

# INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

---

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

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

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

---

27321 Thedinghausen • Blankenburger Str. 17 • Telefon 04204 319 • Fax 04204 1400

## Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude  
Am Sandberg 6  
28832 Achim Ortsteil Baden

Grundstücksgröße: 2 987 m<sup>2</sup>

Wertermittlungstichtag: 25.04.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Achim  
Obernstraße 40  
28832 Achim

**Geschäftsnummer: NZS 12 K 4/25**

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 53 Seiten und 14 Anlagen mit 53 Seiten.  
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse.....	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung.....	8
<b>2</b>	<b>Grundstück – Befund .....</b>	<b>9</b>
2.1	Grundstücksdaten.....	10
2.2	Bestandsangaben .....	10
2.3	Grundstückslage.....	11
2.4	Grundstücksform und Topografie.....	15
2.5	Baugrundverhältnisse .....	16
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten.....	17
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen.....	18
2.8	Erschließung.....	19
<b>3</b>	<b>Gebäude – Befund .....</b>	<b>20</b>
3.1	Gebäudedaten .....	20
3.2	Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten.....	22
3.3	Grundriss und Raumprogramm .....	22
3.4	Baubeschreibung Mehrfamilienhaus (Position 1).....	23
3.5	Baubeschreibung Garage (Position 2) .....	24
3.6	Energetische Qualität .....	25
3.7	Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	26
3.8	Baumängel und Bauschäden.....	26
3.9	Bau- und Erhaltungszustand .....	27
3.10	Zubehör.....	28
3.11	Miet-/Pachtverhältnisse .....	29
<b>4</b>	<b>Bewertung.....</b>	<b>30</b>
4.1	Regionaler Immobilienmarkt .....	30
4.2	Baurechtliche Besonderheiten.....	31
4.3	Analyse.....	32
4.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	34
4.5	Bodenwert.....	35
4.7	Ertragswert.....	37
4.8	Sachwert .....	45
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>49</b>
5.1	Legaldefinition.....	49
5.2	Ermittlung des Verkehrswertes .....	49
5.3	Verkehrswert (Marktwert) .....	51
	<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>53</b>

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Obernstraße 40 28832 Achim
Beschluss vom:	01.04.2025
Geschäftsnummer:	NZS 12 K 4/25
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungsstichtag:	25.04.2025
Qualitätsstichtag:	25.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	25.04.2025
Abschluss der Recherchen:	12.01.2026
Besichtigungsteilnehmer:	Ein Vertreter der Gläubiger (gleichzeitig Mieter) und der Sachverständige Claus Schröder, in drei Wohnungen die jeweiligen Mieter.
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt konnte, bis auf die im westlichen Dachgeschoss (untere Ebene) gelegene Wohnung sowie einige Garagenräume, größtenteils von innen und außen besichtigt werden. Aufgrund eingestellter Sachen war jedoch eine umfassende Innenbesichtigung nicht möglich.
Benutzte Hilfsmittel:	Digitalkamera, Laser-Distanzmessgerät Leica DISTO A5, Zollstock

### Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung

Unterlagen des Auftraggebers:	Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs von Baden Blatt 4893 vom 02.04.2025
Beschaffte Unterlagen/Auskünfte:	Kopien von Bauunterlagen aus der Bauakte des Landkreises Verden

Objektfotos vom 25.04.2025

Auskunft über Altlasten des Landkreises Verden vom  
02.05.2025

Auskunft aus der Grundakte des Amtsgerichts Achim  
vom 07.11.2025

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom  
15.12.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises  
Verden vom 18.12.2025

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachter-  
ausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden  
(Stichtag 01.01.2025) vom 30.12.2025

Kartenmaterial von MairDumont vom 12.01.2026

Informationen aus dem Datenangebot des Landesamtes  
für Statistik Niedersachsen unter [www.statistik.niedersachsen.de](http://www.statistik.niedersachsen.de), des niedersächsischen Bodeninformations-  
systems unter [nibis.lbeg.de](http://nibis.lbeg.de), Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden (Stich-  
tag 01.01.2025) unter <https://www.gag.niedersachsen.de>, des Niedersächsischen Landesamts für Denk-  
malpflege unter [denkmalatlas.niedersachsen.de](http://denkmalatlas.niedersachsen.de), der  
Bundesagentur für Arbeit unter [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de),  
der IHK Elbe-Weser unter [www.ihk.de/elbeweser/](http://www.ihk.de/elbeweser/), der  
Stadt Achim unter [www.achim.de](http://www.achim.de), der Bertelsmann Stif-  
tung unter [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) sowie des Pro-  
jekts „Demografie-Monitoring“ des Kommunalverbundes  
Niedersachsen/Bremen e. V. und des Senators für Um-  
welt, Bau, Verkehr und Europa Bremen unter [www.de-  
mografie-monitoring.de](http://www.de-<br/>mografie-monitoring.de); weitere Quellen sind im Text be-  
nannt.

Wichtigste Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsver-  
waltung (ZVG)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner  
Durchführungsverordnung (DVO-NBauO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)  
in den jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben.

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

Wichtigste Literatur:

- [1] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). *BKI Baupreise kompakt Altbau 2025 : Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexen.* Köln: Rudolf Müller, 2024. – ISBN 978-3-948683-76-4
- [2] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [3] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV.* 10., vollständig überarbeitete Auflage. Köln: Reguvis, 2023. – ISBN 978-3-8462-1403-9
- [4] Schmitz, Heinz; Krings, Edgar; Dahlhaus, Ulrich J.; Meisel; Ulli. *Baukosten 2024/25 : Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung.* 25., neu bearbeitete Auflage Essen: Wingen, 2024 – ISBN 978-3-8028-0625-4

## 1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

### Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Mehrfamilienhaus mit Garagegebäude
Lage	Am Sandberg 6 28832 Achim
Auftraggeber	Amtsgericht Achim Obernstraße 40 28832 Achim

### Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	25.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung	25.04.2025
Abschluss der Recherchen	12.01.2026

### Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Immobilienart	Mehrfamilienhaus (Altbau)	
Grundstücksgröße	2987 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1910	
	vorhanden	bereinigt
Anzahl Wohneinheiten	9	8
Wohnfläche Mehrfamilienhaus (gesamt)	ca. 747 m <sup>2</sup>	ca. 688 m <sup>2</sup>
Anzahl Garagenstellplätze	ca. 5	

### Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert	821.425 €
Jährlicher Rohertrag	59.966 €
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	24,1 % vom Rohertrag
Jährlicher Reinertrag	45.498 €
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Besondere objektspezifische Merkmale (boG)	-419.964 €
Ertragswert inkl. Zubehör (gerundet)	900.000 €
<b>Verkehrswert (inkl. Zubehör)</b>	<b>900.000 €</b>
Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche	1.308 €/m <sup>2</sup> (mit boG)
Verhältnis Verkehrswert zu Rohertrag	15,0
Verhältnis Verkehrswert zu Reinertrag	19,8
Verhältnis Rohertrag zu Verkehrswert (BAR – Bruttoanfangsrendite)	6,7 %

Gegenstand der Bewertung ist ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Baujahr laut Inschrift 1910, gelegen auf einem 2987 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Ortsteil Baden der Stadt Achim in Niedersachsen.

Das Gebäude wird heute als Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohnungen genutzt, verteilt auf vier Wohnungen im Erdgeschoss, drei Wohnungen im Dachgeschoss (untere Ebene) sowie zwei Wohnungen im Spitzboden. Aufgrund der baurechtlichen Besonderheiten wird das Objekt mit bereinigt 8 Wohneinheiten bewertet (siehe Kapitel 4.2).

Der bauliche Zustand ist heterogen: Ein Teil der Wohnungen ist saniert und vermietet, mehrere Einheiten sind leerstehend oder unfertig, einzelne Bereiche entkernt. Der Spitzboden ist teilweise genehmigt ausgebaut; eine zusätzliche dort geschaffene Wohneinheit sowie weitere Räume sind nach Aktenlage nicht genehmigt.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 747 m<sup>2</sup>, wovon bereinigt ca. 688 m<sup>2</sup> bewertungsrelevant sind.

Darüber hinaus steht ein Garagengebäude auf dem Grundstück.

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Nach Angabe des Vertreters des Miteigentümers/Insolvenzverwalters bestehen mehrere Mietverhältnisse, nähere Angaben werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.
- Eine Feststellung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist entbehrlich, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Wohnungs- oder Teileigentum im Sinne des WEG, sondern um Alleineigentum handelt. Ein Verwalter im Sinne des § 26 WEG ist daher nicht vorhanden.
- Nach Angabe des Vertreters des Miteigentümers/Insolvenzverwalters wird unter der Objektadresse kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von mir nicht eingeschätzt worden sind.
- Anzeichen für einen Befall mit Echtem Hausschwamm (*Serpula lacrymans*), wie typische Myzelien, Stränge, Fruchtkörper oder Sporen, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Aufgrund des Gebäudealters kann ein Befall mit Echtem Hausschwamm jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt, siehe hierzu jedoch Kapitel 4.2.
- Es liegt ein Energieausweis vor.
- Altlasten sind nicht bekannt, siehe hierzu jedoch die Altlastenauskunft im Anhang.

Es sind keine Baulasten im Sinne des § 81 NBauO eingetragen.

## 1.2 Bedingungen der Wertermittlung

Bei der Verkehrswertermittlung werden die besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsrecht berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV. Das bedeutet, dass der Verkehrswert – entgegen der üblichen Verfahrensweise – ohne eventuell vorhandene dingliche Grundstücksbelastungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt wird.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten beschränkt sich auf nachhaltig wertrelevante Tatsachen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts – vornehmlich bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

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

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

Zur besseren Lesbarkeit wird im Folgenden die grammatisch männliche Form verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## 2 Grundstück – Befund

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein 2 987 m<sup>2</sup> großes bebautes Grundstück im Ortsteil Baden der Stadt Achim im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Grundstück besteht aus dem in Abbildung 1 gelb markierten Flurstück 276/44 der Flur 4 der Gemarkung Baden.

Abbildung wurde für  
Veröffentlichung im Internet  
entfernt

## 2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Am Sandberg 6  
PLZ / Ort: 28832 Achim  
Ortsteil: Baden  
Landkreis: Verden  
Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Achim  
Grundbuch von: Baden  
Blatt: 4893  
Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 1

Katasteramt: Verden, LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden  
Gemarkung: Baden  
Flur: 4  
Flurstück: 276/44  
Nutzung: Wohnbaufläche  
Grundstücksgröße: 2 987 m<sup>2</sup>

## 2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut, das zum Wertermittlungstichtag als Mehrfamilienhaus genutzt wird. Zum Objekt gehört außerdem ein Garagengebäude.

Nutzungen in der Straße: überwiegend Wohnbebauung

Nutzungen im Ortsteil: gemischte Bebauung

Grenzverhältnisse: Grenzbebauung und nachbarliche Grenzbebauung vorhanden. Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist mir nichts bekannt oder berichtet worden.

## 2.3 Grundstückslage

### Makrolage

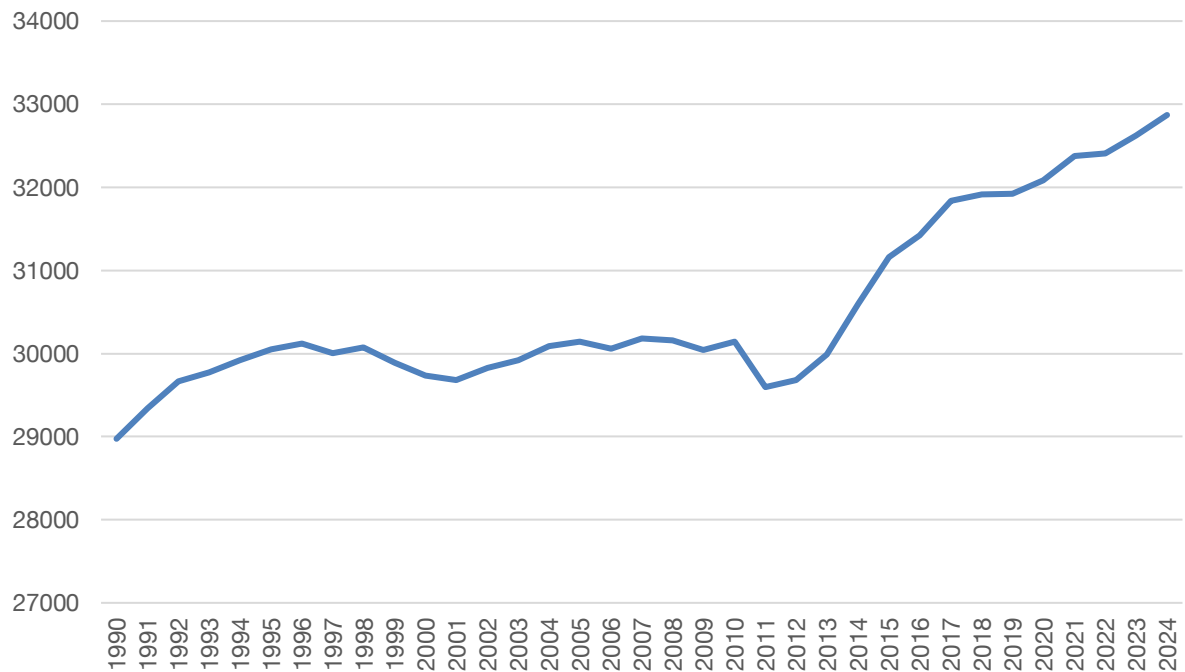
Die Stadt Achim hat eine Gesamtfläche von ca. 68,1 km<sup>2</sup> und 32 870 Einwohner. Damit ist sie von der Einwohnerzahl her die größte Stadt im Landkreis Verden, der eine Fläche von rund 789,3 km<sup>2</sup> umfasst und 138 626 Einwohner hat (alle Einwohnerzahlen Stand 31.12.2024, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Die Stadt gliedert sich in zwei Ortschaften und sieben Ortsteile. Achim liegt südöstlich der Freien Hansestadt Bremen verkehrstechnisch günstig am Autobahnkreuz Bremen. Das Stadtgebiet ist durch ein engmaschiges Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen gut erschlossen. Über Bundesautobahnen ist Achim über die A 1 (Hamburg–Bremen, Anschlussstelle Achim/Oyten) sowie die A 27 (Cuxhaven–Walsrode, Anschlussstellen Achim-Nord und Achim-Ost) zu erreichen. Weiterhin ist die Stadt direkt an die Hauptstrecke Bremen–Hannover des Schienennetzes der Deutschen Bahn (DB Netz AG) angebunden. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Bremen.

Die Arbeitslosenquote lag im Kreis Verden im März 2025 bei durchschnittlich 4,2 %. Damit lag der Kreis unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 6,2 % und dem Bundesdurchschnitt von 6,3 % im gleichen Zeitraum (Quelle: <http://statistik.arbeitsagentur.de>; Abrufdatum 05.07.2025).

Das Bruttoinlandsprodukt lag im Kreis Verden im Jahr 2022 bei 72.811 € je Erwerbstätigen, was etwa 85,6 % des Bundesdurchschnitts entspricht. Für die Stadt Achim liegt die für 2024 prognostizierte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer bei 104,0 (Deutschland = 100) und die Umsatzkennziffer bei 74,6 (Quelle: IHK Stade unter [www.stade.ihk24.de](http://www.stade.ihk24.de); Abrufdatum 08.10.2024). Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von  $74,6 \div 104,0 \times 100 \approx 71,7$ , ein für ein Mittelzentrum sehr niedriger Wert. Das liegt meines Erachtens u. a. an der fehlenden Versorgungstradition, der relativ dörflichen, bandförmigen Siedlungsstruktur und der wettbewerbsintensiven Lage der Stadt Achim im Spannungsfeld von attraktiven Einkaufsangeboten in Bremen (u. a. Einkaufszentrum Weserpark mit umgebenden Fachmärkten nahe dem Bremer Kreuz) und im nordöstlich benachbarten Posthausen (Einkaufszentrum Dodenhof). Die Steuer-Hebesätze liegen zum Wertermittlungsstichtag in Achim für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) bei 474 %, für Grundvermögen (Grundsteuer B) bei 433 % und für die Gewerbesteuer bei 445 % (Quelle: Stadt Achim unter [www.achim.de](http://www.achim.de); Abrufdatum 05.07.2025).

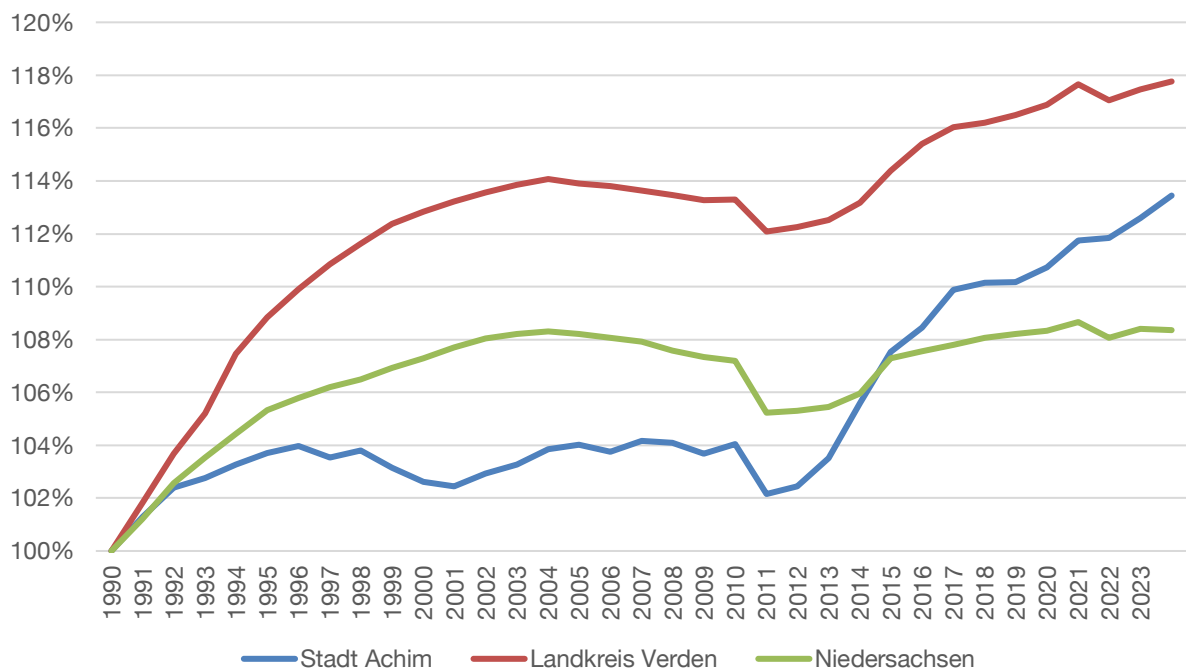
Achim verfügt über sechs Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, eine integrierte Gesamtschule, zwei Gymnasien, eine Förderschule mit Außenstelle und weitere Lernangebote.

## Bevölkerungsentwicklung Stadt Achim 1990–2024



**Abbildung 2** Bevölkerungsentwicklung der Stadt Achim 1990–2024, alle Daten zum Stichtag 31.12.  
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. Z100001G; eigene Darstellung

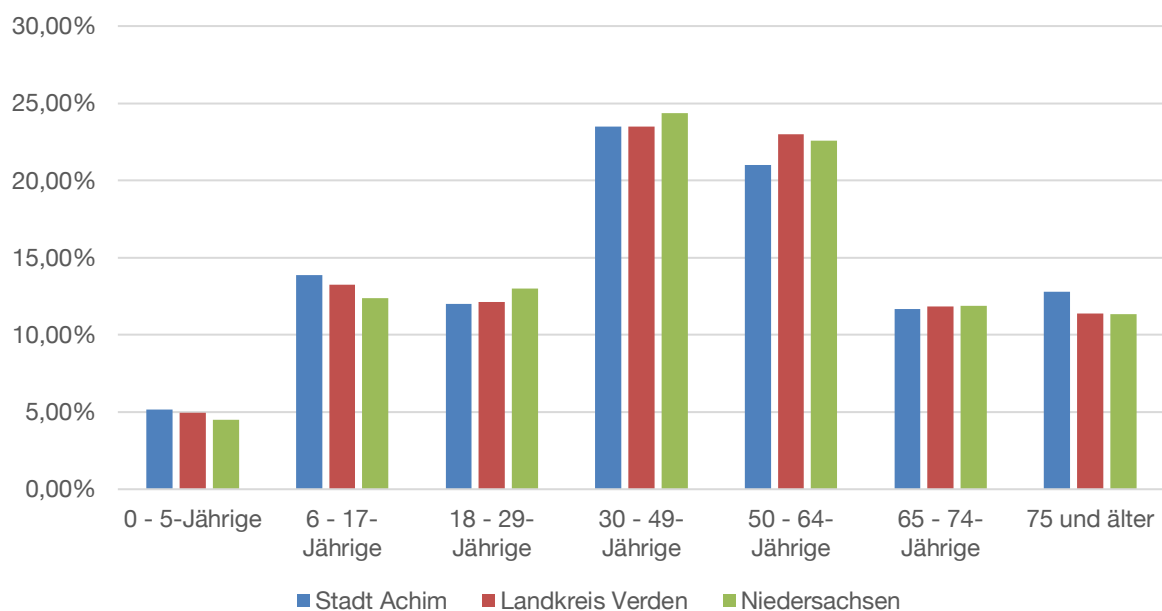
## Bevölkerungsentwicklung Stadt Achim im Vergleich



**Abbildung 3** Bevölkerungsentwicklung der Stadt Achim 1990–2024 im Vergleich, alle Daten zum Stichtag 31.12.  
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. Z100001G; eigene Darstellung

Die Stadt Achim kann seit 1990 insgesamt auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken (siehe Abbildung 2). Das liegt auf der einen Seite an der Nähe zum Oberzentrum Bremen und auf der anderen Seite am Trend der vergangenen Jahrzehnte, die Großstadt in Richtung Land zu verlassen und dort Eigentum zu erwerben. Die Bevölkerung in Achim wuchs zwischen 1990 und 2024 um insgesamt rund + 13,5 %, was jedoch im Vergleich zu dem Bevölkerungswachstum im gesamten Landkreis Verden (+ 17,8 %) im gleichen Zeitraum gering ist (siehe Abbildung 3).

### Altersstruktur 2024 im Vergleich



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

Die Altersstruktur der Stadt Achim weist einen im Vergleich geringen Anteil junger Erwachsener und 50- bis 64-Jähriger, aber einen großen Anteil von Minderjährigen und alter Menschen ab 75 Jahren auf (siehe Abbildung 4).

Für 2037 wird eine Veränderung des Durchschnittsalters gegenüber 2017 von -0,4 Jahren prognostiziert. Diese „Verjüngung“ ist im Vergleich zu Bremen mit den Umlandgemeinden außergewöhnlich und wird nur von der Gemeinde Lilienthal mit einer prognostizierten Veränderung von -1,0 Jahren unterboten. Die Bevölkerungszunahme bis 2037 gegenüber dem Basisjahr 2017 wird für Achim mit 13,4 % prognostiziert, für das gesamte Gebiet des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen jedoch nur mit 3,6 % (vgl. u. a. Daten des Projekts „Demografie-Monitoring“ des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. und des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Bremen unter <http://www.demografie-monitoring.de>; Zugriff am 05.07.2025).

## Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Baden auf der südwestlichen Seite der Straße „Am Sandberg“. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es befindet sich in überwiegend wohnbaulich geprägter Umgebung mit aufgelockerter Bebauung in offener Bebauung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend in der näheren Umgebung und sind mit Fahrrad/Pkw/ÖPNV gut erreichbar.

### *Entfernungen – alle Angaben ungefähre Werte*

Nächste ÖPNV-Haltestellen	Baden (Achim) Bahnhofstraße	<¼ km
Bahnhof	Baden (Kr Verden)	1 km
Stadtzentrum	Achim	3 km
Einkaufszentrum	Dodenhof Posthausen	9 km
	Weser-Park Bremen	13 km
Autobahn	A 27 AS Achim-Ost	3½ km
Internationaler Flughafen	Bremen	26 km
Nächstes Krankenhaus	Aller-Weser-Klinik – Krankenhaus Achim	6½ km
Nächste Kindertagesstätte	Kita Achim-Baden Paletti	<¾ km
Nächste Grundschule	Grundschule Baden	<½ km

## Immissionslage

Es ist mit eher geringen Belastungen durch Straßenverkehr zu rechnen (siehe hierzu auch Lärmkarten im Anhang).

**Gesamturteil:** **mittlere bis gute Wohnlage**  
Klassifizierung: einfach – mittel – gut – sehr gut

## Bewertungsmaßstab Wohnlage

### Einfache Wohnlage

- Immissionsreich, etwa Lage an einer Hauptverkehrsader, Gewerbelärm, Flugplatznähe, nahe an einer Bahnlinie, einer Gaststätte, einem landwirtschaftlichen Betrieb (insbesondere Tierhaltungsanlagen), einer Windkraftanlage etc.
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen weit entfernt,
- dichte Bebauung mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, öffentliche Grünflächen in weiter Entfernung,
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Norden und Osten,
- einfaches soziales Umfeld, einfaches Erscheinungsbild der Gegend, Gegend mit geringer Wertschätzung (negative Adressenlage).

### **Mittlere Wohnlage**

- Durchschnittliche Immissionen, etwa Lage an einer Zubringerstraße, durchschnittlicher Verkehr, zeitweiser, aber nicht andauernder Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs etwas weiter entfernt, aber noch im üblichen Bereich, Schulen in ausreichender Zeit erreichbar,
- dichte Bebauung mit Durchgrünung, ggf. in der Nähe einer öffentlichen Grünanlage;
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Osten und Westen,
- gemischte Bevölkerungsstruktur, ggf. durchschnittliches Erscheinungsbild der Gegend.

### **Gute Wohnlage**

- Geringe Immissionen, d. h. kein wesentlicher Verkehrslärm, allenfalls geringe und nur kurzfristige Lärmimmissionen durch Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen nah gelegen,
- aufgelockert bebaute und durchgrünte Gegend, eventuell nahe einer großen, öffentlichen Grünanlage
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Süden und Westen,
- gehobenes und gutes soziales Umfeld, ordentliches Erscheinungsbild der Gegend.

### **Sehr gute Wohnlage**

- Absolut ruhig, keine wesentlichen Immissionen,
- Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie die Orientierung des Gartens/der Haupträume sind von untergeordneter Bedeutung,
- tendenziell villenartige Bebauung, reiche Durchgrünung,
- gehobenes soziales Umfeld, Prominentenviertel, Prestigegegend, „beste Adresse“

## **2.4 Grundstücksform und Topografie**

Straßenfront:	ca. 15 m (zum Grünstreifen der Straße)
Max. Grundstückstiefe:	ca. 88 m
Grundstücksform:	unregelmäßig
Topografische Lage:	in südwestliche Richtungen hin leicht abfallendes Gelände

## 2.5 Baugrundverhältnisse

**Baugrund:** Soweit erkennbar handelt es sich um ortsüblich tragfähigen Baugrund. Ich habe aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen ohne offensichtliche Gründungsmängel keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Bodengutachten ergeben.

**Altlasten:** Altlasten im Sinne des §2 Abs.5 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte).

Verdachtsflächen im Sinne des §2 Abs.4 BBodSchG sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Das Bewertungsgrundstück wird nicht im Altlastenverzeichnis des Landkreises Verden (Untere Bodenschutzbehörde) geführt. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Die nächstgelegene Altlast, altlastverdächtige Fläche oder Sanierungsmaßnahme befindet sich laut Landkreis in ca. 132 m Entfernung zum Flurstück 276/44 (Altstandort, AZ 70/760-01-01-14). Bei dem Altstandort mit AZ 70/760-01-01-14 handle es sich um ein zwischen 1917 und 1945 genutztes Marineöllager der ehemaligen Steubenkaserne. Das Öllager Baden umfasste nach Aktenlage 34 Öltanks mit einem Fassungsvermögen von je 10.000 m<sup>3</sup>. Diese Öltanks wurden als unterirdische Ölbunker gebaut und nach dem zweiten Weltkrieg gesprengt. Neben den Öltanks bestanden Betriebsgebäude, Versorgungsleitungen (u. a. Ölleitungen) und betriebliche Einrichtungen auf dem Altstandort.

Eine altstandortbedingte Schadstoffverschleppung auf das Flurstück 276/44 ist laut der Behörde nicht aktenkundig.

Gesicherte Erkenntnisse über mögliche Boden- oder Grundwasserunreinigungen auf dem Grundstück kann nur ein standortbezogenes Fachgutachten liefern. Siehe hierzu die Auskunft im Anhang.

Ich habe weder Bodenuntersuchungen noch weitere Nachforschungen hierzu angestellt.

Anmerkung:

Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt (siehe auch Ausführungen unter Kapitel 1.2).

## 2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan: Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 24.03.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 113 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung der Stadt Achim. Für das Wertermittlungsobjekt ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 (BauNVO 1990) festgesetzt. Der Nutzungskatalog wird dabei in den textlichen Festsetzungen eingeschränkt.

Das Maß der baulichen Ausnutzung ist auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bei einer Traufhöhe von maximal 3,5m begrenzt. Die offene Bauweise ist festgesetzt.

Weitere Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Baufenster usw. finden sich im Auszug aus dem Bebauungsplan im Anhang des Gutachtens.

Entwicklungsstufe: bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Künftige Entwicklungen: Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt

in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

**Baulasten:** Nach Aktenlage ist das gegenständliche Grundstück nicht mit einer Baulast im Sinne des § 81 NBauO belastet.

**Denkmalschutz:** Weder der Denkmalatlas Niedersachsen noch die Bauakte noch der Flurstücksnachweis enthalten einen Hinweis darauf, dass das Grundstück in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises enthalten ist. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

**Bodenordnungsverfahren:** Das Grundbuch Abteilung II und der Flurstücksnachweis enthalten keine Hinweise darauf, dass das Grundstück derzeit in ein Umlegungs-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Ich habe keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.

**Besonderes Städtebaurecht:** Nach Informationen der Stadt Achim ist das Grundstück derzeit in keine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

## 2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

Im Grundbuch in Abteilung II gesicherte Belastungen:	Lfd. Nr. 1	Verfügungsbeschränkung, nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1.1, eingetragen am 07.06.2023
	Lfd. Nr. 2	Insolvenzvermerk Miteigentümer Abt. I Nr. 1.1, eingetragen am 16.04.2024
	Lfd. Nr. 3	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 25.02.2025

**Im Grundbuch gesicherte Abt. I lfd. Nr. 2/zu1 begünstigende Rechte:** Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) zugunsten des Bewertungsobjektes am westlich angrenzenden Grundstück Bahnhofstraße 14, Flurstück 276/43, einschließlich Zuwegung über Flurstück 276/30.

Die Dienstbarkeit berechtigt den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Bewertungsobjekt), sämtliche der Ver- und Entsorgung des dort befindlichen Wohnhauses dienenden

Leitungen dauerhaft zu belassen, instand zu halten und instand zu setzen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks (Nachbargrundstück) bleibt zur Mitbenutzung der Fläche für eigene Ver- und Entsorgungsleitungen berechtigt.

Weitere begünstigende Rechte sind mir nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden insoweit nicht angestellt.

Hinweis: Eventuelle Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben bei der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt, siehe Kapitel 1.2. Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung III sind auftragsgemäß weder aufgeführt noch berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Überbauten usw. sind mir nicht bekannt worden. Ich habe hierzu keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Siehe auch Kapitel 1.2.

## 2.8 Erschließung

Straßenart: Gemeindefstraße („Tempo-30-Zone“)

Straßenausbau: im Grundstücksbereich Asphaltfahrbahn mit anliegendem Fußweg und Grünstreifen

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: sofern ersichtlich Gas, Wasser, elektrischer Strom  
Schmutzwasserkanalisation

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird davon ausgegangen, dass derzeit weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen sind.

### 3 Gebäude – Befund

Der wesentliche Gebäudebestand des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens ist in Abbildung 5 dargestellt. Das unter Position 1 verzeichnete Hauptgebäude wird zum Wertermittlungsstichtag als Mehrfamilienhaus genutzt. Das Garagengebäude ist unter Position 2 dargestellt.

Abbildung wurde für  
Veröffentlichung im Internet  
entfernt

#### 3.1 Gebäudedaten

Das Mehrfamilienhaus (Position 1) wurde nach Aktenlage ursprünglich als Hauptgebäude eines landwirtschaftlichen Anwesens errichtet (Baujahr laut Inschrift 1910) und seit den 1950er-Jahren schrittweise umgebaut und ausgebaut. Maßgebliche bauliche Veränderungen erfolgten insbesondere in den 1970er-Jahren (Umbau des Wohnhauses, Ausbau des Dachgeschosses, Einbau einer Heizungsanlage). Mehrere spätere Bauvoranfragen (u. a. Anbau, Umnutzung) wurden zwar positiv beschieden, jedoch offenbar nicht umgesetzt (siehe Anlage IX).

Das Garagengebäude (Position 2) war nach Aktenlage ursprünglich eine Wagenremise, die bereits in einer Bauzeichnung aus dem Jahr 1951 dargestellt ist und nach Aktenlage im Jahr 1958 zur Garage umgebaut wurde.

## Baujahr

Pos.	Gebäude(teil)	Baujahr
1	Mehrfamilienhaus (ehem. landw. Wohn-/Wirtschaftsgeb.)	ca. 1910
2	Garagengebäude (ehem. Wagenremise)	unbekannt, Umbau zu Garagengebäude 1958

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

Pos.	Gebäude(teil)	BGF
1	Wohnhaus inkl. Spitzboden (ohne Spitzboden 950 m <sup>2</sup> )	ca. 1 170 m <sup>2</sup>
2	Garagengebäude ca. 15,10 m × 5,60 m (ohne östliches Vordach)	ca. 85 m <sup>2</sup>

## Wohnflächen (DIN 283) – bis auf unzugängliche WE 7 nach örtlichem Aufmaß

Pos.	Gebäude(teil)	Beschreibung	Wohnfläche
1	EG WE 1–4	ca. 59 m <sup>2</sup> + 59 m <sup>2</sup> + 40 m <sup>2</sup> + 179 m <sup>2</sup>	ca. 337 m <sup>2</sup>
1	DG WE 5–7	ca. 74 m <sup>2</sup> + 76 m <sup>2</sup> + 140 m <sup>2</sup>	ca. 290 m <sup>2</sup>
1	DG/Spitzb. WE 8–9	ca. 51 m <sup>2</sup> + 68 m <sup>2</sup>	ca. 119 m <sup>2</sup>
1	Mehrfamilienhaus	gesamt, unbereinigt	ca. 746 m <sup>2</sup>
1	Mehrfamilienhaus	gesamt, bereinigt	ca. 688 m <sup>2</sup>

## Faktoren

Pos.	Gebäude(teil)	Bezeichnung	Faktor
1	Mehrfamilienhaus	Wohnfläche ÷ BGF	ca. 0,64
1	Mehrfamilienhaus	Bereinigte Wohnfläche ÷ BGF	ca. 0,59

## Hinweis

Die Bauzahlen wurden auf Grundlage der amtlichen Unterlagen sowie meines örtlichen Aufmaßes ermittelt. Für die unzugängliche Wohneinheit 7 im westlichen Dachgeschoss erfolgte die Flächenermittlung mangels aussagekräftiger amtlicher Unterlagen auf Grundlage des vorgelegten Mietvertrags. Die bereinigte Wohnfläche ergibt sich aus der Gesamtwohnfläche abzüglich der in Kapitel 4.2 genannten nicht bewertungsrelevanten Spitzbodenflächen.

## Plausibilitätskontrolle

Das Verhältnis von Wohnfläche zu Bruttogrundfläche (Wohnflächenfaktor) beträgt beim Mehrfamilienhaus (Position 1) unter Einbeziehung sämtlicher erfasster Spitzbodenflächen gerundet 0,64.

Da die Nutzung der Wohneinheit 8 sowie der zusätzlich ausgebaute Raum der Wohneinheit 9 in der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben (vgl. Kapitel 4.2), wurde für die Plausibilitätskontrolle zusätzlich ein bereinigter Wohnflächenfaktor auf Grundlage der bewertungsrelevanten Wohnflächen gebildet. Der bereinigte Wohnflächenfaktor beträgt gerundet 0,59.

Übliche Wohnflächenfaktoren liegen bei Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 20 Wohneinheiten einfachen Standards um 0,55 (vgl. u. a. Abschlussbericht Forschungsprojekt NHK 2005, Anlage 1, Typ 64.140, S.57).

Der Wohnflächenfaktor des gegenständlichen Mehrfamilienhauses liegt damit über dem Durchschnittswert und erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen, der ausgeprägten Dachgauben/-aufbauten sowie des hohen Ausbaugrades der Dachgeschosse als plausibel.

### **3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten**

Das gegenständliche Objekt wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Eine andere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit als die wohnbauliche Nutzung bietet sich für den Bestand unter den gegebenen Umständen nicht an.

### **3.3 Grundriss und Raumprogramm**

Das Gebäude ist in mehrere Wohneinheiten gegliedert und wird – mit Ausnahme der westlichen Wohneinheit 4 im Erdgeschoss – über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt vier Wohnungen, im Dachgeschoss (untere Ebene) drei Wohnungen sowie im Spitzboden zwei weitere Wohneinheiten.

Die Grundrisse sind überwiegend funktional gegliedert. Einzelne Wohneinheiten weisen infolge begonnener, jedoch nicht abgeschlossener Umbaumaßnahmen bzw. aufgrund von Entkernungen Abweichungen vom üblichen Raumzuschnitt auf. Bei der Wohneinheit 8 ist insbesondere der als „Schlafen“ bezeichnete Raum aufgrund seiner Höhe und Größe nicht als Aufenthaltsraum geeignet, was funktionale Einschränkungen mit sich bringt.

Die Lage, Abgrenzung und Größe der einzelnen Räume sind den beigefügten Grundrissplänen (Anlage VIII) sowie der Wohnflächenermittlung (Anlage III) zu entnehmen. Abweichungen vom genehmigten Ausbaumumfang werden in Kapitel 4.2 näher erläutert.

### 3.4 Baubeschreibung Mehrfamilienhaus (Position 1)

Das Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ist teilunterkellert. Es wurde laut Inschrift 1910 in konventioneller Bauweise errichtet und im Laufe der Jahre um- und ausgebaut und erweitert. Die mit \* gekennzeichneten Angaben wurde der Bauakte entnommen.

#### 3.4.1 Rohbau

Gründung:	nach statischen Erfordernissen*
Außenwände:	sofern erkennbar massives Mauerwerk
Außenfassade:	verputzt und gestrichen
Innenwände:	massives Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Deckenkonstruktion:	über Teilkellern: massiv über Erdgeschoss: Holzbalkendecke zum Spitzboden hin: Holz(kehl-)balkendecke
Dach:	Hauptgebäude mit steil geneigtem Krüppelwalmdach und beidseitigen Schleppdachgauben sowie weitere Gaube; Vorbau und Anbau jeweils mit Walmdach, Tonfalzziegeleindeckung
Treppen:	zu Teilkellern: östlicher Keller Holz, westlicher Keller massiv EG–DG: massiv zum Spitzb.: Holz

#### 3.4.2 Ausbau

Fußböden:	Die Bodenbeläge sind wohnungsweise uneinheitlich und reichen von modernen Belägen (Parkett, Fliesen) über Laminat, Vinyl und Teppichboden bis hin zu Rohböden bzw. Estrich in entkern-ten Einheiten.
Außentüren/Fenster:	überwiegend Holzfenster und -fenstertüren mit Zweifachverglasung und nicht mehr zeitgemäßem Wärmeschutz (d.h. vor ca. 1995), vereinzelt Rollläden, Dachflächenfenster, Kellerfenster einfachverglast. Zweiflügelige Holz-Hauseingangstür mit Glasfeldern, Oberlicht, integrierter Briefkastenanlage mit nicht mehr zeitgemäßem Wärmeschutz; Holztür; Kunststofftür

Innentüren:	uneinheitlich; modernisiert bis ausgebaut
Sanitäreinrichtungen:	Sanitärausstattung der einzelnen Wohnungen uneinheitlich; modernisiert bis entkernt (Rohzustand)

### 3.4.3 Haustechnische Anlagen

Heizung/Warmwasser:	dezentrale Gasthermen, Baujahre und Hersteller unterschiedlich; Wärmeverteilung über Heizkörper; elektr. Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	<p>Die Elektroinstallation weist unterschiedliche Bau- und Erneuerungsstände auf. Im Gebäude sind zwei Zähleranlagen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– ein neuerer Zählerschrank im Kellergeschoss,</li><li>– ein älterer Zählerschrank im Dachgeschoss.</li></ul> <p>Nach äußerem Eindruck sind die Zähleranlagen und zugehörigen Sicherungseinrichtungen überwiegend in Betrieb; ein Zähler im Dachgeschoss ist gesperrt.</p> <p>In einzelnen Bereichen sind modernisierte Unterverteilungen vorhanden. Eine vollständige, durchgängige Anpassung der elektrischen Anlagen an den heutigen Stand der Technik ist nicht feststellbar.</p>
Hinweis:	eine Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt

### 3.4.4 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Dachgauben, Balkon, Markise

## 3.5 Baubeschreibung Garage (Position 2)

Gründung:	nach statischen Erfordernissen*
Außenwände:	Mauerwerk*
Außenfassade:	verputzt und gestrichen
Außenfenster/-türen/-tore:	Holztore

Dach: Pultdach als Stahlbetonkonstruktion mit bituminöser Abdichtung

Fußboden: Beton/Estrich

### **3.5.1 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen**

Östlicher offener Flachdachanbau mit Metalldeckung zur Unterbringung von Mülltonnen usw. (weder in Bauakten noch in Liegenschaftskarte verzeichnet)

## **3.6 Energetische Qualität**

Vom Eigentümer wurde eine Kopie eines Energieausweises vom 04.08.2019 mit der Registriernummer NI-2019-002819510 vorgelegt. Der vorgelegte Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Registriernummer zufolge im Jahr 2015 auf Grundlage von Auswertungen des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt. Es wird ein Endenergieverbrauchskennwert von 173,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) ausgewiesen (siehe auch Seite 3 des Energieausweises im Anhang des Gutachtens).

Dieser Verbrauchswert entspricht etwa dem energetischen Standard eines energetisch nicht wesentlich modernisierten Mehrfamilienhauses (Effizienzklasse F). Da es sich um einen Verbrauchsausweis handelt, ist zu berücksichtigen, dass die Aussagekraft durch nutzungsbedingte Schwankungen eingeschränkt ist. Im Gegensatz zum Bedarfsausweis, der auf einer rechnerischen Bewertung der Bausubstanz und Anlagentechnik basiert, beruht der Verbrauchsausweis auf dem tatsächlichen Energieverbrauch der Nutzer in einem bestimmten Zeitraum.

Die Gebäudehülle der beheizten Flächen des Mehrfamilienhauses weist nach Aktenlage bzw. äußerem Anschein überwiegend dem Bau- bzw. Modernisierungsjahr entsprechende, zum heutigen Standard jedoch im Vergleich geringe Schutzmaßnahmen gegen Wärme und Kälte auf.

### **Pflichten zu Nachrüstung gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Es sind mir in den zugänglichen, sanierten Wohnungen keine ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen aufgefallen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden (§ 71 GEG).

Bei den zugänglichen Gas-Heizkesseln handelt es sich, soweit erkennbar und nach äußerem Eindruck, um Niedertemperatur- bzw. Brennwertgeräte, sodass zum Wertermittlungsstichtag keine gesetzlich verpflichtender Austausch gemäß § 72 GEG feststellbar ist.

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

### **3.7 Außenanlagen und sonstige Anlagen**

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

Die Zufahrts- und Wegeflächen, Hof- und Terrassenbereiche sind unterschiedlich befestigt. Das Grundstück ist zum Teil mit lebendigem Bewuchs eingefriedet, teils mit Zäunen. Darüber hinaus umfasst das Grundstück weitere Außenanlagen wie Grünflächen, alten Baumbewuchs und Nebenanlagen. Zudem sind augenscheinlich bzw. nach Aktenlage die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden.

Sonst weist das Grundstück, soweit augenscheinlich erkennbar, übliche Außenanlagen auf.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich, soweit erkennbar, augenscheinlich in einem ausreichenden Bau- und Erhaltungszustand (sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

### **3.8 Baumängel und Bauschäden**

Das Gebäude weist einen insgesamt alters- und nutzungsbedingten Instandhaltungsrückstau auf.

An der Dacheindeckung sowie an Übergängen und Anschlussdetails sind verschobene, beschädigte bzw. fehlende Dachziegel sowie unzureichende Abdeckungen feststellbar. Hieraus ergibt sich ein erhöhtes Risiko für Niederschlagswassereintritte.

In der leerstehenden Wohneinheit im Spitzboden sind leichte Feuchte- bzw. Wasserschäden im Bereich der Dachschräge im Bad (Verfärbungen, Ablösungen) erkennbar. Die Ursache konnte nicht abschließend geklärt werden; ein Zusammenhang mit Undichtigkeiten der Dachhaut bzw. der Dachanschlüsse ist naheliegend. Folgeschäden an der Dachkonstruktion können nicht ausgeschlossen werden. Die zugehörige Loggia hat eine deutlich geschädigte Abdichtung; Erneuerung erforderlich, Feuchterisiko für angrenzende Bauteile.

Die Wohneinheiten weisen sehr unterschiedliche Ausstattungs- und Erhaltungszustände auf. Neben modernisierten Einheiten befinden sich mehrere Wohnungen im entkernten bzw. stark renovierungsbedürftigen Zustand; diese sind nicht bezugsfertig bzw. vermietbar.

Die technischen Anlagen (Elektro- und Heizungsanlagen) zeigen uneinheitliche Bau- und Erneuerungsstände. Eine durchgängige Anpassung an den heutigen Stand der Technik ist nicht feststellbar. Hieraus ergeben sich Instandsetzungs- und Erneuerungsrisiken.

**Insgesamt besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf, der bei einer geplanten Nutzung zu Wohnzwecken zwingend zu berücksichtigen ist.**

Die Fotos in Anlage I geben einen Überblick über die Schäden an der Bausubstanz. Die wesentlichen baurechtlichen Mängel werden in Kapitel 4.2 dargestellt.

#### Hinweise

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für die Wertmittlung wird eine marktangepasste Wertminderung auf Grundlage der vermutlichen Schadenursache(n) ermittelt. Vor einer Sanierungsmaßnahme sollte in jedem Fall eine detaillierte Bauwerksanalyse durch den ausführenden Fachbetrieb bzw. Planungsingenieur durchgeführt werden, um die genaue Schadenursache und das genaue Leistungsspektrum der Schaden-sanierung festzulegen. Falls Baumaßnahmen erforderlich werden, die über die Behebung der erkennbaren Schäden hinausgehen, so kann dies den ermittelten Wert verringern.

### **3.9 Bau- und Erhaltungszustand**

Das Bewertungsobjekt stammt ursprünglich aus dem frühen 20. Jahrhundert und wurde in den Folgejahrzehnten mehrfach umgebaut, erweitert und teilweise modernisiert. Entsprechend weist das Gebäude unterschiedliche Baualtersklassen und Ausstattungsstände auf.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist insgesamt als mangelhaft (sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend) einzustufen. Zwar wurden einzelne Wohneinheiten in den letzten Jahren modernisiert und befinden sich in einem guten bis sehr guten Ausstattungszustand. Dem stehen jedoch erhebliche Instandhaltungsrückstände und bauliche Mängel in anderen Gebäudeteilen sowie eine stark uneinheitliche Erhaltung- und Ausstattungsqualität gegenüber. Eine durchgängige, systematische Instandhaltung des Gesamtobjekts ist nicht erkennbar. Hinweise auf eine Gefährdung der Standsicherheit liegen nicht vor.

### Bewertungsmaßstab

Sehr gut	Sehr gute, besonders aufwendige Instandhaltung, die über das technisch Notwendige weit hinausgeht.
Gut	Gute, sehr sorgfältige Instandhaltung, überdurchschnittliche Aufwendungen.
Normal	Normale Instandhaltung. Notwendige Instandsetzungen werden zeitgerecht ausgeführt. Keine offenkundigen Mängel.
Ausreichend	Ausreichende Instandhaltung. Vorhandene Mängel sind unerheblich und gefährden nicht wesentlich die Bausubstanz.
Mangelhaft	Mangelhafte Instandhaltung, Instandsetzungen sind langjährig versäumt. Erhebliche Mängel.
Ungenügend	Ungenügende Instandhaltung. Standsicherheit ist gefährdet.

### 3.10 Zubehör

Unter Zubehör versteht man bewegliche Sachen, die zwar körperlich selbstständig sind, aber nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung dazu dienen, dem Grundstück oder dem Gebäude zu nutzen, und zu diesem in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 Abs. 1 S. 1 BGB).

Eine Sache ist jedoch nicht Zubehör, wenn sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 Abs. 1 S. 2 BGB). Auch Gegenstände, die nur vorübergehend dem wirtschaftlichen Zweck einer anderen Sache dienen, gehören nicht zum Zubehör (§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB).

Gewerbliches oder landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) kann ebenfalls zum Grundstückszubehör gehören.

Die auf dem Grundstück (insbesondere in den Wohnungen 2 und 4) befindlichen Bauteile und Materialien (z. B. Gipskartonplatten, Wand- und Bodenplatten, Plattenkleber, Metallprofile, Türblätter und -zargen, Parkett (Landhausdielen), Dachflächenfenster u. a.) sind offensichtlich zum Einbau bestimmt und besitzen damit eine auf Dauer angelegte Zweckbestimmung im Verhältnis zur Hauptsache.

Diese Baumaterialien werden daher als Zubehör im Sinne des § 97 BGB eingeordnet.

Weiteres wertrelevantes Grundstückszubehör ist nicht ersichtlich.

## Hinweis

Im Objekt befinden sich in einigen Wohnungen Einbauküchen. Die bestehen augenscheinlich jeweils aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen bzw. Baukastenmodulen, ergänzt um an die Raummaße angepasste Arbeitsplatten und Blenden, einschließlich der Zuschnitte in Eckbereichen und Gehrungen. Aufgrund ihrer technischen und qualitativen Ausführung sowie der Art ihrer Einfügung werden sie weder als wesentliche Bestandteile im Sinne des § 94 Abs. 2 BGB noch als Zubehör gemäß § 97 BGB eingeordnet (vgl. Holch, in: Deutsche Gerichtsvollzieher-Zeitung 1998, S. 65–70). Dies entspricht auch der verbreiteten Marktpraxis, wonach wertrelevante Einbauküchen in Immobilienkaufverträgen regelmäßig gesondert aufgeführt, bewertet und dem beweglichen Vermögen zugeordnet werden.

## 3.11 Miet-/Pachtverhältnisse

Die Angaben beruhen auf dem äußeren Eindruck und vorliegenden Informationen zum Wertermittlungsstichtag. Eine Prüfung von Mietverträgen oder Miethöhen erfolgte nicht. Abweichungen sind möglich.

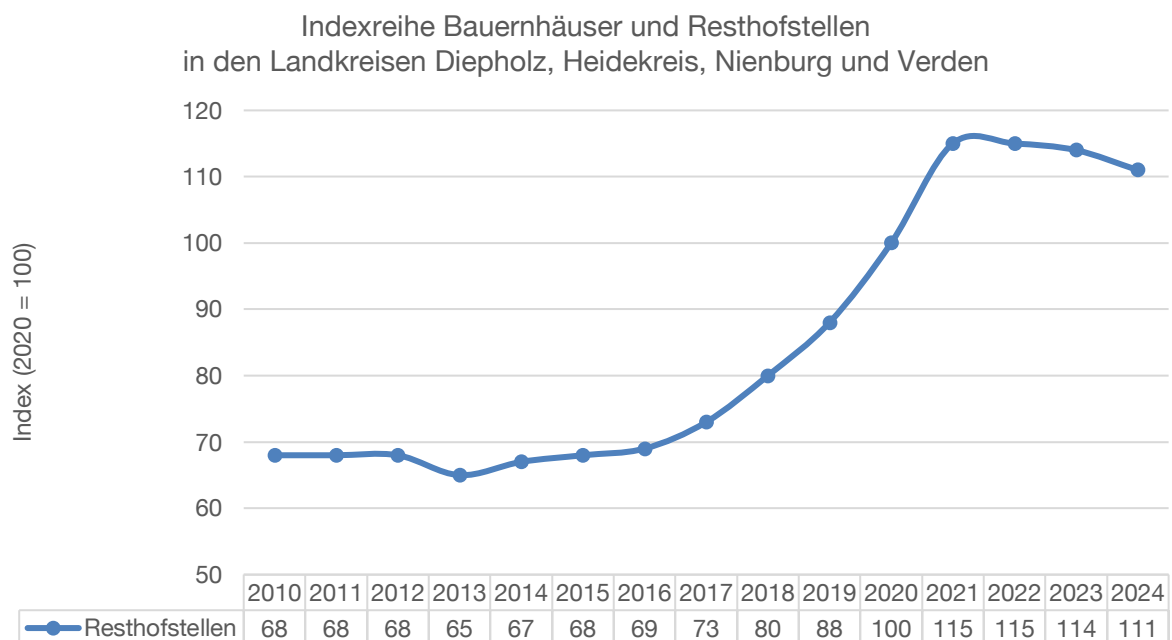
WE	Lage	Wohnfläche	Nutzung	Mietverhältnis	Miete (netto)	Bemerkungen
1	EG NO	ca. 59 m <sup>2</sup>	Wohnen	vermietet	500,00 €	modernisiert
2	EG SO	ca. 59 m <sup>2</sup>	Wohnen	leerstehend	–	unfertig
3	EG Süd	ca. 40 m <sup>2</sup>	Wohnen	vermietet	250,00 €	augenscheinlich unbewohnt
4	EG West	ca. 179 m <sup>2</sup>	Wohnen	leerstehend	–	unfertig
5	DG NO	ca. 74 m <sup>2</sup>	Wohnen	vermietet	450,00 €	modernisiert
6	DG SO	ca. 76 m <sup>2</sup>	Wohnen	leerstehend	–	
7	DG West	ca. 140 m <sup>2</sup>	Wohnen	vermietet	550,00 €	ø Zugang
8	Spitzb West	ca. 51 m <sup>2</sup>	Wohnen	vermietet	300,00 €	
9	Spitzb Ost	ca. 68 m <sup>2</sup>	Wohnen	leerstehend	–	unfertig

## 4 Bewertung

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

### 4.1 Regionaler Immobilienmarkt

Die in Abbildung 6 dargestellte Indexreihe für Kaufpreise von Bauernhäusern und Resthofstellen in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden basiert auf dem Basisjahr 2010 (Index 100; jeweils zum 1. Juli). Die Daten stammen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Zwischen 2010 und 2016 verlief die Preisentwicklung weitgehend seitwärts (Index 65–69). Ab 2017 setzte ein deutlicher Aufwärtstrend ein: Der Index stieg von 73 (2017) auf 88 (2019) und erreichte 2020 den Wert 100. In den Jahren 2021 und 2022 lag der Index bei jeweils 115, bevor er geringfügig auf 114 (2023) und 111 (2024) zurückging – bei weiterhin hohem Preisniveau.



**Abbildung 6** Indexreihe für Bauernhäuser und Resthofstellen in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden (Basisjahr 2020)  
 Datenquelle: <https://www.gag.niedersachsen.de>, Daten der Jahre 2023 und 2024 vorläufig; eigene Darstellung

## 4.2 Baurechtliche Besonderheiten

Abweichend von der Genehmigungsplanung wurden im Spitzboden zusätzliche Räume zu Wohnzwecken ausgebaut. Insbesondere ist der nordöstliche Spitzboden als Wohneinheit 8 genutzt; die Wohneinheit 9 im südwestlichen Spitzboden weist gegenüber der am 17.05.1973 bauaufsichtlich geprüften Genehmigungsplanung zusätzliche ausgebaute Räume auf. Auch die Aufteilung der Wohneinheiten in anderen Geschossen weicht in Teilen von den genehmigten Planunterlagen ab.

Insbesondere die Nutzung zusätzlicher Spitzbodenräume zu Aufenthaltszwecken ist in den Bauakten nicht dokumentiert; eine entsprechende Anzeige gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ist nach Aktenlage nicht erfolgt.

Im Bauschein vom 17.05.1973 zum nachträglichen Ausbau des Spitzbodens im Dachgeschoss ist unter Ziffer 3 als Auflage ausdrücklich vermerkt:

**„Der restliche Bodenraum darf nicht mehr zu Wohnungen ausgebaut werden.“**

Nach Aktenlage war damit lediglich ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses genehmigt. Der darüber hinausgehende Ausbau weiterer Spitzbodenflächen zu Wohnzwecken ist von der Genehmigung nicht gedeckt.

Für die Wertermittlung wird daher auf den genehmigten Ausbaumumfang gemäß Bauschein 1973 abgestellt. Ein Ertragswertansatz für darüber hinausgehende Nutzungen erfolgt nicht, da sich der Rohertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV ausschließlich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und **zulässiger Nutzung** marktüblich erzielbaren Erträgen ergibt.

Die Nutzung der Wohneinheit 8 sowie die zusätzlichen ausgebauten Räume der Wohneinheit 9 wurden nicht als zulässige Wohnnutzung angesetzt.

Ein bauaufsichtliches Einschreiten mit der Folge eines Rückbaus ist theoretisch denkbar. Nach Aktenlage liegen hierfür jedoch keine konkreten Anhaltspunkte vor; ein entsprechendes Verfahren ist weder anhängig noch bekannt. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich daher am Markt keine zusätzliche wertrelevante Minderung über den ausgeschlossenen Ertragsansatz hinaus.

Es erscheint marktgerecht, diese Flächen in der Wertermittlung weder werterhöhend noch wertmindernd zu berücksichtigen; sie bleiben daher unberücksichtigt. Die betreffenden Flächen wurden lediglich beschreibend erfasst.

Darüber hinaus erscheint bei der Wohneinheit 8 der als „Schlafen“ bezeichnete Raum aufgrund seiner Höhe und Größe nicht als Aufenthaltsraum im Sinne des § 43 NBauO geeignet zu sein.

Wenn Wohn- und Schlafzimmer nicht den baupolizeilichen Anforderungen an Aufenthaltsräume entsprechen, dann werden sie nicht als Zimmer im Sinne der DIN 283 gezählt. Weitere Regelungen hinsichtlich der Anrechnung der Fläche von Räumen, die den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht genügen, werden in der Norm jedoch nicht getroffen<sup>1</sup>. Nach DIN 283 lassen sich solche Räume aufgrund der vorhandenen Gestaltung und des vorhandenen Ausbaus zumindest als Nebenräume (Abstellraum o. ä.) eingruppieren, welche mit ihrer anrechenbaren Fläche zur Wohnungsgröße zu addieren sind, selbst wenn eine Nutzung als Aufenthaltsraum nicht möglich ist.

#### **Hinweis des Sachverständigen**

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen kann und darf durch den Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden. Verbindliche Feststellungen hierzu obliegen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

### **4.3 Analyse**

Zur Einordnung der allgemeinen Marktentwicklung wird der Niedersächsische Immobilienpreisindex herangezogen. Dieser differenziert nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen, bildet jedoch Mehrfamilienhäuser als eigenständigen Teilmarkt nicht ab. Die dargestellte Preisentwicklung für Eigenheime wird daher lediglich indikativ zur Beschreibung der allgemeinen Markttendenzen herangezogen.

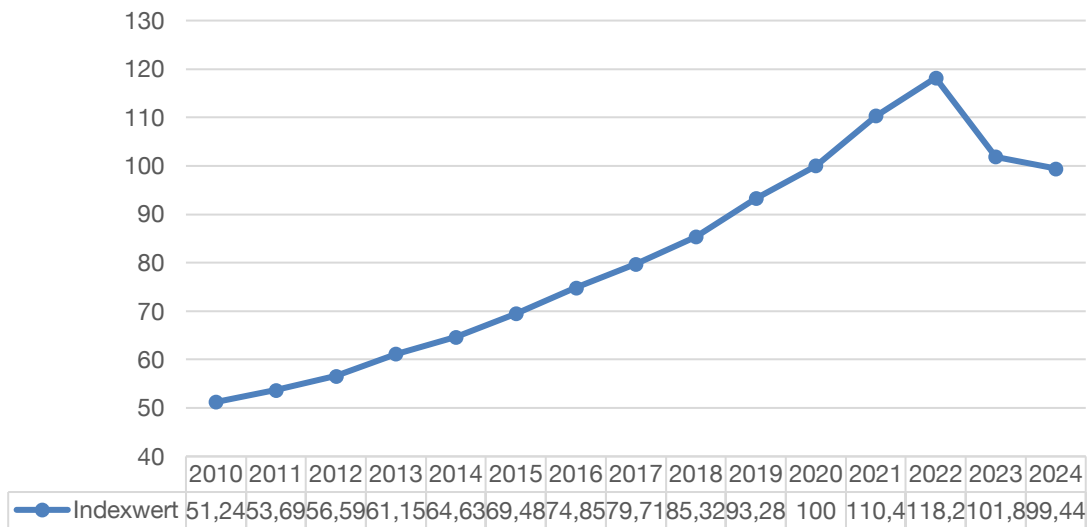
Der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX) für Eigenheime im Bremer Umland – zu dem auch die Stadt Achim zählt – ist im Zeitraum vom 3. Quartal 2012 (Indexwert: 100) bis zum 1. Quartal 2022 auf einen Wert von 207,21 angestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau für ein typisiertes Eigenheim hat sich in diesem Zeitraum von zehn Jahren somit mehr als verdoppelt (+107 %). Nach einem weitgehend stabilen 2. Quartal 2022 (Indexwert: 207,18) ist bis zum 2. Quartal 2024 ein deutlicher Rückgang auf einen Indexwert von 165,96 zu verzeichnen, was einem Preisrückgang von knapp 20 % gegenüber dem Höchststand entspricht. Bis zum 4. Quartal 2024 kam es zu einer leichten Erholung des Indexwerts auf 173,45.

Ein ähnliches Bild zeigt der vom hiesigen Gutachterausschuss abgeleitete jährliche Preisindex für Eigenheime im Landkreis Verden. Die Werte beziehen sich jeweils auf den 1. Juli des Jahres (vgl. Abbildung 7).

---

<sup>1</sup> Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) hat hier eine eindeutige Regelung. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV zählen Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, nicht zur Wohnfläche.

## Kaufpreisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen Landkreis Verden



**Abbildung 7** Kaufpreisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen (Wiederverkäufe) im Landkreis Verden (Index 2020 = 100)

Quelle: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/indexreihen/>, Zugriff am 05.07.2025; eigene Darstellung

Beide Auswertungen betreffen nur Wiederverkäufe, keine Erstverkäufe von Eigenheimen mit einem Alter von bis zu drei Jahren. Die statistische Auswertung wird getrennt voneinander durchgeführt, da erfahrungsgemäß in den Kaufpreisen für Erstverkäufe ein Anteil für Unternehmergewinn enthalten ist, der bei der Wiederveräußerung nicht mehr realisiert werden kann. Dass die Preise von Wohnimmobilien in der jüngeren Vergangenheit unter Druck geraten sind, wird von Marktteilnehmern insbesondere auf die hohe Inflation, die negative wirtschaftliche Entwicklung, gestiegene Bauzinsen und erschwerte Finanzierungen zurückgeführt. Zudem wurden insbesondere für ältere, energetisch nicht wesentlich modernisierte Immobilien auch pessimistischere Zukunftsaussichten hinsichtlich der politischen Rahmenbedingungen befürchtet.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Baden der beliebten Stadt Achim. Es wurde ca. im Jahr 1910 ursprünglich als landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude erbaut.

Vorteilhaft auf die Vermarktungsfähigkeit des Objekts wirken sich nach sachverständiger Einschätzung u. a.

- die vergleichsweise hochwertige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet,
- die Grundstücksgröße,
- die teilweise vermieteten Wohneinheiten, sodass laufende Einnahmen vorhanden sind,
- die teilweise modernisierten Wohnungen (zeitgemäße Bäder/Böden) und
- der gestiegene Bodenrichtwert im Vergleich zum letzten Eigentumsübergang.

Dagegen wirken sich insbesondere

- der heterogene Bau- und Erhaltungszustand (modernisiert bis entkernt),
- der erhebliche Instandhaltungs- und Fertigstellungsbedarf in mehreren Einheiten,
- die baurechtlichen Unsicherheiten (u. a. nicht genehmigte Spitzbodennutzungen),
- die Instandhaltungsmängel (u. a. Dachanschlüsse, Loggia).
- der uneinheitliche Stand der technischen Anlagen (Elektro/Heizung).
- die begrenzte planungsrechtliche Ausnutzbarkeit (WA, GRZ 0,25, Traufhöhe max. 3,5 m).
- der erhöhte Kapitalbedarf nach Erwerb (eingeschränkter Käufer-/Bieterkreis) und
- die Gebäudestruktur als ehemaliges landwirtschaftliches Wohn-/Wirtschaftsgebäude tendenziell nachteilig auf die Vermarktungsfähigkeit aus.

#### **Fazit:**

Die **Marktgängigkeit/Verwertbarkeit** für die Objektart wird grundsätzlich als **normal bis schwierig** (sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig) eingeschätzt.

Das Objekt spricht vornehmlich kapitalstarke Investoren mit Sanierungs- und Entwicklungserfahrung an. Für Eigennutzer ist das Objekt aufgrund des baulichen Zustands und des erforderlichen Investitionsbedarfs weniger geeignet.

#### **4.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Mehrfamilienhäuser werden am Grundstücksmarkt regelmäßig unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Aufgrund dieser üblichen Gepflogenheit am Grundstücksmarkt und der Tatsache, dass geeignete Marktdaten vorliegen, wird zur Wertermittlung das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) angewandt.

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses kommen grundsätzlich sowohl das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) als auch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) in Betracht.

Da Objekte dieser Art jedoch regelmäßig stark individualisiert sind und daher in der Regel keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichswerte vorliegt, wird das Vergleichswertverfahren – mit Ausnahme der Bodenwertermittlung gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV – nicht angewendet.

Zur zusätzlichen Überprüfung des Ertragswerts wird im Hinblick auf den Wertermittlungszweck ergänzend der Sachwert ermittelt.

## 4.5 Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks, einem unbebauten und fiktiven Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für baureifes Land** beträgt zum Stichtag 01.01.2025 in der Lage des Bewertungsobjektes **275 €/m<sup>2</sup>**

Grundstücke in der Richtwertzone der Bodenrichtwertkarte weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Art der Nutzung Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

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

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt teilweise über ein angrenzendes, fremdes Grundstück, auf dem zugunsten des Bewertungsobjekts ein dinglich gesichertes Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit) eingetragen ist. Diese gesicherte Recht ist Voraussetzung für die baurechtliche Erschließung des Grundstücks. Der positive Wert dieses Rechts ist im Bodenwert bereits mitberücksichtigt, da es die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des herrschenden Grundstücks sicherstellt. Das Grundstück ist damit gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV als erschlossen zu bewerten.

Das gegenständliche Grundstück ist abweichend zur Nutzung des Richtwertgrundstücks mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Grundstücke des Geschosswohnungsbaus werden bei Bodenrichtwerten über 200 €/m<sup>2</sup> mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizient von 1,18 (Spanne 90%-Vertrauensbereich 1,05–1,32) berücksichtigt.

Obwohl das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, ergibt sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (WA, GRZ 0,25, Traufhöhe max. 3,5 m, offene Bauweise) keine gegenüber dem Richtwertgrundstück erhöhte planungsrechtliche Ausnutzbarkeit. Der vom Gutachterausschuss für Geschosswohnungsbau abgeleitete Umrechnungskoeffizient findet daher im vorliegenden Fall keine Anwendung. Der Bodenwert wird ohne Zuschlag aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksstruktur und -größe, der allgemeinen Bodenpreisentwicklung und der Marktlage wird ein Bodenwert von 275 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet. Dies ergibt einen Bodenwert von  $2\,987\text{ m}^2 \times 275\text{ €/m}^2 = 821.412\text{ €}$ .

**Bodenwert**

**821.412 €**

## 4.7 Ertragswert

Der Ertragswert einer Immobilie ist der Gegenwartswert des zukünftigen Nutzens, der so genannte Barwert. Darunter versteht man in der Finanzmathematik allgemein den Wert, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart haben. Der Ertragswert einer Immobilie ist die Summe der abgezinsten zukünftig zu erwartenden Einzahlungsüberschüsse aus der Bewirtschaftung der Immobilie. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) setzt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des kapitalisierten Reinertrags ermittelt. Dabei wird nur der auf die baulichen Anlagen entfallende Ertragsanteil berücksichtigt. Das bedeutet, dass der kapitalisierte Reinertrag um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes (Bodenwertverzinsungsbetrag) zu vermindern ist. Im Folgenden werden die wichtigsten Begriffe der Ertragswertermittlung erläutert.

### **Rohertrag** (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

### **Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die bei zulässiger Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

### **Reinertrag** (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist eine sehr wichtige Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der Zinssatz wird regelmäßig aus Marktdaten (geeignete Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art und der Restnutzungsdauer des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz ist objektspezifisch anzupassen.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV zu entnehmen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Bodenverunreinigungen oder andere Abweichungen in Betracht. Sie werden üblicherweise durch marktgerechte Zu- und Abschläge gewürdigt, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden und nicht bereits in anderer Weise berücksichtigt sind, z. B. durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer.

#### **4.7.1 Ermittlung Rohertrag**

Für die Stadt Achim existiert derzeit weder ein Mietspiegel (§ 558 c BGB) noch ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d BGB). Auch eine Mietdatenbank (§ 558 e BGB) wird nicht geführt. Für den Landkreis Verden liegt jedoch eine Mietübersicht von Mietwohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden vor (siehe <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/>). Diese ist für das gegenständliche Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV grundsätzlich geeignet.

Als relevantes Baujahr gilt hierfür das gewichtete Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3).

So ergibt sich exemplarisch für die ca. 2022 modernisierte Wohneinheit 1 im Erdgeschoss ein Baujahr von  $1910 \times 1/3 + 2022 \times 2/3 \approx 1985$ .

Für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup>, dem entsprechendem Lagewert und der Baujahrsklasse 1985 ergibt sich eine Grundmiete von 8,20 €/m<sup>2</sup> (Spanne 6,10–10,63 €/m<sup>2</sup>). Die tatsächlichen Wohnungsgröße der WE 1 beträgt ca. 59 m<sup>2</sup>.

Für größere Wohnungen werden üblicherweise niedrigere Quadratmetermieten gezahlt, für kleinere höhere. Hierfür hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Dieser liegt bei einer Größe von 59 m<sup>2</sup> bei ca. 1,05, so dass sich ein angepasster Basiswert von 8,61 €/m<sup>2</sup> (Spanne 6,41–11,16 €/m<sup>2</sup>) ergibt.

Die energetische Ausstattung der Wohnung ist insbesondere im Hinblick der alten Fenster und der Außenwände gegenüber Objekten der Baujahrsklasse eher unterdurchschnittlich.

Für die gegenständliche Wohneinheit 1 wird in Anlehnung an die Mietübersicht des Gutachterausschusses, eigene Marktbeobachtung und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, insbesondere der Lage, Größe, Beschaffenheit und Nutzbarkeit der Flächen sowie der Mietentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag eine monatliche Kaltmiete von 8,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich erzielbar betrachtet.

Auf Grundlage eigener Marktbeobachtung, Datenmaterials des Gutachterausschusses, Auswertungen aus vergleichbaren Gemeinden und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, insbesondere der Lage, Größe, Beschaffenheit und Nutzbarkeit der Flächen, werden die in Tabelle 1 aufgeführten monatliche Kaltmieten für die Wohnungen als marktüblich erzielbar angesehen, wobei für die sanierungsbedürftigen Wohnungen ein modernisierter Ausbauzustand unterstellt wird und für die unzugängliche Wohnung 7 aufgrund der nicht möglichen Einschätzbarkeit die mitgeteilte tatsächliche Miete zugrunde gelegt wird. Die durchschnittlichen Mieten enthalten anteilige Nutzung der Gemeinschaftsflächen, Außenstellplätze usw.

Die durchschnittliche Miete für Stellplätze in Garagen und Sammelgaragen liegt nach Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Verden bei 50 € (Spanne 30–65 €) je Stellplatz. Die fünf Garagenstellplätze werden mit 50 €/Stellplatz berücksichtigt.

**Tabelle 1** Übersicht marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Mieteinheit	Einheit	Nettokaltmiete	
		monatlich	Grundmiete
WE 1	ca. 59 m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	501,50 €
WE 2	ca. 59 m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	501,50 €
WE 3	ca. 40 m <sup>2</sup>	7,85 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	314,00 €
WE 4	ca. 179 m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.253,00 €
WE 5	ca. 74 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	592,00 €
WE 6	ca. 76 m <sup>2</sup>	7,20 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	547,20 €
WE 7	ca. 140 m <sup>2</sup>	3,93 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	550,00 €
WE 9	ca. 61 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	488,00 €
Garagen	5 Stellpl.	50 €/Stellplatz	250,00 €
<b>Gesamt</b>	ca. 688 m <sup>2</sup>		<b>4.997,20 €</b>
<b>Durchschnittsmiete</b>	o. Stellpl.	Ø 6,90 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	mit Stellpl.	Ø 7,26 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	

#### 4.7.2 Bewirtschaftungskosten

Die anfallenden durchschnittlichen jährlichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis werden beim Objekt entsprechend den Modellparametern zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses (siehe hierzu auch Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV) wie folgt berücksichtigt:

Verwaltungskosten:	359 €/Wohnung 47 €/Stellplatz
Instandhaltungskosten:	14,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche 106 €/Stellplatz
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag

#### 4.7.3 Liegenschaftszinssatz

Für Mehrfamilienhäuser wurde aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ein Liegenschaftszinssatz von 2,7 % abgeleitet (95 %-Konfidenzintervall:  $\pm 0,6475$  %). Dieser Wert gilt für die Stadt Achim zum Stichtag 01.01.2025 und ein Mehrfamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren und einem mittleren Lagewert (Bodenrichtwert) von 230 €/m<sup>2</sup>.

Abweichende Merkmale des Objekts vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. So liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei einem mittleren Lagewert (Bodenrichtwert) von 260 €/m<sup>2</sup> bei 2,6 %, von 375 €/m<sup>2</sup> bei 2,3 % nach Auswertung des Gutachterausschusses (siehe Anlage).

Unter Abwägung sämtlicher den Liegenschaftszinssatz beeinflussenden Merkmale – insbesondere Größe, Nutzung, Ertragspotenzial, Restnutzungsdauer, Ausstattung und Lagequalität – sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktentwicklung zum Bewertungsstichtag wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % als sachgerecht angesehen.

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz: 2,5 %**

#### 4.7.4 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Mehrfamilienhäuser haben üblicherweise eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren, Einzelgaragen von rund 60 Jahren (vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV). Damit ist nicht die technische Lebensdauer der Baumaterialien gemeint, die teilweise deutlich darüber liegt. Abweichend davon wird hier gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet, wobei die Garage das Schicksal des Wohnhauses hinsichtlich der Gesamt- und Restnutzungsdauer teilt.

Das ursprünglich vor etwa 115 Jahren errichtete Wohnhaus wurde in Teilen umgebaut, erweitert und modernisiert. Diese baulichen Maßnahmen bewirken, dass sich das Objekt insgesamt verjüngt und Alter und Baujahr zu fiktiven Größen werden.

Zur Abschätzung der verlängerten Restnutzungsdauer durch Modernisierungsmaßnahmen wird konform zum Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes auf das Verfahren der Anlage 2 zur ImmoWertV zurückgegriffen. Hierzu wird anhand des in Tabelle 2 dargestellten Punkteschemas ein Modernisierungsgrad gemäß Tabelle 3 abgeschätzt, wobei in erster Linie nur Maßnahmen innerhalb der vergangenen 20 Jahre berücksichtigt werden sollen. Bei länger zurückliegenden Maßnahmen wird ggf. ein geringerer Punktwert als der maximale Tabellenwert angesetzt. Das kommt auf die jeweilige Maßnahme an, da beispielsweise eine Modernisierung der Grundrissgestaltung zeitunabhängig wirkt, die Modernisierung von Bädern dagegen schon nach kurzer Zeit nicht mehr modernisierend wirkt, da Bädermodernisierungen einem hohen Verschleiß und der Mode unterworfen sind. Aus dem ermittelten Modernisierungsgrad ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer, die nach nachstehender Formel ermittelt wird:

$$\text{Restnutzungsdauer} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Variablen a, b und c werden dabei entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV gewählt.

**Tabelle 2** Modernisierungselemente mit Punktraster

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
<b>Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung</b>	4	0
<b>Verbesserung der Fenster und Außentüren</b> (zu erneuernde im Spitzboden schon einberechnet)	2	0
<b>Verbesserung der Leitungssysteme</b> (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, zu erneuernde schon einberechnet)	2	2
<b>Modernisierung der Heizungsanlage</b> (zu erneuernde schon einberechnet)	2	1½
<b>Wärmedämmung der Außenwände</b>	4	0
<b>Modernisierung/Einbau von Bädern</b>	2	2
<b>Modernisierung des Innenausbaus</b> , z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
<b>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</b>	2	½
	<b>Summe</b>	<b>8 Punkte</b>

**Tabelle 3** Modernisierungsgrad

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
<b>1</b>	Nicht modernisiert	0 bis 1
<b>2</b>	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5
<b>3</b>	Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
<b>4</b>	Überwiegend modernisiert	11 bis 17
<b>5</b>	Umfassend modernisiert	18 bis 20

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses ergeben sich beim nach Fertigstellung/Modernisierung der entkern-ten/leerstehenden Einheiten vorhandenen Modernisierungsgrad

- eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet 28 Jahren,
- ein modifiziertes Alter von 42 Jahren und
- ein modifiziertes Baujahr von 1983.

#### **4.7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Kosten für übliche Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, die sich im üblichen Rahmen für Objekte dieser Art und dieses Alters bewegen, sind bereits marktgerecht in den Ansätzen der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung des festgestellten Instandhaltungsstaus sowie der über das übliche Maß hinausgehenden wertbeeinflussenden Baumängel und Bauschäden, insbesondere der Schäden am Dach (ohne vollständige Sanierungsabsicht), der erforderlichen Instandsetzungen an der Garage sowie von Arbeiten an gemeinschaftlichen Anlagen, wird ein marktgerechter Pauschalabschlag in Höhe von 30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt.

Die Sanierungs- bzw. Fertigstellungskosten werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumaterialien (Zubehör), des festgestellten Bauzustands, der begonnenen, jedoch nicht abgeschlossenen Modernisierungsarbeiten sowie der notwendigen Inbetriebnahmearbeiten für die Wohneinheiten 2, 4 und 8 mit 1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt (vgl. insbesondere [4], Kapitel 2.2 Vergleichswerte „Gewerke“ für Modernisierung für Wohngebäude nach Baualterstufen).

Für die leerstehende Wohneinheit 6 werden die Kosten für eine grundlegende Renovierung und Teilmodernisierung mit 400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt.

Für die nicht zugängliche, jedoch vermietete Wohneinheit 7 wird zur Abbildung des Zustands- und Ausführungsrisikos ein pauschaler Abschlag in Höhe von 130 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt.

Hieraus ergibt sich folgender Abschlag:

$$688 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 20.640 \text{ €}$$

$$299 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = 328.900 \text{ €}$$

$$76 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 30.400 \text{ €}$$

$$140 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €/m}^2 = 18.200 \text{ €}$$

Summe der Abschläge: 398.140 €.

Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlter und marktüblicher Miete bleiben aufgrund der besonderen Situation im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

Da der Ertragswert unterstellt, dass sämtliche Wohneinheiten zu marktüblichen Mieten vermietet sind (bei einem üblichen Mietausfallrisiko von 2 %), ist der während der Sanierungs- und Fertigstellungsphase entstehende Mietausfall gesondert zu berücksichtigen. Für die betroffenen Wohneinheiten wird ein einmaliger Abschlag in Höhe des entgehenden Nettomiet-ertrags für die angenommene Bauzeit angesetzt.

$$(501,50 \text{ €} + 1.253,00 \text{ €} + 488,00 \text{ €}) \times 9 \text{ Monate} + 547,20 \text{ €} \times 3 \text{ Monate} = 21.824 \text{ €}$$

Weitere sonstige, bislang unberücksichtigt gebliebene wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt geworden.

**Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale: - 419.964 €**

## 4.7.6 Grundstücksertragswert

Die Ermittlung des Grundstücksertragswerts findet sich in nachstehender Tabelle 4.

**Tabelle 4** Ermittlung des Ertragswerts

Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 27 ff. ImmoWertV (allgemeines Ertragswertverfahren)						
<b>Objektdaten</b>		Mehrfamilienhausgrundstück Am Sandberg 6 28832 Achim				
<b>Bodenwert</b>						
Beschreibung		Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert		
Bauland		2.987	275,00 €	821.425 €		
Bodenwert				821.425 €		
<b>Bodenwert (gerundet)</b>				<b>821.425 €</b>		
<b>Ertragswertermittlung</b>						
Beschreibung/Nutzung		m <sup>2</sup>	Stück	Mietansatz/Monat-m <sup>2</sup>	Ertrag/Monat	Ertrag/Jahr
Wohneinheit 1		59		8,50 €	501,50 €	6.018,00 €
Wohneinheit 2		59		8,50 €	501,50 €	6.018,00 €
Wohneinheit 3		40		7,85 €	314,00 €	3.768,00 €
Wohneinheit 4		179		7,00 €	1.253,00 €	15.036,00 €
Wohneinheit 5		74		8,00 €	592,00 €	7.104,00 €
Wohneinheit 6		76		7,20 €	547,20 €	6.566,40 €
Wohneinheit 7		140		3,93 €	550,00 €	6.600,00 €
Wohneinheit 9		61		8,00 €	488,00 €	5.856,00 €
Garagen			5	50,00 €	250,00 €	3.000,00 €
<b>Rohertrag</b>		<b>688 m<sup>2</sup> WF</b>		<b>Ø 7,26 €</b>	<b>4.997,20 €</b>	<b>59.966,40 €</b>
<b>Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten</b>						
Beschreibung		m <sup>2</sup>	Einheit	Kosten/Einheit	Kosten/Jahr	
Verwaltungskosten Wohngebäude			8	359,00 €	2.872,00 €	
Verwaltungskosten Garage			5	47,00 €	235,00 €	
Instandhaltungskosten Wohngebäude		688		14,00 €	9.632,00 €	
Instandhaltungskosten Garage			5	106,00 €	530,00 €	
Mietausfallwagnis % vom Rohertrag			2%	59.966,40 €	1.199,33 €	
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>			<b>24,1%</b>	<b>vom Rohertrag</b>	<b>14.468,33 €</b>	<b>- 14.468 €</b>
<b>Ertragsmerkmale</b>						
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren		28				
Liegenschaftszinssatz		2,5%				
Barwertfaktor		19,96				
<b>Reinertrag</b>				<b>45.498 €</b>		
Bodenwertverzinsungsbetrag		2,50%	×	821.425 €	<b>- 20.536 €</b>	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					<b>24.962 €</b>	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>19,96</b>	<b>×</b>	<b>24.962 €</b>	<b>498.250 €</b>	
<b>Vorläufiger Ertragswert (Bodenwert + Ertragswert der baulichen Anlagen)</b>						
<b>1.319.675 €</b>						
<b>Wertkorrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>						
<b>- 419.964 €</b>						
<b>Ertragswert (gerundet)</b>						
<b>900.000 €</b>						

## 4.8 Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35–39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen darf auch pauschal nach Erfahrungssätzen geschätzt werden. Die wichtigsten Begriffe zur Sachwertermittlung werden nachfolgend erläutert.

### **Herstellungskosten** (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Herstellungskosten ermitteln sich aus einer Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheit der gegenständlichen baulichen Anlagen multipliziert mit den zugehörigen Normalherstellungskosten je Bezugseinheit. Die Normalherstellungskosten (NHK) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie werden nach den vorliegenden Daten auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Ansätze der „Normalherstellungskosten (NHK) 2010“ können der Anlage 4 zur ImmoWertV entnommen werden. Die zugehörigen Baunebenkosten, also insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen, sind im Kostenansatz bereits enthalten.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV zu entnehmen.

### **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Er entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Bodenverunreinigungen oder andere Abweichungen in Betracht. Sie werden üblicherweise durch marktgerechte Zu- und Abschläge gewürdigt, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden und nicht bereits in anderer Weise berücksichtigt sind, z. B. durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer.

#### 4.8.1 Herstellungskosten

Das gegenständliche Mehrfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 4.2 Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten der NHK 2010. Der vorläufige Kostenkennwert des Objekts wird anhand des vorhandenen Gebäudestandards sachverständig abgeschätzt. Zur Einschätzung des Gebäudestandards werden die einzelnen Standardmerkmale nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards der Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV den Standardstufen 3–5 zugeordnet.

##### Einfamilienhaus

Standardstufe: 3 (Standard von 3–4–5)

Vorläufiger Kostenkennwert: 765 €/m<sup>2</sup> BGF  
einschließlich Baunebenkosten

Korrekturfaktor Grundriss: 0,97 für Dreispänner (gemittelt)

Kostenkennwert Objekt: 742 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten. Im Wert sind die ersichtlichen Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum NHK-Gebäudetyp berücksichtigt.

Baupreisindex: für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes  
NHK 2010 = 70,8  
Basis 2021 = 100,0  
Stichtag Sachwertmodell = 130,8 (IV. Quartal 2024)

**NHK Mehrfamilienhaus:**  $742 \text{ €/m}^2 \times 130,8 \div 70,8 \approx \mathbf{1.371 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$

#### 4.8.2 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Die vorhandenen besonderen Bauteile und Betriebseinrichtungen werden, sofern sie nicht bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt sind und am Markt überhaupt Berücksichtigung finden, mit einem Zuschlag von pauschal 19.000 € berücksichtigt.

#### 4.8.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Übliche pauschale Zuschläge für Außenanlagen, einfache Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen liegen nach Angabe des Gutachterausschusses bei 5.000 € bis 20.000 €. Die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen inklusive Garagengebäude werden beim Objekt pauschal mit 18.000 € angesetzt.

#### **4.8.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses ergeben sich beim nach Fertigstellung/Modernisierung der entkern-ten/leerstehenden Einheiten vorhandenen Modernisierungsgrad (siehe Kapitel 4.7.4)

- eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet 28 Jahren,
- ein modifiziertes Alter von 42 Jahren und
- ein modifiziertes Baujahr von 1983.

Dies ergibt für das Objekt ein Alterswertminderung nach dem linearen Abschreibungsmodell von 60 % (§ 38 ImmoWertV).

#### **4.8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden analog zu Kapitel 4.7.5 angesetzt, jedoch ohne die Mindermiete.

**Wertkorrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Merkmale: - 398.140 €**

## 4.8.6 Grundstückssachwert

**Tabelle 5** Ermittlung des Sachwerts

<b>Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 35–39 ImmoWertV</b>			
<b>Objektdaten</b>	Mehrfamilienhausgrundstück Am Sandberg 6 28832 Achim		
<b>Bodenwert</b>			
	Beschreibung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>
	Bauland	2.987	275,00 €
	Summe	2.987	821.425 €
<b>Bodenwert</b>			<b>821.425 €</b>
<b>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen</b>			
	Beschreibung	Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup>	Kosten je m <sup>2</sup>
	Mehrfamilienhaus	1.170,2	1.371 €
	Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen		19.000 €
	Zwischensumme		1.623.406 €
	Alterswertminderung	60%	1.623.406 € - 974.044 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>			<b>649.363 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>			<b>18.000 €</b>
			pauschal
<b>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks</b>			
	Bodenwert	821.425 €	
	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	649.363 €	
	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	18.000 €	
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>			<b>1.488.788 €</b>
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks</b>	<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,872</b>	<b>1.298.223 €</b>
<b>Werteinfluss besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			<b>- 398.140 €</b>
<b>Sachwert des Grundstücks</b>			<b>900.000 €</b>

## 5 Verkehrswert

Zur Darstellung des Verkehrswerts wird zunächst die Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zitiert. Anschließend werden das Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens dargestellt und aus dem Verfahrensergebnis der Verkehrswert ermittelt.

### 5.1 Legaldefinition

#### **Baugesetzbuch (BauGB) §194 Verkehrswert**

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

### 5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

<b>Ermittelter Ertragswert</b>	<b>900.000 €</b>
<b>Ermittelter Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale</b>	<b>1.488.788 €</b>

Der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern wird vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt, weil Objekte dieser Art am Grundstücksmarkt üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Ertragswertermittlung betrachtet.

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Ertragswert von gerundet 1.319.675 €, was einem 22,0-fachen der marktüblich erzielbaren Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) entspricht. Unter Berücksichtigung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände reduziert sich der Ertragswert auf etwa das 15,0-fache der Jahresnettokaltmiete.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen hat aus einer Kaufpreisanalyse für Mehrfamilienhäuser mit vergleichbarem Lagewert, gleicher Restnutzungsdauer und gleicher Wohnfläche in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden einen Rohertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete) von 15,1 abgeleitet.

Der im vorliegenden Fall ermittelte Rohertragsfaktor liegt damit nahe am empirisch abgeleiteten Marktfaktor und erscheint vor dem Hintergrund der überdurchschnittlichen Nachfrage in der Stadt Achim sowie der objektspezifischen wertrelevanten Einflussfaktoren plausibel.

Der Sachwert wurde im vorliegenden Fall ausschließlich zu Vergleichszwecken ermittelt. In der derzeitigen Marktlage liegt der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern regelmäßig unterhalb des rechnerischen Sachwerts.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich bei einem Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale von 1.488.718 € ein rechnerischer Marktanpassungsfaktor von rd. 0,872. Dies bedeutet, dass der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert etwa 87,2 % des Sachwerts beträgt.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat zum Wertermittlungsstichtag keine Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser bzw. gewerblich genutzte Objekte veröffentlicht. Auch aus den Veröffentlichungen benachbarter Gutachterausschüsse liegen keine aktuellen Marktanpassungsfaktoren vor.

Der rechnerisch ermittelte Marktanpassungsfaktor erscheint vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage sowie der sachverständigen Marktbeobachtung und Auswertung vergleichbarer Transaktionen als plausibel.

Unter Würdigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks wird der Verkehrswert inklusive Zubehör zum Wertermittlungsstichtag auf 900.000 € geschätzt.

### 5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein 2987 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das mit einem

#### **Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude**

bebaut ist. Der Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Ertragswert ausgerichtet und der Sachwert unterstützend betrachtet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Grundbuch von Baden Blatt 4893 eingetragenen bebauten Grundstücks laufende Nummer 1 des Bestandverzeichnisses in 28832 Achim, Am Sandberg 6, Gemarkung Baden, Flur 4, Flurstück 276/44, zur Größe von 2987 m<sup>2</sup> zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.04.2025 auf

**900.000,- €**

**(in Worten: neunhunderttausend Euro)**

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Nach Angabe der Miteigentümerin bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
- Nach Angabe der Miteigentümerin wird unter der Objektadresse kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind.
- Anzeichen für einen Befall mit Echtem Hausschwamm (*Serpula lacrymans*), wie typische Myzelien, Stränge, Fruchtkörper oder Sporen, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Aufgrund des Gebäudealters und der vorhandenen Bauschäden kann ein Befall mit Echtem Hausschwamm jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Es bestehen baubehördliche Beschränkungen, siehe hierzu jedoch Kapitel 4.2.
- Es sind keine Baulasten im Sinne des § 81 NBauO eingetragen.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Altlasten sind nicht bekannt, siehe hierzu jedoch die Altlastenauskunft im Anhang.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 25.04.2025 besichtigt. Das Gutachten wurde von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Thedinghausen, den 12.01.2026

## Anlagenverzeichnis

I.	Fotos Wertermittlungsobjekt	9 Seiten
II.	Fotos städtebauliche Einordnung	1 Seite
III.	Nebenrechnungen	3 Seiten
IV.	Lageinformationen	3 Seiten
V.	Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	2 Seiten
VI.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	3 Seiten
VII.	Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	1 Seite
VIII.	Grundrisskizzen	3 Seiten
IX.	Kopien aus der Bauakte	12 Seiten
X.	Auszug aus den Umweltkarten – Straßenlärm	4 Seiten
XI.	Auszug aus dem Bebauungsplan	3 Seiten
XII.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
XIII.	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
XIV.	Vorgelegter Energieausweis mit Berechnung	7 Seiten

### Hinweis

Einige Fotos und Textteile in den Anlagen wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten leicht retuschiert, geschwärzt oder entfernt. Für eine Veröffentlichung im Internet wurden außerdem eine Abbildung sowie die Anlagen IV bis XIII zur Wahrung von Urheber- und Persönlichkeitsrechten entfernt.

Die Umweltkarten (Anlage X) zeigen den digitalen Datenbestand des Berechnungsergebnisses Lden (day, evening, night) und Lnight 2023 für die erweiterte Lärmkartierung (ENDPlus). Die Berechnung des Pegels Lden bzw. Lnight erfolgte nach der Berechnungsmethode für den Umgebungslärm von bodennahen Quellen (BUB), die das europaweit einheitliche Berechnungsverfahren CNOSSOS-EU in nationales Recht umsetzt. Ermittelt werden diese Pegel rechnerisch in einer Höhe von 4 m über Grund und in einem Raster von 10 m × 10 m. Als akustische Quelle dient das Straßennetz bei Lden mit ganz-täglichem (day, evening, night) Verkehr bzw. bei Lnight nur mit nächtlichem Verkehr. Die Darstellung erfolgt in 5 dB Klassen gemäß Legende. © Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim – Zentrale Unterstützungsstelle Luftreinhaltung, Lärm, Gefahrstoffe und Störfallvorsorge (ZUS LLGS), Stand: 04.12.2023, [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/GAV/Strassenlaerm\\_Lden\\_PLUS.zip](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/GAV/Strassenlaerm_Lden_PLUS.zip) bzw. [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/GAV/Strassenlaerm\\_Lnight\\_PLUS.zip](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/GAV/Strassenlaerm_Lnight_PLUS.zip)

## I. Fotos Wertermittlungsobjekt



**Foto 1** Ansicht Mehrfamilienhaus mit Garage von Osten



**Foto 2** Ansicht Mehrfamilienhaus von Westsüdwesten



**Foto 3** Ansicht Mehrfamilienhaus von Nordwesten



**Foto 4** Ansicht Mehrfamilienhaus von Süden



**Foto 5** Ansicht Garagen von Norden

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 6** Bad Wohneinheit 1

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 7** Raum Wohneinheit 2 mit Baumaterialien (Zubehör)

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 8** Wohndiele Wohneinheit 4 mit Baumaterial (Zubehör)

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 9** Fremdenzimmer Wohneinheit 4

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 10** Bad Wohneinheit 5

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 11** Stube/Schlafkammer Wohneinheit 6

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 12** Bad Wohneinheit 8 (siehe Kapitel 4.2)

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 13** Loggia Wohneinheit 9

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 14** Bad Wohneinheit 9

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 15** Raum „Schlafen“ Wohneinheit 9

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 16** Alter Zählerschrank im DG-Flur

# Foto wurde für Veröffentlichung im Internet entfernt

**Foto 17** Neuer Zählerschrank und Hausanschlüsse im östlichen Keller

## II. Fotos städtebauliche Einordnung



**Foto 18** Blick von Am Sandberg in Richtung Nordwesten, Objekt nachträglich gelb markiert



**Foto 19** Blick von Am Sandberg in Richtung Südsüdwesten, Objekt nachträglich gelb markiert

### III. Nebenrechnungen

**Tabelle 6** Wohnflächen Erdgeschoss

Ermittlung der Wohnflächen gemäß DIN 283								
Grundlage:		nach örtlichem Aufmaß, Längenmaße in Hauptfirstrichtung						
Objekt:		Mehrfamilienwohnhaus Am Sandberg 6 28832 Achim Ortsteil Baden						
Pos. Geschoss	Bezeichnung	Anmerkung	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Putz- abzug	Anrech- nung	Anrechenbare Fläche [m <sup>2</sup> ]
1	Erdgeschoss	Flur	4,77	1,58	7,54		1	7,54
1	Erdgeschoss	Bad	1,58	4,46	7,05		1	6,04
			0,18	0,20	0,04		-1	
			0,58	1,06	0,61		-1	
			0,44	0,81	0,36		-1	
1	Erdgeschoss	Küche	3,04	4,46	13,56		1	14,02
			0,48	0,96	0,46		1	
1	Erdgeschoss	Kammer	5,17	3,06	15,82		1	15,82
1	Erdgeschoss	Stube	5,16	2,96	15,27		1	15,27
2	Erdgeschoss	Flur	3,54	2,06	7,29		1	11,85
			0,12	1,46	0,18		1	
			1,10	4,04	4,44		1	
			0,33	0,19	0,06		-1	
2	Erdgeschoss	Bad	3,36	1,43	4,80		1	5,10
			0,93	0,35	0,33		1	
			0,23	0,23	0,05		- 1/2	
2	Erdgeschoss	Küche	2,20	2,51	5,52		1	7,52
			1,01	2,17	2,19		1	
			0,64	0,31	0,20		-1	
2	Erdgeschoss	Stube	4,48	3,46	15,50		1	15,50
2	Erdgeschoss	Stube	3,54	5,43	19,22		1	19,22
3	Erdgeschoss	Flur	2,46	1,60	3,94		1	3,94
3	Erdgeschoss	Küche	2,47	1,68	4,15		1	9,97
			0,41	1,38	0,57		1	
			1,98	3,02	5,98		1	
		$\pi * r^2 / 4$	3,14	0,92	2,90		- 1/4	
3	Erdgeschoss	Stube	4,74	4,44	21,05		1	20,90
			0,45	0,32	0,14		-1	
3	Erdgeschoss	Bad	2,79	1,96	5,47		1	5,47
4	Erdgeschoss	Windfang/Flur	1,51	3,51	5,30		1	5,30
4	Erdgeschoss	Wohndiele	3,30	5,09	16,80		1	26,50
			2,56	3,79	9,70		1	
4	Erdgeschoss	Küche	2,99	3,52	10,52		1	10,30
			0,35	0,64	0,22		-1	
4	Erdgeschoss	Wirtschaftsraum	3,99	3,50	13,97		1	13,97
4	Erdgeschoss	Wohnzimmer	4,29	8,88	38,10		1	41,13
			0,80	3,79	3,03		1	
4	Erdgeschoss	Schlafzimmer	4,78	4,63	22,13		1	22,08
			0,22	0,23	0,05		-1	
4	Erdgeschoss	Vorflur Bad	1,32	1,29	1,70		1	-2,47
4	Erdgeschoss	Bad	1,30	3,21	4,17		1	7,17
			1,02	2,94	3,00		1	
4	Erdgeschoss	Kinderzimmer	3,96	1,59	6,30		1	13,66
			2,39	3,08	7,36		1	
4	Erdgeschoss	Kinderzimmer	1,11	4,68	5,19		1	17,44
			3,50	3,50	12,25		1	
4	Erdgeschoss	WC	1,18	1,61	1,90		1	1,90
4	Erdgeschoss	Fremdenzimmer	3,05	3,60	10,98		1	19,10
			0,66	0,66	0,44		- 1/2	
			2,43	3,43	8,33		1	
4	Erdgeschoss	Dusche	2,42	0,92	2,23		1	2,23
4	Erdgeschoss	WC	1,03	0,94	0,97		1	0,97
<b>Wohnfläche Wohnung 1 EG Nordost (modernisiert und vermietet)</b>								<b>58,69</b>
<b>Wohnfläche Wohnung 2 EG Südost (unfertig)</b>								<b>59,19</b>
<b>Wohnfläche Wohnung 3 EG Süd (vermietet an Miteigentümer)</b>								<b>40,28</b>
<b>Wohnfläche Wohnung 4 EG West (unfertig)</b>								<b>179,27</b>
<b>Wohnfläche EG gesamt</b>								<b>337,43</b>

**Tabelle 7 Wohnflächen Dachgeschoss**

Ermittlung der Wohnflächen gemäß DIN 283									
Grundlage:		bis auf unzugängliche Wohnung 7 nach örtlichem Aufmaß, Längenmaße in Hauptfirstrichtung							
Objekt:		Mehrfamilienwohnhaus Am Sandberg 6 28832 Achim Ortsteil Baden							
Pos.	Geschoss	Bezeichnung	Anmerkung	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche [m²]	Putz- abzug	Anrech- nung	Anrechenbare Fläche [m²]
5	Dachgeschoss	Flur		4,75	1,57	7,46		1	7,46
5	Dachgeschoss	Kammer		3,57	3,26	11,64		1	18,55
				2,98	2,32	6,91		1	
5	Dachgeschoss	Bad		1,59	3,53	5,61		1	5,75
				0,44	1,24	0,55		1	
				0,49	0,83	0,41		-1	
5	Dachgeschoss	Küche		3,03	3,83	11,60		1	11,60
5	Dachgeschoss	Kind. Kam.		5,31	2,84	15,08		1	9,93
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	5,31	0,47	2,50		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	5,31	1,00	5,31		-1/2	
5	Dachgeschoss	Stube		5,31	2,54	13,49		1	20,83
				3,22	2,28	7,34		1	
6	Dachgeschoss	Flur		1,52	2,13	3,24		1	8,11
				0,12	1,47	0,18		1	
				1,11	4,14	4,60		1	
				0,32	0,32	0,10		-1	
6	Dachgeschoss	Raum		3,22	2,22	7,15		1	7,15
6	Dachgeschoss	Bad		3,33	1,54	5,13		1	5,13
6	Dachgeschoss	Küche		4,49	2,74	12,30		1	9,74
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	4,49	0,07	0,31		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	4,49	1,00	4,49		-1/2	
6	Dachgeschoss	Stube+Schlafkam.		3,51	4,66	16,36		1	33,54
				4,91	3,63	17,82		1	
				0,59	0,32	0,19		-1	
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	0,62	0,23	0,14		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	0,62	1,00	0,62		-1/2	
6	Dachgeschoss	K. Kam.		3,51	3,61	12,67		1	11,34
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	1,58	0,34	0,54		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	1,58	1,00	1,58		-1/2	
6	Dachgeschoss	Abst.		0,97	1,49	1,45		1	1,45
7	Dachgeschoss	Wohnung	kein Zugang, gemäß Mietvertrag			140,00		1	140,00
8	DG/Spitzboden	Wohnküche		8,25	3,55	29,29		1	33,62
				2,93	0,62	1,82		1	
				3,03	2,80	8,48		1	
				1,08	0,32	0,35		-1/2	
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	5,32	0,08	0,43		-1	
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	3,03	0,07	0,21		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	5,32	1,00	5,32		-1/2	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	2,93	0,67	1,96		-1/2	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	3,03	1,00	3,03		-1/2	
8	DG/Spitzboden	Schlafen		5,14	2,74	14,08		1	10,88
				0,50	0,44	0,22		-1	
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	5,14	0,08	0,41		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	5,14	1,00	5,14		-1/2	
8	DG/Spitzboden	Bad		1,20	0,93	1,12		1	6,49
				4,02	2,33	9,37		1	
				0,92	0,15	0,14		-1	
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	4,02	0,46	1,85		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	4,02	1,00	4,02		-1/2	
9	DG/Spitzboden	Flur		4,28	1,80	7,70		1	16,58
				0,73	0,60	0,44		1	
				0,73	0,45	0,33		1	
				3,22	3,42	11,01		1	
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	3,22	0,40	1,29		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	3,22	1,00	3,22		-1/2	
9	DG/Spitzboden	Bad		2,00	2,42	4,84		1	4,00
				0,69	1,54	1,06		1	
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	1,52	0,46	0,70		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	1,52	1,00	1,52		-1/2	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	0,48	0,90	0,43		-1/2	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	0,69	0,65	0,45		-1/2	
9	DG/Spitzboden	Küche		3,09	2,48	7,66		1	5,05
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	2,39	0,46	1,10		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	2,39	1,00	2,39		-1/2	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	0,70	0,90	0,63		-1/2	
9	DG/Spitzboden	Schlafen		0,87	1,62	1,41		1	5,41
				3,25	3,01	9,78		1	
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	0,46	6,02	2,77		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	1,00	6,02	6,02		-1/2	
9	DG/Spitzboden	Wohnstube		7,03	5,48	38,52		1	29,02
				1,01	1,19	1,20		-1	
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	6,02	0,40	2,41		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	6,02	1,00	6,02		-1/2	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	1,01	0,21	0,21		-1/2	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	7,03	0,79	5,55		-1/2	
9	DG/Spitzboden	Balkon	Anrechnung mit 1/4	1,31	4,76	6,24		1/4	1,29
				1,31	0,81	1,06		-1/2	
				1,31	0,84	1,10		-1/2	
9	DG/Spitzboden	Zusätzlicher Raum	ungenehmigt	2,54	2,41	6,12		1	6,37
				0,99	0,37	0,37		-1	
				0,91	2,42	2,20		1	
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	0,25	0,90	0,23		-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	0,25	1,00	0,25		-1/2	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	0,66	0,79	0,52		-1/2	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	2,54	0,77	1,96		-1/2	
<b>Wohnfläche Wohnung 5 DG Nordost (modernisiert und vermietet)</b>									<b>74,12</b>
<b>Wohnfläche Wohnung 6 DG Südost (leerstehend)</b>									<b>76,46</b>
<b>Wohnfläche Wohnung 7 DG West (kein Zugang, laut Vertreter des Eigentümers vermietet)</b>									<b>140,00</b>
<b>Wohnfläche Wohnung 8 DG/Spitzboden West (vermietet, ungenehmigt)</b>									<b>50,99</b>
<b>Wohnfläche Wohnung 9 DG/Spitzboden Ost (unfertig)</b>									<b>67,73</b>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss untere Ebene gesamt</b>									<b>290,58</b>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss Spitzboden gesamt</b>									<b>118,72</b>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss gesamt</b>									<b>409,30</b>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss bereinigt, ohne ungenehmigt WE 8 und ohne ungenehmigt ausgebauten Raum der Wohneinheit 7</b>									<b>351,95</b>

**Tabelle 8** Brutto-Grundflächen

<b>Brutto-Grundflächen nach DIN 277-1:2005-02</b>						
<b>Grundlage:</b>		<b>Amtl. Unterlagen, tlw. mussten Maße geschätzt werden, Länge in Hauptfirstrichtung</b>				
<b>Objekt:</b>		<b>Wohnhaus (Position 1) mit Garagengebäude (Position 2)</b>				
		<b>Am Sandberg 6</b>				
		<b>28832 Achim Ortsteil Baden</b>				
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF [m <sup>2</sup> ]	
					a	b
<b>Kellergeschoss</b>	Wohnhaus	3,83	2,00	östlicher Keller	7,660	
		4,68	7,72		36,130	
		0,24	4,00	0,960		
		4,96	5,63	westlicher Keller	27,925	
		3,00	1,50		4,500	
<b>Erdgeschoss</b>	Wohnhaus	29,00	14,65		424,850	
		4,53	3,70	Anbau	16,761	
		1,80	2,00		3,600	
		1,80	1,70	nur überdacht		
<b>Dachgeschoss</b>	Wohnhaus	29,00	14,65	Länge in Firstricht.	424,850	
<b>DG/Spitzboden</b>	Wohnhaus	26,50	8,30		219,950	
<b>Summe BGF</b>				<b>Wohnhaus Pos. 1</b>	<b>1.167,185</b>	<b>3,060</b>