

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 28832 Achim, Poststraße 5**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baden	1109	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Baden	4	357/5
Eigentümer (lt. Grundbuch):	aus Datenschutzgründe nicht benannt	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.06.2024 ermittelt mit rd.
325.000 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Zweifamilienwohnhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	13
4.4	Ertragswertermittlung	14
4.4.1	Ertragswertberechnung	14
4.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	15
4.5	Verkehrswert.....	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
5.3	Verwendete fachspezifische Software	19
6	Verzeichnis der Anlagen.....	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Poststraße 5 28832 Achim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Baden, Blatt 1109, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Baden, Flur 4, Flurstück 357/5, zu bewertende Fläche 438 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
	Auftrag vom 14.05.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	aus Datenschutzgründe nicht benannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	25.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	25.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte nur die Dachgeschosswohnung besichtigt werden. Ein Zutritt zur Wohnung im Erdgeschoss ist laut Auskunft des Eigentümers nicht möglich gewesen
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer der Sachverständige nebst dem Sachverständigen A. Ehrhorn
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.04.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Exposé des vom Eigentümer im Jahr 2023 beauftragten Immobilien-Maklers • digitale Auskünfte zur bauplanungsrechtlichen Situation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiterin J.Hops wurden die erforderlichen Unterlagen beschafft. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Durch den Sachverständigen A. Ehrhorn wurden die Ergebnisse des Ortstermins protokolliert.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zu den Fragen des Gerichts:

- 1 Mieter oder Pächter sind nicht bekannt geworden.
- 2 das Wohnungseigentum wird nicht verwaltet
- 3 ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum nicht geführt
- 4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- 5 Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
- 6 Dem Sachverständigen sind im Rahmen seiner Recherche keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt geworden.
- 7 Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- 8 Altlasten sind keine bekannt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Verden
Ort und Einwohnerzahl:	Achim (ca. 32.950 Einwohner); Stadtteil Baden (ca. 7.350 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1 und 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bremen (ca. 25 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A27, BAB Achim-Ost (ca. 4,0 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Achim – Baden (ca. 1,6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Bremen (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3 und)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,6 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 438,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	jAnliegerstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, tlw. geschottert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage zwei auf der Grundstücksgrenze errichtete Carport, unzulässig
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Im Rahmen der Internetrecherche im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS sind dem Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten bekannt geworden.
Anmerkung:	in dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Die zwei Wohnungen sind für eine Jahresmiete von 17.160 € vermietet.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Baulastenvermerk eingetragen. Zudem kann aufgrund der gesamten Grundstückssituation ohne weitere Prüfung unterstellt werden, dass eine Baulast nicht eingetragen ist.
---------------------------------------	--

Denkmalschutz:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Denkmalschutzvermerk eingetragen.
Zudem kann aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise ohne weitere Prüfung unterstellt werden, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 110, folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Bodenordnungsverfahren:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Dem Sachverständigen sind von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde Kopien der Baugenehmigungsunterlagen übersandt worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung ist das realisierte Vorhaben stichprobenartig auf die Übereinstimmung mit der Baugenehmigung überprüft worden.

In der Baugenehmigung von 1973 ist in dem Grundriss vom Dachgeschoss vermerkt, dass der Dachboden später ausgebaut werden soll. Der Ausbau ist zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Der Sachverständige beurteilt den Dachgeschossausbau als zulässig.

Im Osten des Grundstücks sind zwei Carports errichtet worden, für die keine Baugenehmigung vorliegt.

Aus sachverständiger Sicht sind die Carports auch nicht genehmigungsfähig.

Weiter wesentliche Abweichungen konnten dabei nicht festgestellt werden.

Bei dieser Wertermittlung kann deshalb mit Ausnahme der Carport von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali-
tät):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

3.2 Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienwohnhaus;
zweigeschossig;
freistehend;
mit Garagen/Schuppen-Anbau

Baujahr:

Das ursprünglich um 1900 errichtete Gebäude ist 1955 im Erdgeschoss umgebaut worden. 1973 ist das Gebäude aufgestockt worden.

In diesem Zuge ist ein Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen worden. Wann der erfolgt ist, hat der Sachverständige bei seinen Recherchen nicht herausfinden können.

Modernisierung:	Der Eigentümer hat bei seinen Verkaufsbemühungen dem beauftragten Immobilienmakler folgende Auskünfte gegeben. 2000: Einbau neuer Fenster im EG 2003 Dacheindeckung neu 2007 Einbau neuer Bäder 2007 Einbau neuer Fenster im Dachgeschoss 2007 Einbau einer neuen Heizung im EG 2012 Einbau einer neuen Heizung im DG
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 192 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

1 Wohnung

Obergeschoss:

1 Wohnung

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; im EG Mauerwerk, im DG Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	gepflegt; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt,

Hauseingang gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

asymmetrisches Sattel-

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton);
mit Dämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung

Heizung:

Beide Wohnungen werden über eigene Gas-Heizthermen beheizt.

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Laminat

Wandbekleidungen:

Tapeten,
im Bad Fliesen

Deckenbekleidungen:

Tapete

Fenster:

Fenster mit Isolierverglasung, Rollläden

Türen:

Eingangstür:

Holztür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:

aus Holz

sanitäre Installation:

Bad im DG:

1 Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

keine erkennbar

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Loggia, Terrasse

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Putzrisse

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Die Wohnung im Erdgeschoss lässt sich wegen der fehlenden
Besichtigung nicht beurteilen.

3.3 Nebengebäude

eine zum Schuppen umgebaute Garage (inklusive Eingang zum Dachgeschoss)
2 nichtgenehmigungsfähige Carports

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 28832 Achim, Poststraße 5 zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Baden	1109	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Baden	4	357/5	438 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **275,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	438 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	275,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 275,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	438	x 1,06	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Zuschnitt	Durchschnittlich	ungünstig	x 0,95	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 276,93 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	276,93 €/m ²	
Fläche	x	438 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	121.295,34 €	
		<u>rd. 121.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 insgesamt **121.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

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

Für das BRW-Grundstück ist keine durchschnittliche Grundstücksfläche veröffentlicht. Da in Achim – Baden das durchschnittliche Baugrundstück eine Fläche von 700 m² besitzt, verwendet der Sachverständige diese Grundstücksgröße als Orientierungswert.

E2

Wegen des ungünstigen Zuschnitts des Teilgrundstückes macht der Sachverständige einen pauschalen Abschlag von 5%.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	tatsächliche monatlich (€)	Nettokaltmiete jährlich (€)
	Nutzung/Lage					
Zweifamilienwohnhaus	Wohnung EG + DG	192,40		-	1.430,00	17.160,00
Summe		192,40	-		1.430,00	17.160,00

Die vereinbarte Miete entspricht der marktüblichen Miete. Die Ertragswertermittlung wird deshalb auf der Grundlage der tatsächlichen **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.154,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.750,21 €
jährlicher Reinertrag	= 13.404,15 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,25 % von 121.000,00 € (Liegenschaftszinssatz □ Bodenwert (beitragsfrei))	- 3.932,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.471,65 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	. 21,040
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen	= 199.283,52 €
Anlagen beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 121.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 320.283,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 6.405,67 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 326.689,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €
Ertragswert	= 324.689,19 €
	rd. 325.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde dem Sachverständigen vom Eigentümer geliefert und von mir auf Plausibilität überprüft

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Da die vertraglich vereinbarte Miete (tatsächliche Miete) der marktüblichen entspricht, d.h. nicht wesentlich von ihr abweicht, wird als marktüblich erzielbare Miete die tatsächliche Miete angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV21, Anlage 3 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	752,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.655,12
Mietausfallwagnis	2,00	----	343,09
Summe			3.750,21 (ca. 22 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses sowie des benachbarten Gutachterausschusses Bremen unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen (insbesondere zur zeitlichen Anpassung) bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht erforderlich.

An dieser Stelle wird jedoch der Umstand, dass die Sachverständigen die Wohnung im Erdgeschoss nicht besichtigen konnten, berücksichtigt.
Da das Mietobjekt offensichtlich zu markt gängigen Mietpreisen vermietet worden ist, geht der Sachverständige von einer intakten Wohnung aus.

Der Abschlag fällt deshalb mit 2% gering aus.

marktübliche Zu- oder Abschläge
prozentuale Schätzung: 2,00 % von (320.283,52 €)
Summe

Zu- oder Abschlag
6.405,67 €
6.405,67 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.
Die GND ist aus [4] entnommen und beträgt rund 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Baumängel
• Abschlag Putzrisse -2.000,00 €
Summe

Wertbeeinflussung insg.
-2.000,00 €
-2.000,00 €

4.5 Plausibilisierung der Ertragswertberechnung

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses wird der Rohertragsfaktor herangezogen. Dieser Quotient aus dem Kaufpreis und dem marktüblichen Jahresrohertrag ist eine geeignete Vergleichsgröße bei Ertragswertobjekten.

Der objektartenspezifische Rohertragsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses sowie des benachbarten Gutachterausschusses Bremen unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen (insbesondere zur zeitlichen Anpassung) bestimmt und angesetzt.

Für Objekte in vergleichbarer Lage (Bodenrichtwert) und gleicher Restnutzungsdauer liegt der durchschnittliche Rohertragsfaktor bei 20,0 abzüglich des Abschlags wegen der fehlenden Besichtigung der EG – Wohnung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale :

$$17.160,00 \text{ €} \times 20,0 - 8.405 \text{ €} = \text{rd. } 335.000 \text{ €}.$$

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Ertragswert in Höhe von 325.000 € stimmt hinreichend mit dem mit Hilfe des durchschnittlichen Rohertragsfaktor ermittelten Wertes überein.

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **325.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 28832 Achim, Poststraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baden	1109	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Baden	4	357/5

wird zum Wertermittlungstichtag 25.06.2024 mit rd.

325.000 €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Achim, den 02. Oktober 2024

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS

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

Von der IHK Stade
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

NBauO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Sulingen/Verden 2024
- [5] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Bremen 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.05.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Grundrisse und Schnitt

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

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

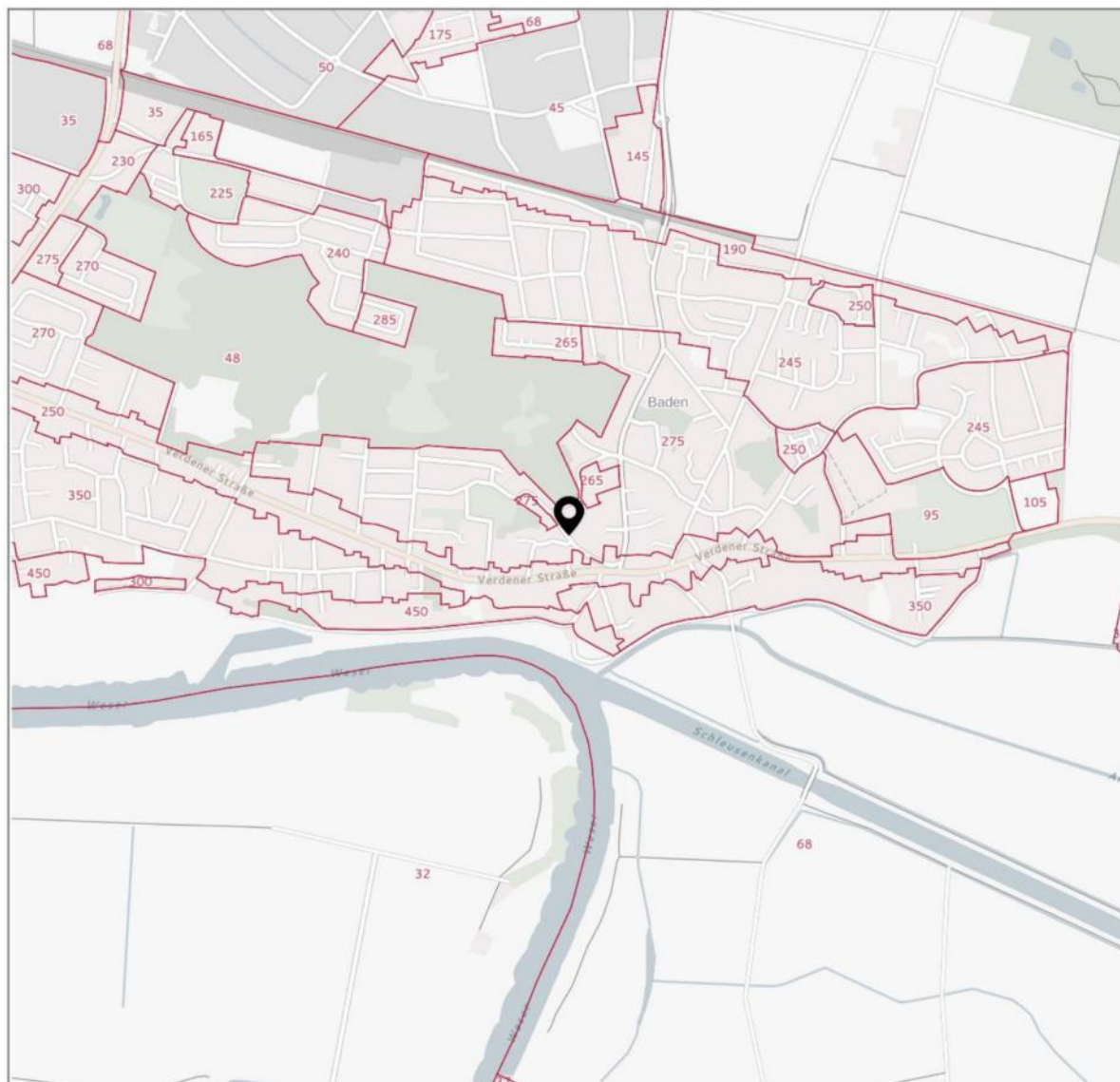


Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Adresse: Poststraße 5, 28832 Achim bei Bremen - Baden

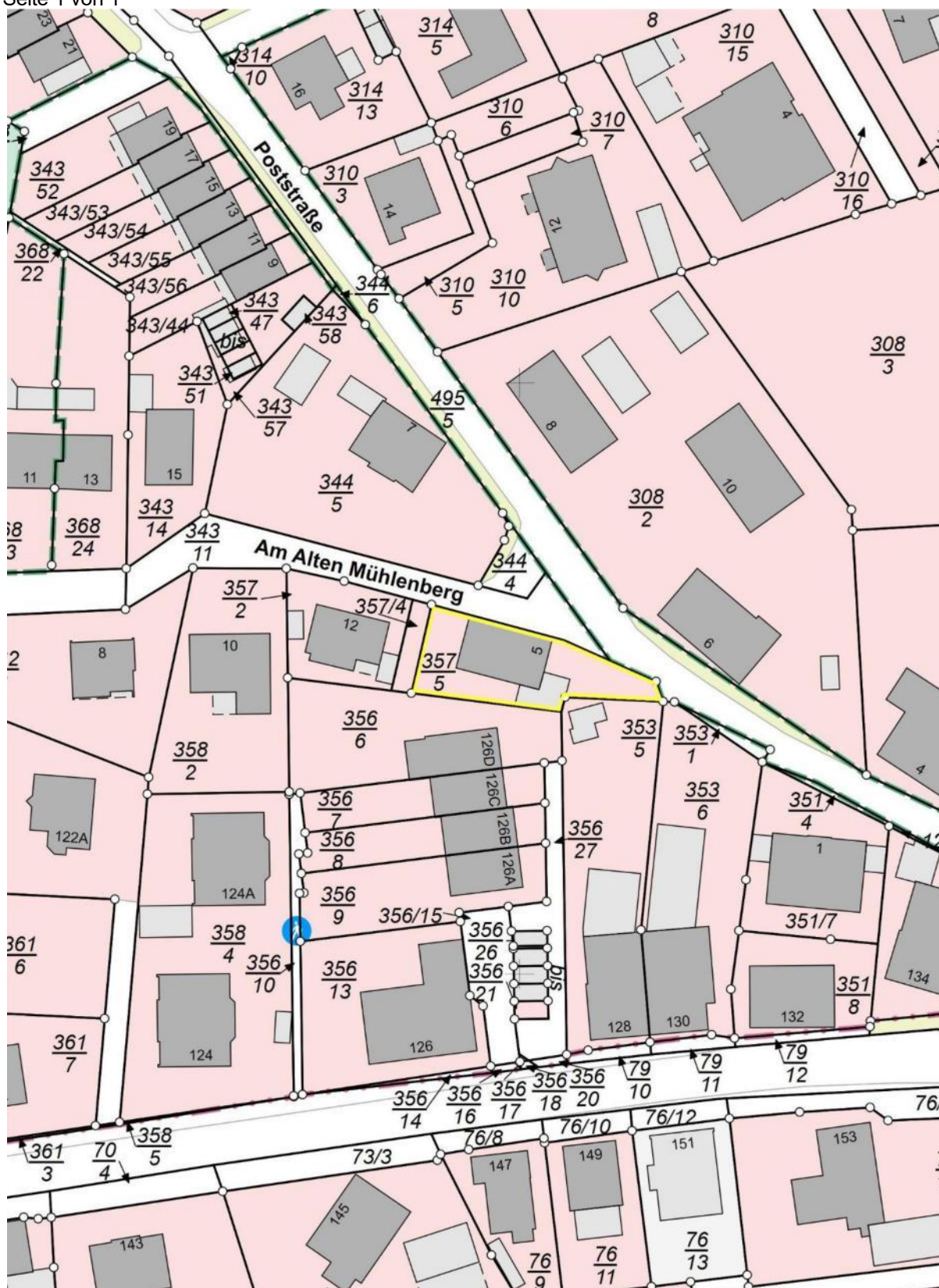
Gemarkung: 2165 (Baden), Flur: 4, Flurstück: 357/5



200 m

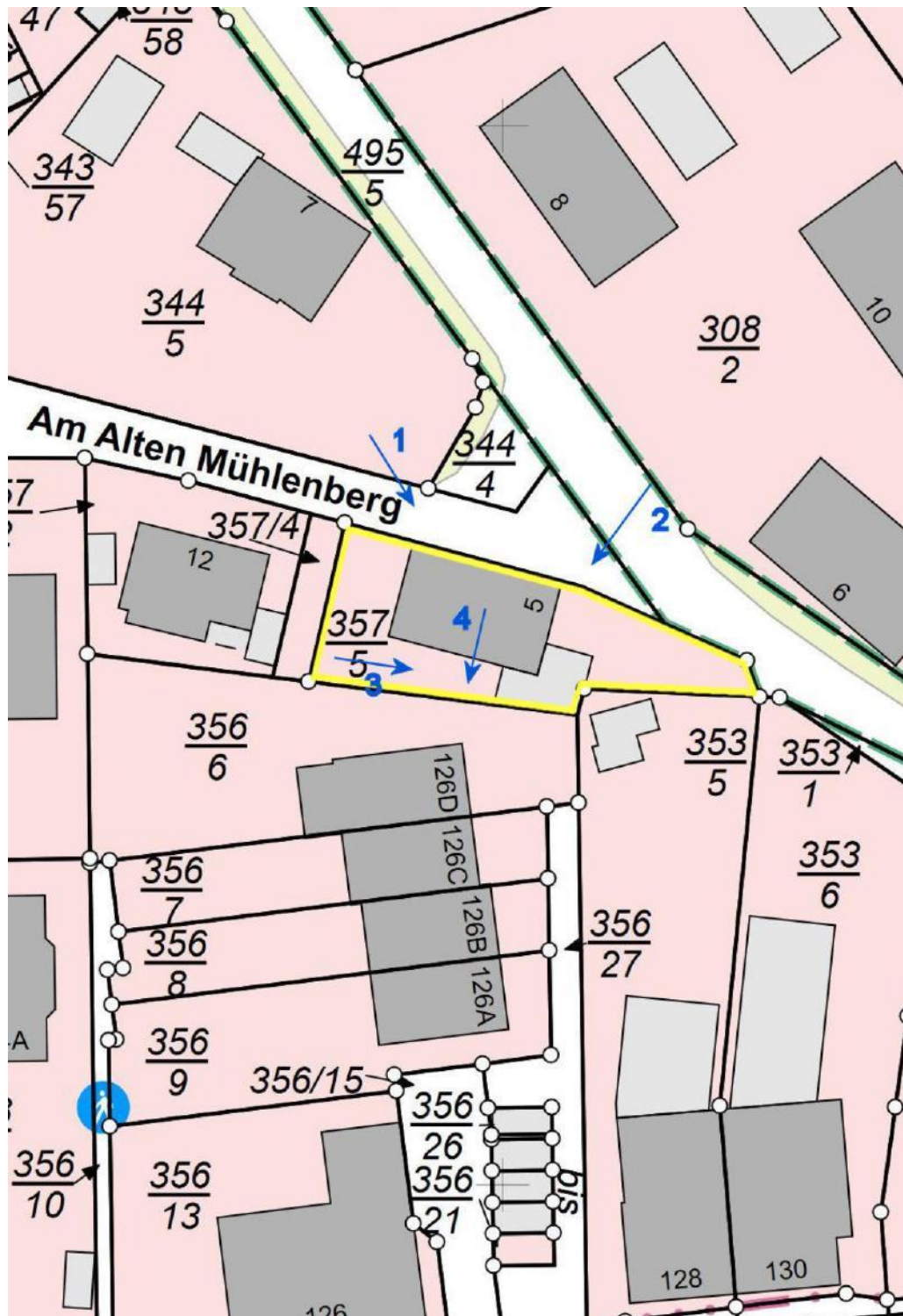
© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 2

Bild 1



Bild 2



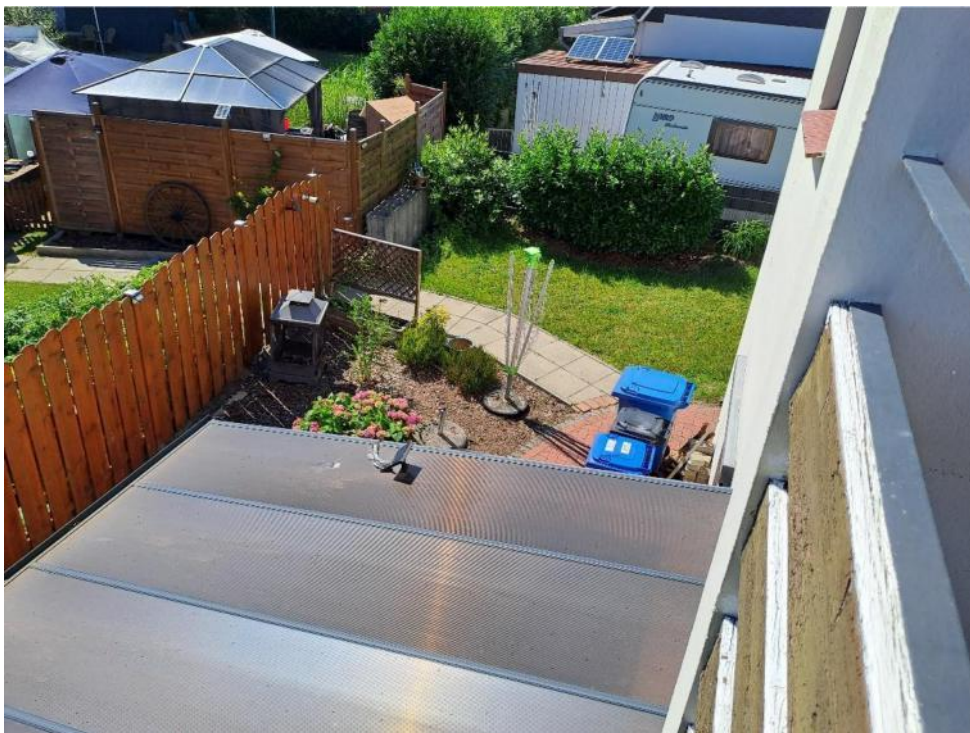
Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 2

Bild 3

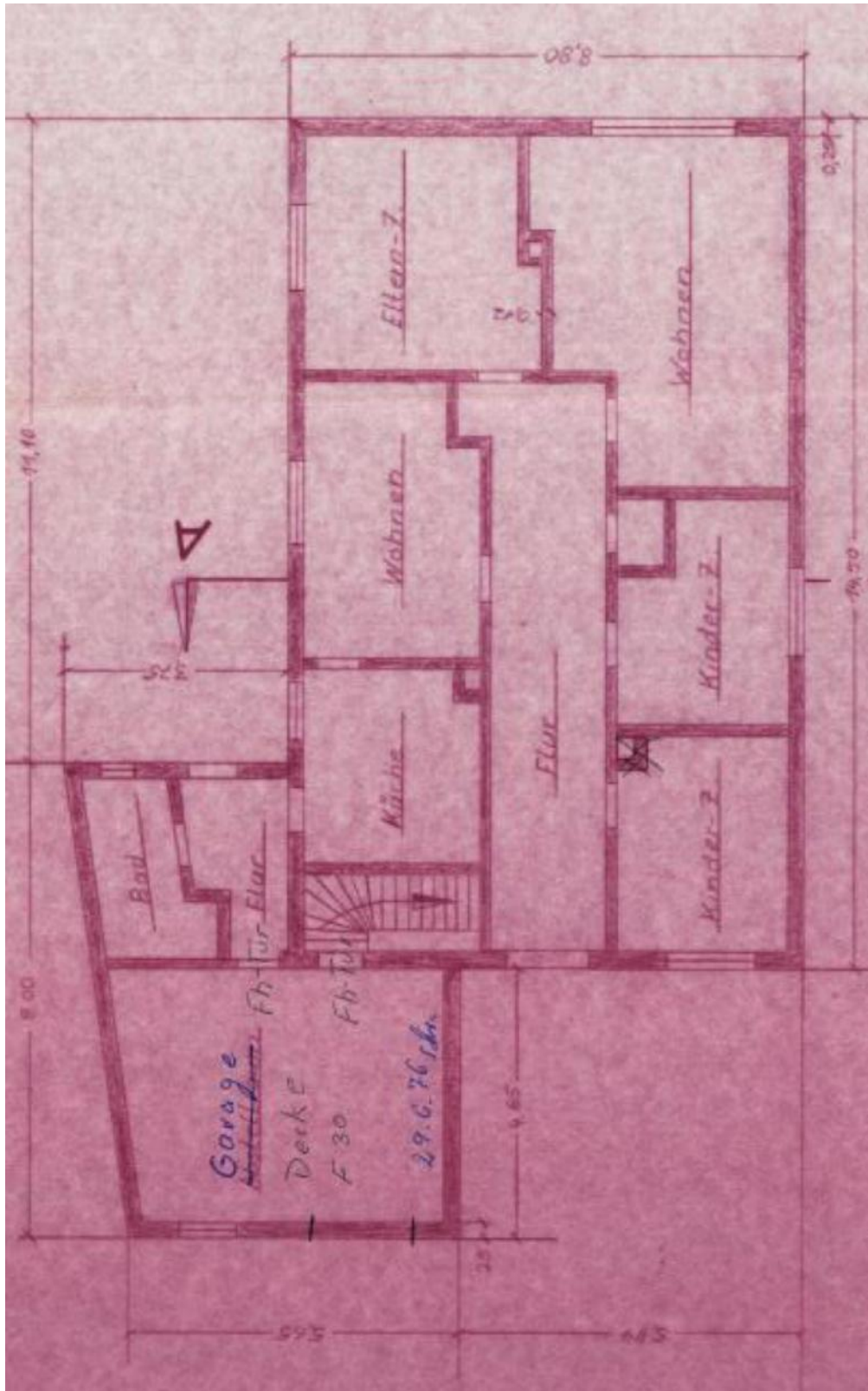


Bild 4



Anlage 8: Bauzeichnungen, Erdgeschoss

Seite 1 von 3



Anlage 8: Bauzeichnungen, Dachgeschoss

Seite 2 von 3



Anlage 8: Schnitt West A-A

Seite 3 von 3

