

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des  
im Wohnungsgrundbuch von Ottersberg, Blatt 2613 eingetragenen  
**1/2 Miteigentumsanteils**

an dem mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 28870 Ottersberg, Birkenweg 1,  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG & DG**  
**, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ottersberg	2613	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ottersberg	22	19/23

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
13.05.2025 ermittelt mit rd.  
**276.000 €.**

## **Ausfertigung Nr. 5**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit 10 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen ....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Einfamilienhaus .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.1	Sondereigentum an der Wohnung im EG & DG.....	12
3.1.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	12
3.1.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
3.1.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.2	Nebengebäude .....	13
3.2.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	13
3.2.2	Nebengebäude im Sondereigentum.....	13
3.3	Außenanlagen .....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	13
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	13
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	13
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	13
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage.....	13

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	14
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ .....	15
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	16
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ .....	17
4.5.1	Sachwertberechnung.....	17
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	18
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ .....	23
4.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	23
4.6.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	23
4.6.3	Vergleichswert .....	24
4.6.1	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichswertes.....	24
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Siedlungsgrünfläche“ .....	25
4.7.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	25
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Siedlungsgrünfläche“ .....	26
4.8.1	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichswertes.....	26
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	26
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	26
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	27
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	27
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	27
4.9.5	Verkehrswert.....	28
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>30</b>
5.1	Hinweis zur Verwendung von KI.....	30
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	30
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	30
5.4	Verwendete fachspezifische Software.....	31
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>31</b>

	<b>Gutachten - Nr. 25-70049</b>	Seite 4/41
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	03.06.2025

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem von zwei aneinandergebauten Einfamilienhäusern
Objektadresse:	Birkenweg 1 28870 Ottersberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ottersberg, Blatt 2613, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ottersberg, Flur 22, Flurstück 19/23 (2.332 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Obernstr. 40 28832 Achim
Eigentümer:	aus Gründen des Datenschutzes nicht angegeben

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2025 Tag der 2. Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	13.05.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	Zum ersten Termin am 22.04.2025 wurde vor Ort keine Person angetroffen. Im zweiten Termin am 13.05.2025 konnte das Objekt auch von innen besichtigt werden.
Umfang der Besichtigung:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten alle Räumlichkeiten des Sondereigentums besichtigt werden.
Teilnehmer am 2. Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Eigentümer</li> <li>• die Sachverständigen U. Ehrhorn und J. Schmidt</li> </ul>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.02.2025</li> </ul>

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Bauakte des Landkreises Verden (Eingang 21.03.2025)
- Auszug aus der Teilungserklärung des Notars Bernd Puvogel, Achim, UR-Nr. 335/1993 (Eingang 18.03.2025)
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 18.03.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 18.03.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 18.03.2025
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16 "Erlenweg" des Flecken Ottersberg

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiterin L. Ksoll wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Zu den Fragen des Gerichts:

- Das Wohnhaus ist eigengenutzt.
- Es ist kein Gewerbebetrieb in dem Wohnhaus ansässig.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Dem Sachverständigen sind im Rahmen seiner Recherche keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt geworden.
- Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
- Altlasten sind dem Sachverständigen im Rahmen seiner Recherche keine bekannt geworden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Verden

Ort und Einwohnerzahl: Ottersberg

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Ottersberg liegt im Landkreis Verden in Niedersachsen und profitiert von seiner strategischen Lage zwischen den Metropolregionen Bremen und Hamburg. Die Gemeinde bietet eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Die umliegenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein, während die Nähe zu größeren Städten kulturelle und wirtschaftliche Vorteile bietet. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Umgebung.

Verkehrsanbindung	Entfernung ca.
Autobahnauffahrt A1 Posthausen	2,0 km
Bushaltestelle Ottersberg Bahnhof	1,2 km
Bahnhof Ottersberg (Han)	1,2 km
Flughafen Bremen	25 km

demografische Struktur

Die demografische Struktur Ottersbergs zeigt eine stetige Bevölkerungsentwicklung. Zum 31. Dezember 2023 zählte die Gemeinde etwa 13.119 Einwohner. Das Durchschnittsalter liegt bei rund 43 Jahren, was auf eine ausgewogene Altersverteilung hinweist. Etwa 18,6 % der Bevölkerung sind unter 18 Jahre alt, während rund 22,2 % 65 Jahre oder älter sind. Diese Zahlen spiegeln eine stabile demografische Entwicklung wider, die sowohl für Familien als auch für Senioren attraktive Lebensbedingungen bietet.

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: vgl. Anlage 2

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Ein etwaiger Werteeinfluss ist bereits in der Bodenrichtwertzone enthalten.

Topografie: eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:  
ca. 21 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 105 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 2.332 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform;  
Übertiefe; Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Verdener Straße:  
klassifizierte Straße (Landesstraße)

Birkenweg:  
Anliegerstraße

Straßenausbau:

Verdener Straße:  
tlw. ausgebaut;  
Fahrbahn aus Bitumen, keine separaten Gehwege vorhanden

Birkenweg:  
tlw. ausgebaut;  
Fahrbahn aus Bitumen, keine separaten Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
tlw. eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Im Rahmen der Internetrecherche im Niedersächsischen  
Bodeninformationssystem NIBIS sind dem Sachverständigen  
keine Hinweise auf Altlasten bekannt geworden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die  
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und  
Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.  
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragungen.

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Aufstellen von Leitungsmasten, zum Überspannen mit Starkstromleitungen und zum Unterhalten der Anlagen) für den Elektrizitätsverband Stade in Bremen nach Maßgabe der Bewilligung vom 7. Februar 1914 eingetragen am 8. Juli 1914 und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 2613) übertragen am 6. September 1993.*

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und Unterhalten einer unterirdischen Abwasserleitung) für den Flecken Ottersberg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. November 1979 eingetragen am 31. Januar 1980 und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 2613) übertragen am 6. September 1993.*

Die Eintragungen bleiben im Zuge der Zwangsversteigerung ohne Berücksichtigung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen im Rahmen seiner Recherchen nicht bekannt geworden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Baulastenvermerk eingetragen.

Denkmalschutz: Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Denkmalschutzvermerk eingetragen.

	<b>Gutachten - Nr. 25-70049</b>	Seite 9/41
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	03.06.2025

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:</p> <p>WA = allgemeines Wohngebiet;  I = 1 Vollgeschosse (max.);  GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl);  o = offene Bauweise</p>
Bodenordnungsverfahren:	Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Dem Sachverständigen sind von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde Kopien der Baugenehmigungsunterlagen übersandt worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung ist das realisierte Vorhaben stichprobenartig auf die Übereinstimmung mit der Baugenehmigung überprüft worden. Wesentliche Abweichungen konnten dabei nicht festgestellt werden. Bei dieser Wertermittlung kann deshalb von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen werden.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	<p>Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach Erfahrungen des Sachverständigen nach BauGB und KAG beitragsfrei.</p>

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei aneinander gebauten Einfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagenplätze.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Gemäß Teilungserklärung hat jeder Wohnungseigentümer *„das seinem Sondereigentum unterliegende Gebäude allein und auf eigene Kosten instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern.“*

Insofern bezieht sich hier die Beschreibung allein auf das dem Sondereigentum zugeordnete Gebäude.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; an weiteres Einfamilienhaus angebaut
Baujahr:	1992 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

	<b>Gutachten - Nr. 25-70049</b>	Seite 11/41
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	03.06.2025

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Umfassungswände: zweischaliges Mauerwerk mit zusätzlicher Wärmedämmung

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Dachstein (Beton);

Dachflächen gemäß zum Bauzeitpunkt gültiger  
Wärmeschutzverordnung gedämmt, oberste Geschossdecke  
nicht gedämmt

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche  
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: baujahrestypische Ausstattung

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche  
Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

	<b>Gutachten - Nr. 25-70049</b>	Seite 12/41
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	03.06.2025

### 3.1 Sondereigentum an der Wohnung im EG & DG

#### 3.1.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG & DG im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 150 m <sup>2</sup>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

#### 3.1.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Holzdielen komplett, im Bad fehlende Bodenbeläge
Wandbekleidungen:	tlw. Fliesen im Bad, sonst Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung
Türen:	strukturierte Holztüren mit Holzzargen
sanitäre Installation:	baujahrestypische Wasser- und Abwasserinstallation
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

#### 3.1.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtigkeitsschäden in Außenecke Kind 2 im DG</li> <li>• fehlender Bodenbelag im Bad DG</li> <li>• tlw. fehlender Bodenbelag im Spitzboden</li> <li>• Anstrich Haustür ist zu erneuern</li> <li>• durch Bewuchs beschädigter Ortgang am Dach</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

## 3.2 Nebengebäude

### 3.2.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

### 3.2.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

### 3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

### 3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

## 3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):  
keine

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:  
keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): unbekannt

## 3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Gebäude b befindet sich in einem baujahrestypischen Zustand. Der Garten ist unterdurchschnittlich instand gehalten.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 28870 Ottersberg, Birkenweg 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG & DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ottersberg	2613	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ottersberg	22	19/23	2.332 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	2 Einfamilienhäuser	959 m <sup>2</sup>
Siedlungsgrünfläche	Garten	1.373 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.332 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Da das Objekt in seinen tatsächlichen Eigenschaften einem Volleigentum angenähert ist, wird in dieser Wertermittlung zunächst ein Volleigentum unterstellt und das Merkmal „Wohnungseigentum“ am jeweiligen Verfahrensende berücksichtigt.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **135,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 959 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>135,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	13.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 135,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	959	× 0,980	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 132,30 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>132,30 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	959 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>126.875,70 €</b> <b><u>rd. 127.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 insgesamt **127.000,00 €**.

#### 4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der mit den Bodenrichtwerten mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

#### 4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	127.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	127.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	63.500,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 63.500,00 € <b><u>rd. 63.500,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 **63.500,00 €**.

#### 4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

##### 4.5.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	966,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	210.588,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 13.05.2025 (2015 = 100)</b>	x	168,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	355.051,37 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	355.051,37 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		47,14 %
• Faktor	x	0,5286
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	187.680,15 €
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	187.680,15 €

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>	<b>187.680,15 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>10.000,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 197.680,15 €</b>
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 63.500,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	<b>= 261.180,15 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>x 1,11</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 289.909,97 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 18.300,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 271.609,97 €</b>
	<b>rd. 272.000,00 €</b>

## 4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	26,7 %	73,3 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	30,0	262,50
3	1.005,00	70,0	703,50
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 966,00 gewogener Standard = 2,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 966,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 966,00 €/m<sup>2</sup> BGF

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2015 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

## Außenanlagen

Der zuständige Gutachterausschuss weist in seinen Grundstücksmarktdaten einen pauschalen Wertansatz u.a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage und einfache Nebengebäude mit einer üblichen Höhe von 5.000,00 € (sehr wenig / einfach) – 20.000,00 € (umfangreich / gehoben) aus.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung			10.000,00 €
Summe			10.000,00 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angesetzt.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

## **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (hier linear) zugrunde zu legen.

## **Sachwertfaktor**

Der objektartenspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen (insbesondere zur zeitlichen Anpassung) bestimmt und angesetzt.

In den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten sind die aufgrund einer kreisweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Wirtschaftskraft der Region (d.h. nach dem Bodenwert der Region, Baujahr und Objektgröße) angegeben.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke landkreisweit rd. 11% oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich durch die Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

### Baumängel:

Im Spitzboden fehlt zu großem Teil die Beplankung des Fußbodens. Zudem ist die oberste Geschossdecke nicht gedämmt, so dass ein marktüblich handelnder Käufer hier aus energetischen Gründen die oberste Geschossdecke dämmen würde und anschließend den Boden (zur Nutzung als Abstellfläche) beplanken würde. Der Sachverständige schätzt den Wertabschlag hier auf pauschal 5.000,- €.

Im Badezimmer fehlt ebenso der Bodenbelag. Hier wird der Wertabschlag auf 3.000,- € geschätzt.

### Bauschäden:

An der Giebelseite des Gebäudes sind Überreste eines ehemaligen Bewuchses (vermutlich Efeu) erkennbar. Insbesondere am Ortgang sind mehrere Dachpfannen beschädigt, bzw. fehlen gänzlich. Zudem kann aus Sicht des Sachverständigen davon ausgegangen werden, dass sich der Bewuchs auch weiter unter die Dachhaut fortgesetzt hat und zwingend zu entfernen ist. Hier wird ein Wertabschlag von 5.000,- (inkl. Gerüststellung) als marktgerecht erachtet.

Im Kinderzimmer 2 sind Feuchtigkeitsschäden in der Außenecke erkennbar. Hier ist der Putz zu erneuern, so dass ein Wertabschlag von 1.000,- als sachgerecht angesehen wird.

Zudem ist der Außenanstrich der Haustür dringend zu erneuern. Der Sachverständige schätzt die Wertminderung hier auf 500,- €.

	<b>Gutachten - Nr. 25-70049</b>	Seite 22/41
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	03.06.2025

Weitere Besonderheiten:

Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften in der Rechtsform des Wohnungseigentums werden regelmäßig geringer am Markt gehandelt als Objekte im Alleineigentum. Der Abschlag beläuft sich hier nach Erfahrungen des Sachverständigen je nach Gestaltung der Teilungserklärung und der örtlichen Gegebenheiten auf 2-10% im Gegensatz zum Volleigentum. Im konkreten Fall schätzt der Sachverständige den Abschlag am unteren Ende der Spanne auf rd. 2% des vorl. Verfahrenswertes, also ca. 5.800,- €.

Für die erforderlich Instandsetzung der Gartenanlage wird ein Wertabschlag von 2.000,- € als marktgerecht erachtete.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlender Bodenbelag im Spitzboden mit Dämmung der obersten Geschosdecke -5.000,00 €</li> <li>• fehlender Bodenbelag im Bad DG -3.000,00 €</li> </ul>	
Bauschäden	-6.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instandsetzung des durch Bewuchs beschädigten Ortgang -5.000,00 €</li> <li>• Feuchtigkeitsschaden Kind 2 DG -1.000,00 €</li> <li>• Außenanstrich Haustür -500,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-3.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Volleigentum -5.800,00 €</li> <li>• Herstellung Gartenanlage 2.000,00 €</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-18.300,00 €</b>

## 4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

### 4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
<b>Tatsächlicher Vergleichsfaktors</b> ( )	<b>beitragsrechtlicher Zustand des</b>	= 2.105,00 €/m <sup>2</sup>	V0
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge		+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil		- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= <b>2.105,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	13.05.2025	× 1,01	V1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Ausstattung	2,5	2,7	× 1,03	V2
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	100	150	× 0,83	V3
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Grundstück(santeil)	300	479,5	× 1,06	V4
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.926,61 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger Vergleichsfaktorbasis</b>	<b>relativer Vergleichswert auf</b>		= <b>1.926,61 €/m<sup>2</sup></b>	

### 4.6.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

#### V0

Der Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und dem Bodenrichtwert veröffentlicht.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung mit zwei aneinanderggebauten Einfamilienhäusern sind hier die Daten für Doppelhaushälften heranzuziehen.

Hiernach werden für Objekte des wertrelevanten Baujahres 1992 und einem lageangepassten Bodenwertniveau von 135 €/m<sup>2</sup> durchschnittlich 2.105 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

#### V1

Nachdem die Kaufpreise in den Jahren 2022 und 2023 deutlich zurückgegangen sind, hat sich der Grundstückmarkt im Jahr 2024 grundsätzlich beruhigt. Aktuell zeigt sich, dass für Objekte im unteren bis mittleren Preissegment leicht steigende Preise zu beobachten sind, wohingegen höherpreisige Objekte (oberhalb von 500.000,- €) im Preis weiter leicht nachgeben.

Der Sachverständige schätzt daher die Anpassung an den Bewertungsstichtag auf +1%.

**V2**

Die Umrechnung vom normierten Ausstattungsstandard von 2,5 wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit dem Standard 2,7 um den Faktor 1,03 anzupassen.

**V3**

Die Umrechnung von der normierten Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche um den Faktor 0,83 anzupassen.

**V4**

Die Umrechnung von der normierten Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit (einem ideellen Anteil von) 497,5 m<sup>2</sup> Grundstück um den Faktor 0,97 anzupassen.

**4.6.3 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		<b>Erläuterung</b>
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.926,61 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.926,61 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 150,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 288.991,50 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 288.991,50 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 288.991,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 18.300,00 €	V5
<b>Vergleichswert</b>	= 270.691,50 € <b>rd. <u>271.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd. **271.000,00 €** ermittelt.

**4.6.1 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichswertes**

**V5 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

siehe Sachwertermittlung

#### 4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Siedlungsgrünfläche“

Bodenwerte für private Grünflächen orientieren sich an den Preisen für Baulandflächen. Sie variieren hierbei nach Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses zwischen 10% und 20% des Preises für Bauland.

Im konkreten Fall schätzt der Sachverständige den Wert am unteren Ende der Spanne ein, also 13,50 €/m<sup>2</sup>.

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Siedlungsgrünfläche“</b>	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	13,50 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 13,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 1.373,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 18.535,50 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 18.535,50 €</b> <b><u>rd. 18.500,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 insgesamt **18.500,00 €**.

##### 4.7.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	18.500,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	18.500,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.250,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 9.250,00 €</b> <b><u>rd. 9.250,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 **9.250,00 €**.

#### 4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Siedlungsgrünfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Siedlungsgrünfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

<b>anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Siedlungsgrünfläche“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>9.250,00 €</b>
<b>anteiliger Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+ 0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Siedlungsgrünfläche“</b>	<b>= 9.250,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	<b>× 0,00 €</b>
<b>vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Siedlungsgrünfläche“</b>	<b>= 9.250,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>4.625,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Siedlungsgrünfläche“</b>	<b>= 4.625,00 €</b>
	<b>rd. 4.630,00 €</b>

##### 4.8.1 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichswertes

###### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Grundstücksfläche bietet auf Grund seiner Lage dem Bewertungsobjekt kaum einen praktischen Nutzen. So ist aus Sicht des Sachverständigen der andere Wohnungseigentümer durch die an seinen Gartenanteil direkt angrenzende Lage deutlich mehr bevorteilt als das Bewertungsobjekt. Hier ist also davon auszugehen, dass ein möglicher Käufer hier nur bereit wäre, einen deutlich geringeren Anteil für diese Fläche zu bezahlen. Für ihn bietet sich hier lediglich der Vorteil, dass diese Fläche (falls erforderlich) für weitere Baumaßnahmen zur Berechnung der GRZ & GFZ herangezogen werden kann.

Der Sachverständige schätzt somit, dass ein möglicher Käufer lediglich bereit wäre, den halben Anteil des vorl. Bodenwertes zu bezahlen.

###### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-4.625,00 €
• Lage der Gartenfläche	-4.625,00 €
<b>Summe</b>	<b>-4.625,00 €</b>

#### 4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

##### 4.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

#### 4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Der Vergleichs-, Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Vergleichs-, Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Wohnbaufläche	271.000,00 €		272.000,00 €
Siedlungsgrünfläche	4.630,00 €		4.630,00 €
Summe	275.630,00 €	-----	276.630,00 €

#### 4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **276.630,00 €**, und der **Vergleichswert** mit rd. **275.630,00 €** ermittelt.

#### 4.9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$  und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[276.630,00 \text{ €} \times 1,000 + 275.630,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 276.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.9.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 28870 Ottersberg, Birkenweg 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG & DG , im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ottersberg	2613	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ottersberg	22	19/23

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd.

**276.000 €**

(in Worten: zweihundertsechundsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Achim, den 03. Juni 2025



signiert durch  
Uwe Ehrhorn  
07:59:13 UTC  
03.06.2025

---

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
DIAZert (F) DIN EN ISO/IEC 17024

Von der IHK Elbe-Weser  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

	<b>Gutachten - Nr. 25-70049</b>	Seite 29/41
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	03.06.2025

## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

	<b>Gutachten - Nr. 25-70049</b>	Seite 30/41
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	03.06.2025

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Hinweis zur Verwendung von KI

Einzelne Abschnitte der textlichen Beschreibung in diesem Gutachten wurden unter Verwendung eines KI-gestützten Sprachmodells erstellt. Die inhaltliche Kontrolle, fachliche Prüfung sowie die abschließende Verantwortung für sämtliche Aussagen obliegen ausschließlich dem/der Sachverständigen.

### 5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**NBauO:**

Niedersächsische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Sulingen/Verden 2025

	<b>Gutachten - Nr. 25-70049</b>	Seite 31/41
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	03.06.2025

#### **5.4 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 16.05.2025) erstellt.

### **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Angaben zur Mikrolage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000
- Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Bauzeichnungen

## Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



## Anlage 2: Angaben zur Mikrolage mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

### Wohnimmobilien Mikrolage

28870 Ottersberg b Bremen, Birkenweg 1



#### MIKROLAGE

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

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Posthausen (1,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ottersberg (1,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (22,2 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (24,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Ottersberg, Heideweg (0,2 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(2,8 km)
Zahnarzt	(2,1 km)
Krankenhaus	(6,8 km)
Apotheke	(2,2 km)
EKZ	(3,7 km)
Kindergarten	(1,0 km)
Grundschule	(4,2 km)
Realschule	(11,1 km)
Hauptschule	(11,0 km)
Gesamtschule	(9,0 km)
Gymnasium	(2,3 km)
Hochschule	(23,3 km)
DB_Bahnhof	(1,1 km)
Flughafen	(24,5 km)
DB_Bahnhof_ICE	(22,2 km)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

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

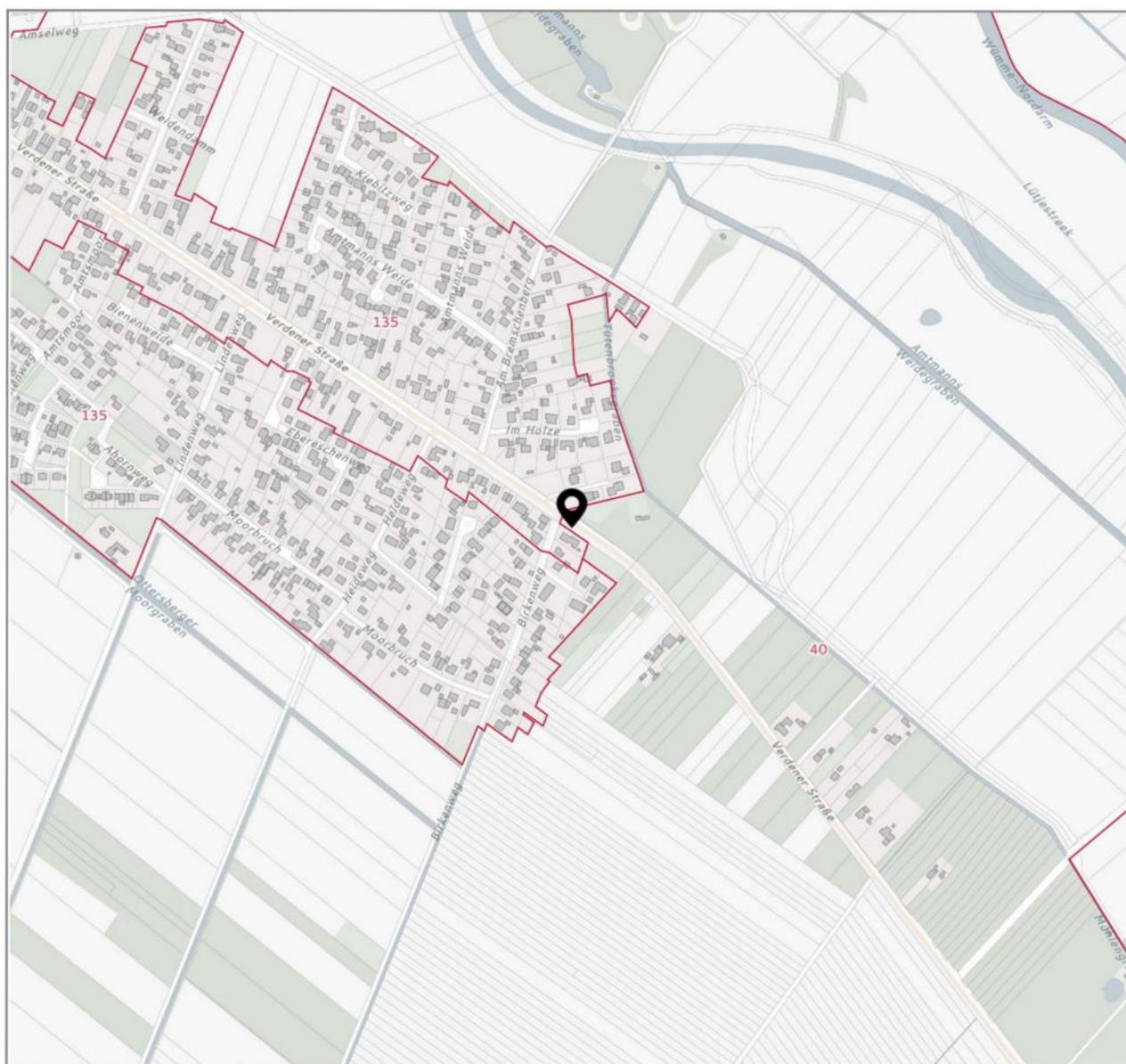


Quelle:	Mikromarkt, microm Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

### Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Adresse: Birkenweg 1, 28870 Ottersberg bei Bremen - Bahnhof  
Gemarkung: 2023 (Ottersberg), Flur: 22, Flurstück: 19/23

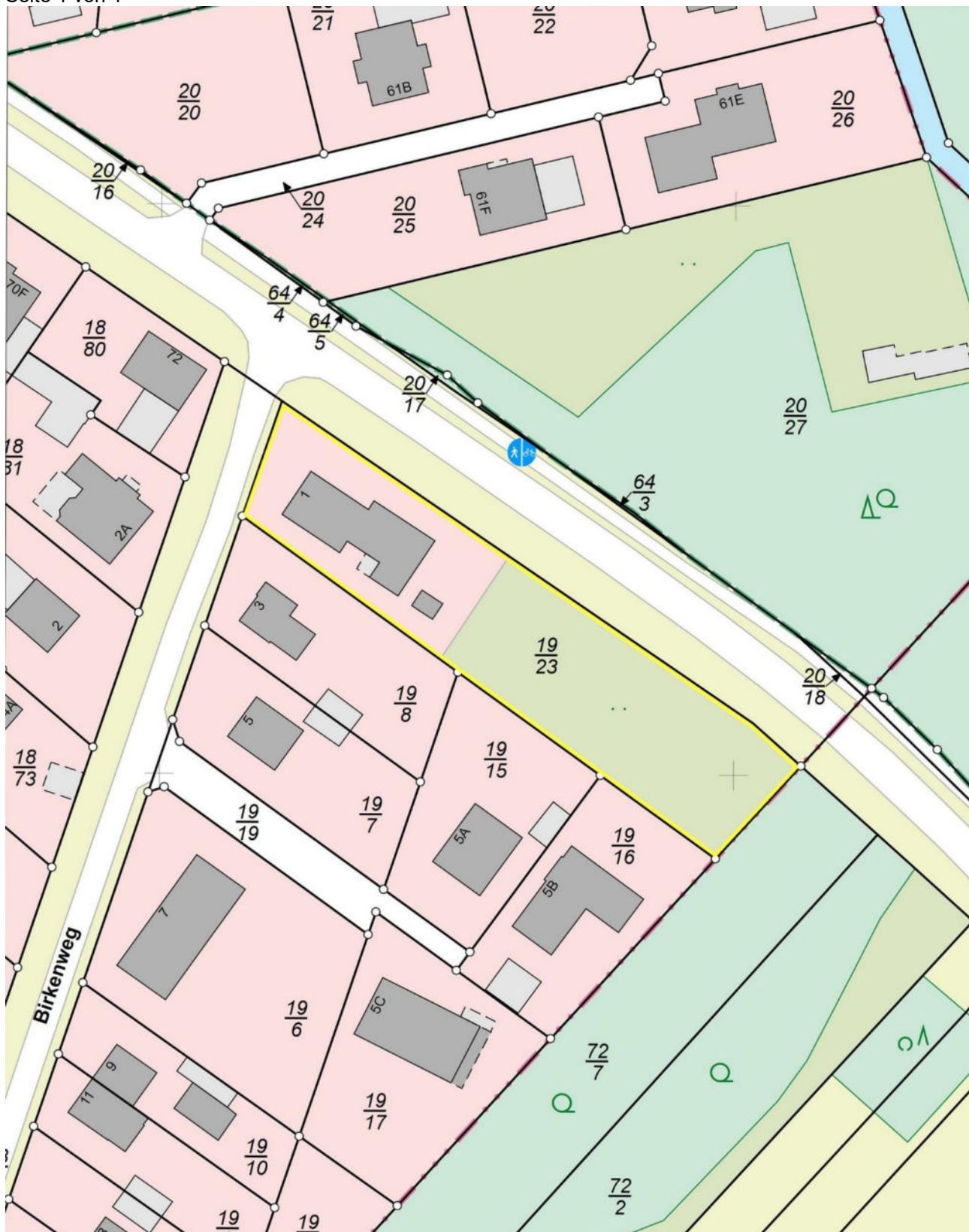


100 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

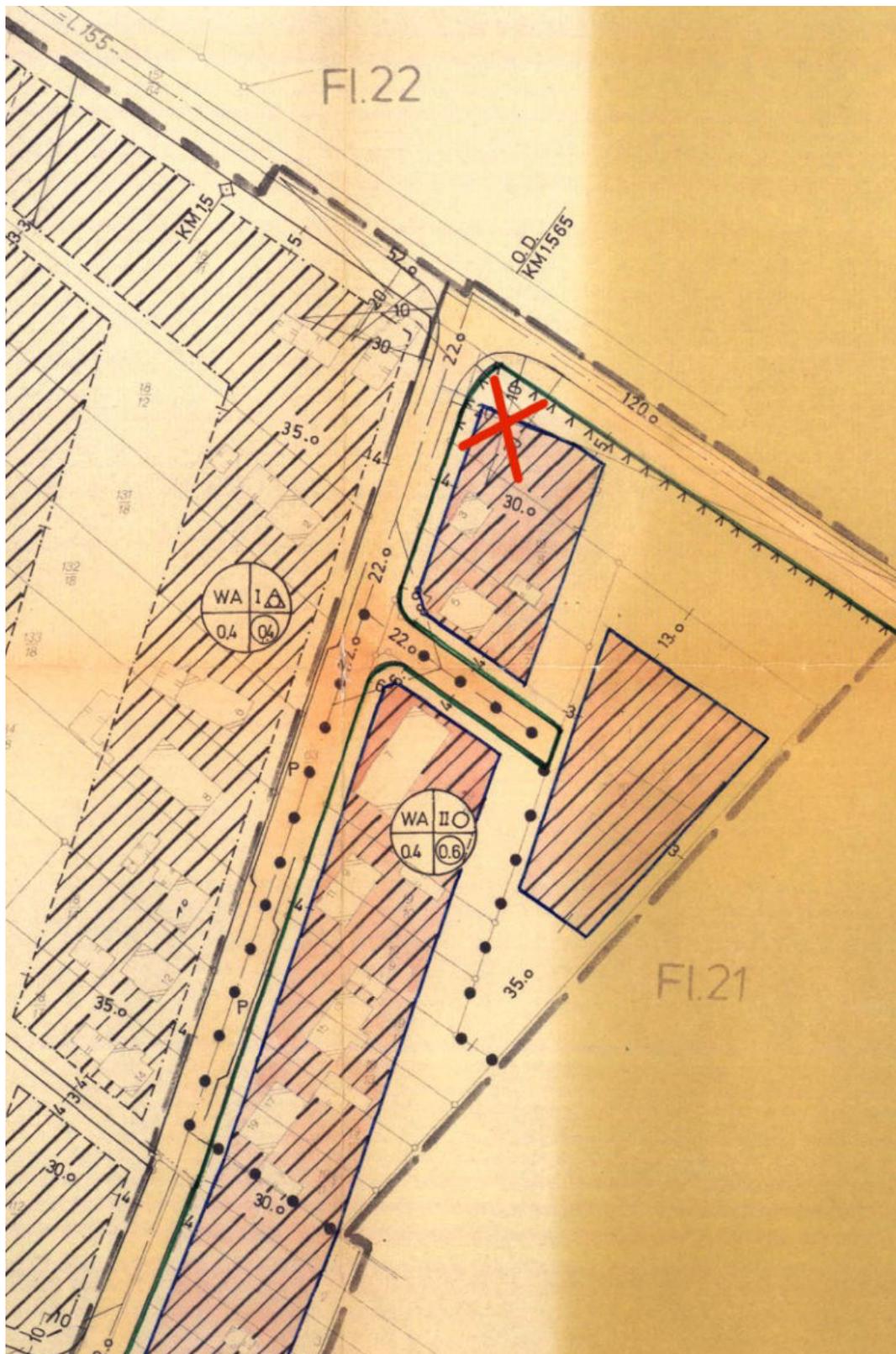
### Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



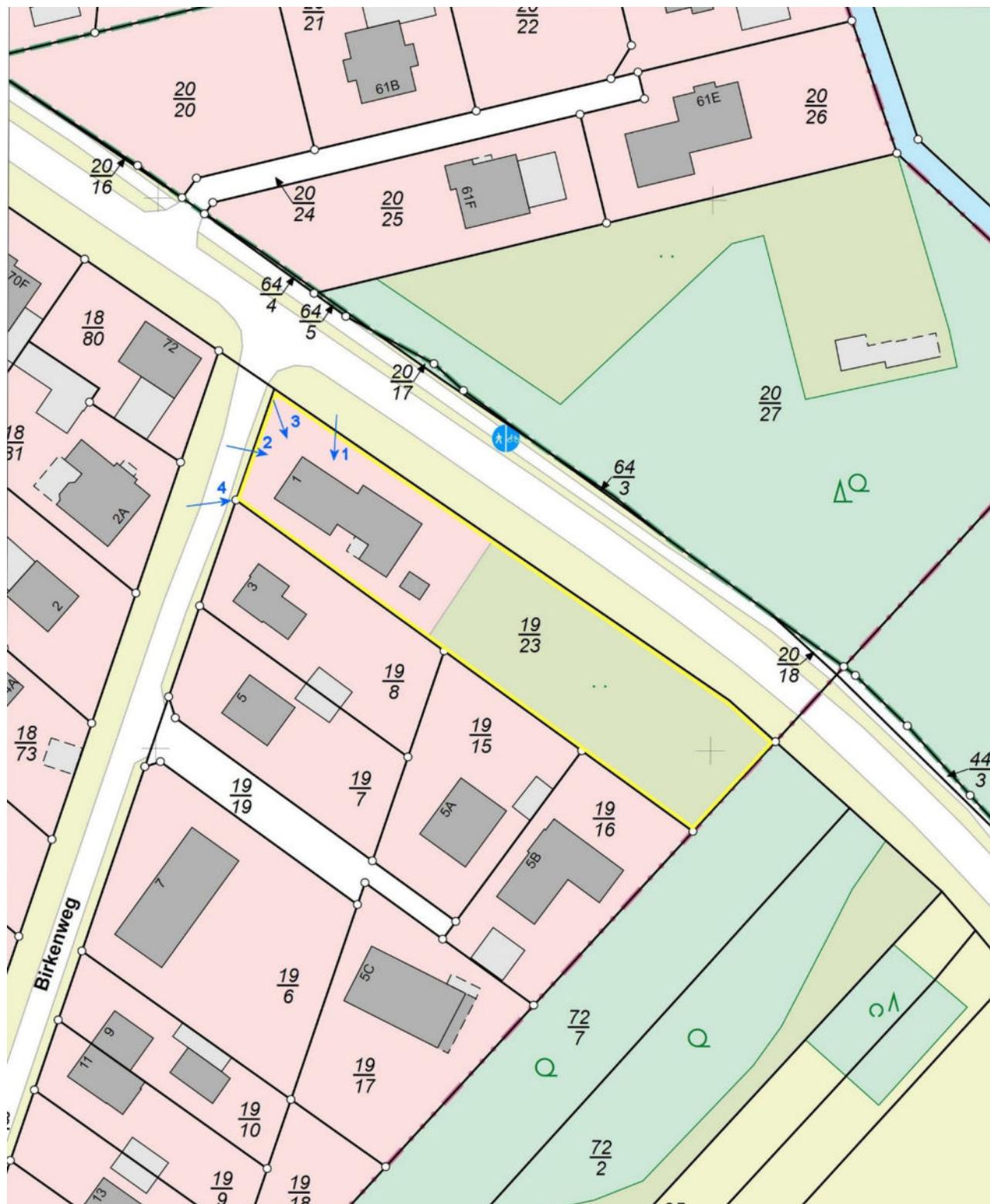
### Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



## Anlage 6: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



## Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 2

Bild 1



Bild 2



## Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 2

Bild 3



Bild 4





