen Regressionsfunktion ist es möglich, einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten. Dies erfolgt mit Hilfe von funktionalen Beziehungen zu den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Einflussgrößen).

Die Zielgröße ist der angepasste Vergleichsfaktor (in €/m²-Wohnfläche). Er umfasst auch den Bodenwert. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab:

Definition der Stichprobe

Der Gutachterausschuss leitet die Vergleichsfaktoren für die entsprechende Grundstücksart aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte der Kaufpreissammlung ab. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für die Analyse ist es zunächst wichtig, eine relativ große Stichprobe mit breiter Streuung zu erhalten. Für den Bereich des Landkreises Verden lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) Landkreis Verden				
Stichprobenübersicht und Normobjekt				↓ Modellbeschreibung
Stichprobe: 330 Kauffälle				
Merkmal	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2022	2024	2023	01.01.2025
Bodenrichtwert [€/m ²]	32	450	195	220
Modifiziertes Baujahr	1966	2020	1989	1990
Wohnfläche [m ²]	27	175	72	80 m ²
Miteigentumsanteil	8/1000	600/1000	75/1000	125/1000 (etwa 8 Wohneinheiten)
Ausstattung	mittel			
Garage oder Nebengebäude	keine			
Gebäudetyp	Zwei- oder Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser			

Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

Einflussgrößen und Zielgröße

Die Zielgröße (Ergebnis der Analyse) ist der Vergleichsfaktor. Dieser Faktor wird von den oben

aufgeführten Merkmalen beeinflusst. Diese Merkmale werden als Einflussgrößen bezeichnet.

Rechnerisches Modell

Aus der Analyse ergibt sich ein rechnerisches Modell, das die Beziehung zwischen den tatsächlich relevanten Einflussgrößen und der Zielgröße in einer Formel mit mehreren Koeffizienten und Exponenten beschreibt. Zum Beispiel kann man hieraus erkennen, dass und in welchem Ausmaß sich die Lage, das Baujahr oder die Wohnfläche auf den Preis auswirken. Auf die Darstellung dieser komplexen Regressionsformel wird hier verzichtet. Die Wirkungsweisen der einzelnen Einflussgrößen sind als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet als Grafik ggf. mit Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

Merkmal	
Wertermittlungsstichtag	2025
Lage (Bodenrichtwert)	350 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1979
Wohnfläche	141 m ²

Bei den Vergleichspreisen ist im Normalfall keine Garage oder ein vergleichbares Nebengebäude enthalten.

Ausgewählte Vergleichsobjekte

Aus der gesamten Stichprobe werden Vergleichsobjekte ausgewählt, die mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen und ihrer räumlichen Lage mit dem Bewertungsobjekt am besten zu vergleichen sind.

Die Vergleichsfaktoren der ausgewählten Kauffälle werden mit der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichsfaktor. Die wertbeeinflussenden Unterschiede sind damit berücksichtigt.

Die Vergleichsobjekte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Gemeinde	Kaufzeit	Lagewert €/m ²	wertrelev. Baujahr	Wohnfl. m ²	orig. K.-Preis €/m ²	Vergleichspr. €/m ²
Objekt		350	1979	141		
Stadt Achim	2022	310	1982	60	2783	2531
Stadt Achim	2022	310	1980	59	2898	2709
Stadt Achim	2023	350	1991	59	2678	2209
Stadt Achim	2023	290	1987	65	2046	1868
Stadt Achim	2023	250	1985	35	2571	2581
Stadt Achim	2023	270	1970	66	1818	2226
Stadt Achim	2023	280	1988	52	1923	1771
Stadt Achim	2023	280	1982	82	1988	2022
Stadt Achim	2024	245	1983	40	2000	2122
Stadt Achim	2024	350	1991	80	2688	2309
Stadt Achim	2024	350	1993	67	3015	2581
Stadt Achim	2024	300	1992	81	2148	1884
Stadt Achim	2024	265	1981	109	1908	2064
Stadt Achim	2024	350	1990	51	2745	2408
Stadt Achim	2024	350	1984	55	2636	2478
Mittelwert=						2.251

Die auf die Merkmale des Wertermittlungsobjektes umgerechneten Vergleichsfaktoren je m² Wohnfläche liegen zwischen 1.771 €/m² und 2.709 €/m². Als Mittelwert ergibt sich ein Wert von 2.251 €/m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen und der Kaufzeitpunkte der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Damit ergibt sich der Vergleichsfaktor zu 2.251 €/m².

Für die Garage und den Kamin ist ein Zuschlag in Höhe von 6.000 € erforderlich.

Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Wohnfläche		141 m ²
Vergleichsfaktor	x	2.251 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert		317.391 €
Zuschlag besondere Bauteile (soweit nicht enthalten)		1.000 €
Zuschlag weitere Gebäude		5.000 €
vorläufiger Vergleichswert	=	323.391 €

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die zu bewertende Eigentumswohnung weist im Vergleich zum mittleren Standard der Vergleichsfälle in vielen wertrelevanten Merkmalen Abweichungen auf.

Vorteilhafte und damit werterhöhende Merkmale sind:

- Lagemerkmale (attraktive Wohnlage und Blick in die Marsch)

Als nachteilig und damit wertmindernd sind zu berücksichtigen:

- Ungewöhnlich hohe laufende Bewirtschaftungs- und Verbrauchskosten: Laut Mitteilung der Eigentümer ist für die zu bewertende Wohnung aktuell ein monatliches Hausgeld (Bewirtschaftungs- und Verbrauchskosten ohne individuellen Stromverbrauch) in Höhe von rund 600,- € zu entrichten;
- Ungewissheit aufgrund der anstehenden Umbaumaßnahmen (Schwimmbad und Sauna)

Unter Abwägung der werterhöhenden und wertmindernden Eigenschaften ist der Gutachterausschuss der Ansicht, dass aufgrund der überwiegenden nachteiligen Merkmale der Anlage im Ergebnis ein Abschlag von 5 % marktgerecht ist.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit zu

vorläufiger Vergleichswert		323.391 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,95
	=	307.221 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		307.221 €

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Für das hier zu bewertende Objekt sind keine objektspezifischen Merkmale zu würdigen.

3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert durch Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		307.221 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Vergleichswert		307.221 €
Vergleichswert	gerundet	307.000 €

3.4.5 Vergleichswert (direkter Preisvergleich)

Für einen **direkten Preisvergleich** wird aus der Kaufpreissammlung eine Objektauswahl (Selektion) nach den wichtigsten Merkmalen des Wertermittlungsobjekts wie Lagequalität, Größen der Wohnfläche und des Grundstücks, Alter des Gebäudes, etc., getroffen. Die Selektionskriterien werden als Spannbreite der einzelnen Merkmale vorab manuell gesetzt. Man erhält eine kleine Stichprobe (Trefferliste). Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert der Zielgröße. Die geeignete Zielgröße ist der Wert pro Quadratmeter Wohnfläche. Sofern wertrelevante Merkmale des Wertermittlungsobjektes in der Selektion nicht berücksichtigt werden konnten, etwa um die Trefferzahl nicht zu stark einzuschränken, oder sofern ein Merkmal des Objekts vom Mittelwert der Vergleichsfälle deutlich abweicht, können diese Umstände durch anzubringende Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Für Eigentumswohnungen sind im besonderen Maße wertrelevant:

- die Lage im Wohn- und Wirtschaftsraum - Ortsgröße, Zentralität, Bevölkerungsdichte, Infrastruktur, etc.,
- die innere Wohnlage - Reiz und Ungestörtheit des Wohnumfeldes, Verkehrsanbindung,
- die Größe, Bauart und Ausstattung sowie der Zustand des Gebäudes und der Wohnung sowie
- die aktuelle Marktlage - Angebot und Nachfrage.

Um die hier vorliegenden abweichenden Merkmale in ihrer Wirkung auf die Kaufpreise zu quantifizieren und möglichst zu eliminieren, hat der Gutachterausschuss eine weitere Selektion durchgeführt und diese ausschließlich auf Kauffälle von Wohnungen in diesem Komplex seit 2018 beschränkt.

Im vorliegenden Fall liegen aus dem Gebäudekomplex für einen direkten Preisvergleich insgesamt 13 Kauffälle seit dem Jahr 2018 vor.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlerer Wert
Kaufpreis	75.000 € - 370.000 €	260.000 €
Wohnfläche	41 m ² - 156 m ²	137 m ²
Preis / m ² Wohnfläche (Kauf)	1.250 € - 3.017 €	2.117 €
Preis / m ² Wohnfläche (Umgerechnet auf dem Stichtag)	1.460 € - 2.980 €	2.313 €

Aus der Multiplikation des Vergleichsfaktors mit der Bezugseinheit (Wohnfläche in m²) ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert für die Eigentumswohnung in Höhe von

$$2.313 \text{ €/m}^2 \times 141 \text{ m}^2 = 326.133 \text{ €}.$$

Eigenschaften der zu bewertenden Wohnung:

- Garagennähe
- barrierefreier Zugang zur Terrasse
- nur Marschblick
- konstruktionsbedingt mäßige Belichtung der Aufenthaltsräume

Der Gutachterausschuss hält einen etwas höheren Abschlag aufgrund der vergleichsweisen mäßigen Lage innerhalb der Wohnanlage wie beim indirekten Vergleichswertverfahren von 10 % für angemessen und erforderlich und ermittelt einen Vergleichswert in Höhe von

$$326.133 \text{ €} \times 0,90 = 293.520 \text{ €} \text{ oder } \mathbf{rd. 294.000 \text{ €}}.$$

3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert durch geeignete Vergleichsfälle berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das **Wohnungseigentum Nr. A1** (lt. Aufteilungsplan) am Wertermittlungsobjekt Achim-Baden, Schwedenschanze 9 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.08.2025 mit

300.000 €

(in Worten: dreihunderttausend Euro)

ermittelt.

Verden, den 07.08.2025

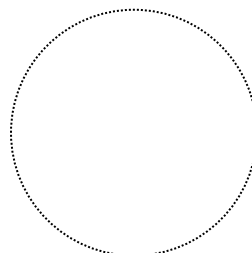
Benjes	Franke	Hartmann
ehrenamtliche Gutachterin	Vorsitzende	ehrenamtlicher Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

Eitzer Straße 34, 27283 Verden
Telefon: 04231 - 808 495 Fax: 04271 - 801 502
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Verden, den 19.05.2026



im Auftrage

(Volker Röge)

Ausfertigung:

1. Auftraggeber: (analog und digital)

Amtsgericht Achim
Obernstraße 40
28832 Achim

Anlagen zum Gutachten

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.