

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück  
in 28870 Ottersberg, Seering 29**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ottersberg	1500	4, 5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ottersberg	4	623/1, 624

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
28.05.2025 ermittelt mit rd.

**Blatt 1500, Nr. 4**

**Flurstück 624**

**229.000,- €**

**Blatt 1500, Nr. 5**

**Flurstück 623/1**

**19.700,- €**

**249.000,- €**

## Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Einfamilienhaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	11
3.3	Garage 1 .....	11
3.4	Garage 2 .....	11
3.5	Außenanlagen .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	12
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnhausgrundstück.....	13
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	13
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	14
4.2.4	Sachwertermittlung .....	15
4.2.4.1	Sachwertberechnung.....	15
4.2.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	16
4.3	Vergleichswertermittlung .....	20
4.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	20
4.3.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	20
4.3.3	Vergleichswert .....	21

4.3.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	21
4.3.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	22
4.3.6	Wert des Teilgrundstücks Wohnhausgrundstück .....	23
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Garagengrundstück .....	23
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
4.4.2	Bodenwertermittlung.....	23
4.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	24
4.5	Vergleichswertermittlung .....	25
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	25
4.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	25
4.5.3	Vergleichswert .....	26
4.5.4	Ertragswertermittlung .....	27
4.5.4.1	Ertragswertberechnung .....	27
4.5.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	27
4.5.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	28
4.5.6	Wert des Teilgrundstücks Garagengrundstück .....	29
4.6	Verkehrswert.....	29
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>32</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	32
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>33</b>

	<b>Gutachten - Nr. 25-70069</b>	Seite 4/43
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	18.06.2025

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Seering 29 28870 Ottersberg
Grundbuchangaben:	a) Grundbuch von Ottersberg, Blatt 1500, lfd. Nr. 4; b) Grundbuch von Ottersberg, Blatt 1500, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	a) Gemarkung Ottersberg, Flur 4, Flurstück 624 (494 m <sup>2</sup> ) b) Gemarkung Ottersberg, Flur 4, Flurstück 623/1 (73 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.05.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	28.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	28.05.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten alle Räumlichkeiten und eine der beiden Garagen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen. U. Ehrhorn und J.Schmidt,  Den Sachverständigen wurde vor Ort vom Sohn des Eigentümers ein Schlüssel des Objektes übergeben
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2025</li> </ul>

	<b>Gutachten - Nr. 25-70069</b>	Seite 5/43
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	18.06.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.04.2025
- Auszug aus der Bauakte des Landkreises Verden (Eingang 05.05.2025)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 22.04.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 22.04.2025
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“

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

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

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

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- Das Objekt ist nicht vermietet.
- Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind keine vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind im Rahmen der Recherche keine bekannt geworden.
- Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
- Altlasten sind nicht bekannt geworden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Verden
Ort und Einwohnerzahl:	Ottersberg (ca. 13.400)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bremen (ca. 20 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A1 Posthausen (ca. 2,0 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Bahnhof Ottersberg (ca. 1,2 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Bremen (ca. 25 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 44 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 18 Jahre oder jünger: ca. 19 %</li> <li>• 65 Jahre oder älter: ca. 22 %</li> </ul> Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in den letzten 5 Jahren: ca. +4 %</li> </ul>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	vgl. Anlage 2
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 567 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform; Topografie eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden; Parkstreifen eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, (ob ein Gasanschluss vorhanden ist konnte nicht ermittelt werden)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Im Rahmen der Internetrecherche im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS sind dem Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten bekannt geworden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 15.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II 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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen im Rahmen seiner Recherche nicht bekannt geworden

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Baulastenvermerke eingetragen.
Denkmalschutz:	Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Denkmalschutzvermerk eingetragen.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; l = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,5 (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. Wesentliche Abweichungen konnten dabei nicht festgestellt werden. Bei dieser Wertermittlung kann deshalb von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen werden.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	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 Erfahrung des Sachverständigen.

## 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 Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilienhaus und 2 Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

	<b>Gutachten - Nr. 25-70069</b>	Seite 9/43
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	18.06.2025

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; Einseitig an Garagenzeile angebaut
Baujahr:	1980 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Austausch der Fenster Ende der 1990er Jahre</li> <li>• Austausch der Heizung Mitte der 2000er Jahre</li> <li>• Modernisierung des Badezimmers (Datum unbekannt)</li> </ul>
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 127 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf G geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

	<b>Gutachten - Nr. 25-70069</b>	Seite 10/43
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	18.06.2025

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Außenansicht: Sichtmauerwerk

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Umfassungswände: Verblendung, Isolierung, Breporit; gemäß Bauakte

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:  
unbekannt

Dachform:  
Flachdach

Dacheindeckung:  
Bitumendachbahnen

Dämmung:  
unbekannt

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: baujahrestypische Ausstattung

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 2005

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Teppichboden in Küche und Kind 2, Laminat in Kind 1, Schlafen und Wohnen, sonst Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen im Badezimmer ca. 2,20 m hoch, sonst Farbanstrich

Deckenbekleidungen: Deckenputz

	<b>Gutachten - Nr. 25-70069</b>	Seite 11/43
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	18.06.2025

Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung Baujahr ca.1998; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türen; Stahlzargen
sanitäre Installation:	baujahrestypische Wasser- und Abwasserinstallation;  <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Bidet; Badinstallation erneuert (genaues Datum unbekannt)
besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	großflächiger Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich des Abstellraumes (vermutlich durch beschädigte Dacheindeckung)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

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

besondere Bauteile:	überdachte Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtigkeitsschäden im Abstellraum durch undichte Dacheindeckung</li> <li>• Feuchtigkeitsschäden in Außenwand des HWR</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Garage 1

Fertigarage mit Stahlschwingtor und Betonboden, Baujahr 1999

### 3.4 Garage 2

Fertigarage mit Stahlschwingtor und Betonboden, Baujahr 1980

### 3.5 Außenanlagen

Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken), Gartenhäuschen und Zierteich

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 28870 Ottersberg, Seering 29 zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ottersberg	1500	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ottersberg	4	624	494 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ottersberg	1500	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ottersberg	4	623/1	73 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Wohnhausgrundstück	Einfamilienhaus	494 m <sup>2</sup>
Garagengrundstück	Garage	73 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		567 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnhausgrundstück

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

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

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

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **160,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	494 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>160,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	160,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	494	× 1,050	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>168,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>168,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	494 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	82.992,00 €	
		<b><u>rd. 83.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 insgesamt **83.000,00 €**.

### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

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

#### 4.2.4 Sachwertermittlung

##### 4.2.4.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.082,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	170.956,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 28.05.2025 (2015 = 100)</b>	x	168,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	288.231,82 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	288.231,82 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		64,29 %
• Faktor	x	0,3571
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	102.927,58 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	2.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	104.927,58 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>104.927,58 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>114.927,58 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>83.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>197.927,58 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,16</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>229.595,99 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>7.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>222.595,99 €</b>
	rd.	<b>223.000,00 €</b>

#### 4.2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Herstellungskosten

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	15,0 %	31,0 %	43,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	920,00	15,0	138,00
2	1.025,00	31,0	317,75
3	1.180,00	43,0	507,40
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.082,19 gewogener Standard = 2,4			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.082,19 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 1.082,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrassenüberdachung	1.000,00 €
Kachelofen	1.000,00 €
Summe	2.000,00 €

## Baupreisindex

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

## Baukostenregionalfaktor

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

## Baunebenkosten

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

## Außenanlagen

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

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

## Restnutzungsdauer

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

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

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

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

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke landkreisweit rd. 16% oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

### Bauschäden:

Im Abstellraum sind im Bereich der Decke deutliche Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Ursache hierfür ist vermutlich eine beschädigte Dachabdeckung im Bereich des Schornsteines. Hier ist aus Sicht des Sachverständigen die Instandsetzung der Dachabdeckung sowie der Austausch der Decke im Abstellraum erforderlich. Einer Wertminderung von 5.000,- € zur Schadensbeseitigung wird hier als sachgerecht erachtet.

An der Außenwand des Wirtschaftsraumes sind Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung erkennbar. Weiterhin dringt durch die Tür Regenwasser ein. Der Putz ist in diesem Bereich instand zusetzen sowie ggf. vor der Tür eine Kastenrinne zu installieren. Der Sachverständige schätzt die Wertminderung auf 2.000,-€.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-7.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtigkeitsschaden Abstellraum -5.000,00 €</li> <li>• Feuchtigkeitsschaden in den Wirtschaftsraum -2.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	
Summe	-7.000,00 €

### 4.3 Vergleichswertermittlung

#### 4.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
<b>Tatsächlicher Vergleichsfaktor</b>	<b>beitragsrechtlicher Zustand des</b>	=	2.170,00 €/m <sup>2</sup>	V0
<b>beitragsfreier</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>Vergleichsfaktor</b>	=	<b>2.170,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.05.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	140	127	× 1,06	V1
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	800	494	× 0,92	V2
Ausstattungsstandard	2,5	2,4	× 0,98	V3
Unterkellerung	Teilkeller	Nicht unterkellert	× 0,98	V4
Garage/Stellplatz	vorhanden	Nicht vorhanden	× 0,98	V5
Dach	Steildach	Flachdach	× 0,95	V6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.892,15 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>			<b>= 1.892,15 €/m<sup>2</sup></b>	

#### 4.3.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

##### V0

Der Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und dem Bodenrichtwert veröffentlicht. Hiernach werden für Objekte des wertrelevanten Baujahres 1980 und einem lageangepassten Bodenwertniveau von 160 €/m<sup>2</sup> durchschnittlich 2.170 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

##### V1

Die Umrechnung von der normierten Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche, um den Faktor 1,06 anzupassen.

##### V2

Die Umrechnung von der normierten Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 494 m<sup>2</sup> Grundstück, um den Faktor 0,92 anzupassen.

##### V3

Die Umrechnung vom normierten Ausstattungsstandard von 2,5 wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit dem Standard 2,4 um den Faktor 0,98 anzupassen.

#### V4

Das durchschnittliche Objekt verfügt über einen Teilkeller. Da das Bewertungsobjekt über keinen Keller verfügt, ist hier nach Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses ein Abschlag von 2% vorzunehmen.

#### V5

Die vorhandene Doppelgarage wird verfahrensbedingt in einem gesonderten Teilgrundstück berücksichtigt.

#### V6

Objekte mit Flachdächern werden regelmäßig zu geringeren Kaufpreisen veräußert als Objekte mit Steildächern. Der Wertabschlag wird hier basierend auf Erfahrungssätzen des Sachverständigen auf 5% geschätzt.

### 4.3.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.892,15 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.892,15 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 127,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 240.303,05 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 2.000,00 €	V7
vorläufiger Vergleichswert	= 242.303,05 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 242.303,05 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 7.000,00 €	V8
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 235.303,05 €</b> <b>rd. <u>235.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 mit rd. **235.000,00 €** ermittelt.

### 4.3.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### V7 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Kachelofen	1.000,00 €
Terrassenüberdachung	1.000,00 €
Summe	2.000,00 €

#### V8 - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung.

	<b>Gutachten - Nr. 25-70069</b>	Seite 22/43
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	18.06.2025

### 4.3.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

#### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

#### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

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

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

#### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **223.000,00 €**, der **Vergleichswert** mit rd. **235.000,00 €** ermittelt.

#### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren und geeigneten Umrechnungskoeffizienten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,00** und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht 1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[223.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 235.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{229.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.3.6 Wert des Teilgrundstücks Wohnhausgrundstück

Der Wert für das Teilgrundstück Wohnhausgrundstück wird zum Wertermittlungstichtag 28.05.2025 mit rd.

**229.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Garagengrundstück

##### 4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Marktdaten wird der Wert der Doppelgarage im Vergleichs- und Ertragswertverfahren ermittelt.

##### 4.4.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **160,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	28.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	73 m <sup>2</sup>

	<b>Gutachten - Nr. 25-70069</b>	Seite 24/43
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	18.06.2025

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>160,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 160,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	73	× 1,000	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>160,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>160,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	73 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	11.680,00 € <b>rd. 11.700,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 insgesamt **11.700,00 €**.

#### 4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Anpassung an die Grundstücksgröße ist in diesem Fall nicht notwendig.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
<b>Tatsächlicher Vergleichsfaktor</b>	<b>beitragsrechtlicher Zustand des</b>	=	10.000,00 €/m <sup>2</sup>	V0
<b>beitragsfreier</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>Vergleichsfaktor</b>	=	<b>10.000,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.09.2022	28.05.2025	× 0,950	V1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	25	73	× 1,10	V2
Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	220	160	× 0,85	V3
Baujahr	1974	1990	× 1,10	V4
Anzahl	1	2	× 2,00	V5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	19.541,50 €/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
insgesamt			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>			=	<b>19.541,50 €/m<sup>2</sup></b>

### 4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

#### V0

Der Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert veröffentlicht. Hiernach werden für Garagen bei einem Bodenwertniveau von über 100,- €/m<sup>2</sup> durchschnittlich 10.000,- € gezahlt.

#### V1

Seit Sep. 2022 sind die Kaufpreise leicht zurück gegangen. Die Anpassung an die allgemeine Wertverhältnisse wird auf - 5% geschätzt.

#### V2

Anpassungsfaktoren für eine abweichende Grundstücksgröße wurden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Der Sachverständige schätzt hier einen Zuschlag von 10%.

#### V3

Anpassungsfaktoren für einen abweichenden Bodenwert wurden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Der Sachverständige schätzt hier einen Abschlag von 15%.

#### V4

Anpassungsfaktoren für ein abweichendes Baujahr (Mittel aus 1980 und 1999 = 1990) wurden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Der Sachverständige schätzt hier einen Zuschlag von 10%.

**V5**

Da sich der Vergleichspreis auf eine Garage bezieht ist der Wert hier zu verdoppeln.

**4.5.3 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	19.541,50 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 19.541,50 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 1,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 19.541,50 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 19.541,50 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 19.541,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 19.541,50 € <b>rd. <u>19.500,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 mit rd. **19.500,00 €** ermittelt.

#### 4.5.4 Ertragswertermittlung

##### 4.5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garagen				2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			-	2,00		100,00	1.200,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>1.200,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>330,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 870,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,20 % von 11.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>257,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 612,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>13,365</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.187,40 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 11.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 19.887,40 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 19.887,40 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 19.887,40 €</b>
	<b>rd. 19.900,00 €</b>

##### 4.5.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

###### 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 den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Daten als mittelfristiger Durchschnittswert sachverständig abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Die hier verwendeten Ansätze können dabei von in Mietspiegeln oder Internetportalen veröffentlichten Daten abweichen.

## 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 €/m<sup>2</sup> 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.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €
		94,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €
		212,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	24,00 €
Summe		330,00 €

## Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für Garagen veröffentlicht. Der Sachverständige greift daher ersatzweise auf die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser zurück. Diese lassen sich nach Erfahrungen des Sachverständigen für Garagen in Zusammenhang mit wohnbaulicher Nutzung verwenden.

## 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.

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Modell des Gutachterausschuss mit 50 Jahren angesetzt.

## Restnutzungsdauer

Siehe 4.2.4.2

## 4.5.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Siehe 4.3.5

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Erläuterungen siehe 4.3.5

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **19.900,00 €**, der **Vergleichswert** mit rd. **19.500,00 €** ermittelt.

## Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Erläuterungen siehe 4.3.5

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[19.900,00 \text{ €} \times 1,00 + 19.500,00\text{€} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{19.700,00 \text{ €}}}$ .

### 4.5.6 Wert des Teilgrundstücks Garagengrundstück

Der Wert für das Teilgrundstück Garagengrundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 mit rd.

**19.700,00 €**

geschätzt.

### 4.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Wohnhausgrundstück	Einfamilienhaus	494,00 m <sup>2</sup>	229.000,00 €
Garagengrundstück	Garage	73,00 m <sup>2</sup>	19.700,00 €
Summe		567,00 m <sup>2</sup>	248.700,00 €

	<b>Gutachten - Nr. 25-70069</b>	Seite 30/43
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	18.06.2025

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 28870 Ottersberg, Seering 29

Grundbuch Ottersberg	Blatt 1500	lfd. Nr. 4
Gemarkung Ottersberg	Flur 4	Flurstück 624
Grundbuch Ottersberg	Blatt 1500	lfd. Nr. 5
Gemarkung Ottersberg	Flur 4	Flurstücke 623/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 mit rd.

**249.000 €**

**in Worten: zweihundertneunundvierzigtausend 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 18. Juni 2025



signiert durch  
Uwe Ehrhorn  
05:21:58 UTC  
18.06.2025

---

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS

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

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

	<b>Gutachten - Nr. 25-70069</b>	Seite 31/43
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	18.06.2025

## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

Das Zwangsversteigerungsgericht Achim ist ausdrücklich befugt, das Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner, Interessenten,...) weiter zu geben. Dem Zwangsversteigerungsgericht Achim ist es auch gestattet, das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtliche Medien – insbesondere im Internet – zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereit zu stellen. Der Gutachter hat bei der Erstellung des Gutachtens dafür Sorge getragen, dass sämtliche Belange des Datenschutzes, des Urheberrechtes und Persönlichkeitsrechte für die vorgesehene Form der Veröffentlichung gewahrt sind und stellte das Zwangsversteigerungsgericht Achim von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

	<b>Gutachten - Nr. 25-70069</b>	Seite 32/43
	<b>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS</b>	18.06.2025

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**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

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

### 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 12.06.2025) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

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

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

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1

### Wohnimmobilien Mikrolage

28870 Ottersberg b Bremen, Seering 29



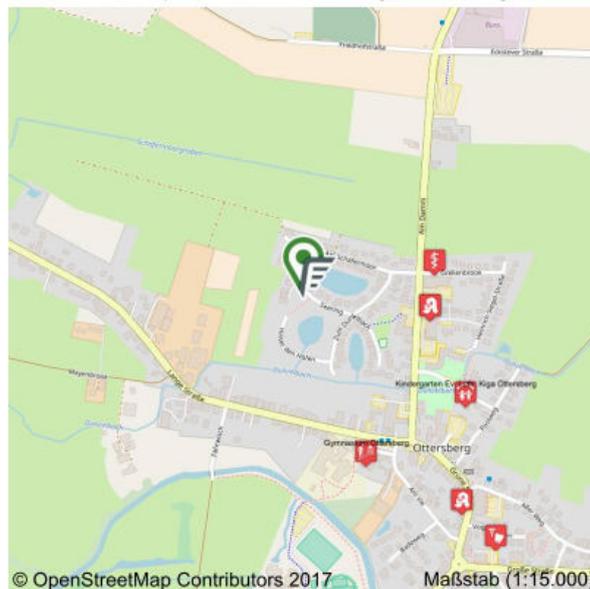
#### MIKROLAGE

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

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Posthausen (4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ottersberg (1,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (21,8 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (24,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Busbahnhof Ottersberg (0,4 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,8 km)
Krankenhaus	(4,7 km)
Apotheke	(0,3 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
EKZ	(6,4 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(5,2 km)
Realschule	(13,0 km)
Hauptschule	(13,0 km)
Gesamtschule	(9,5 km)
Gymnasium	(0,4 km)
Hochschule	(23,0 km)
DB Bahnhof	(1,9 km)
Flughafen	(24,6 km)
DB Bahnhof ICE	(21,8 km)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



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



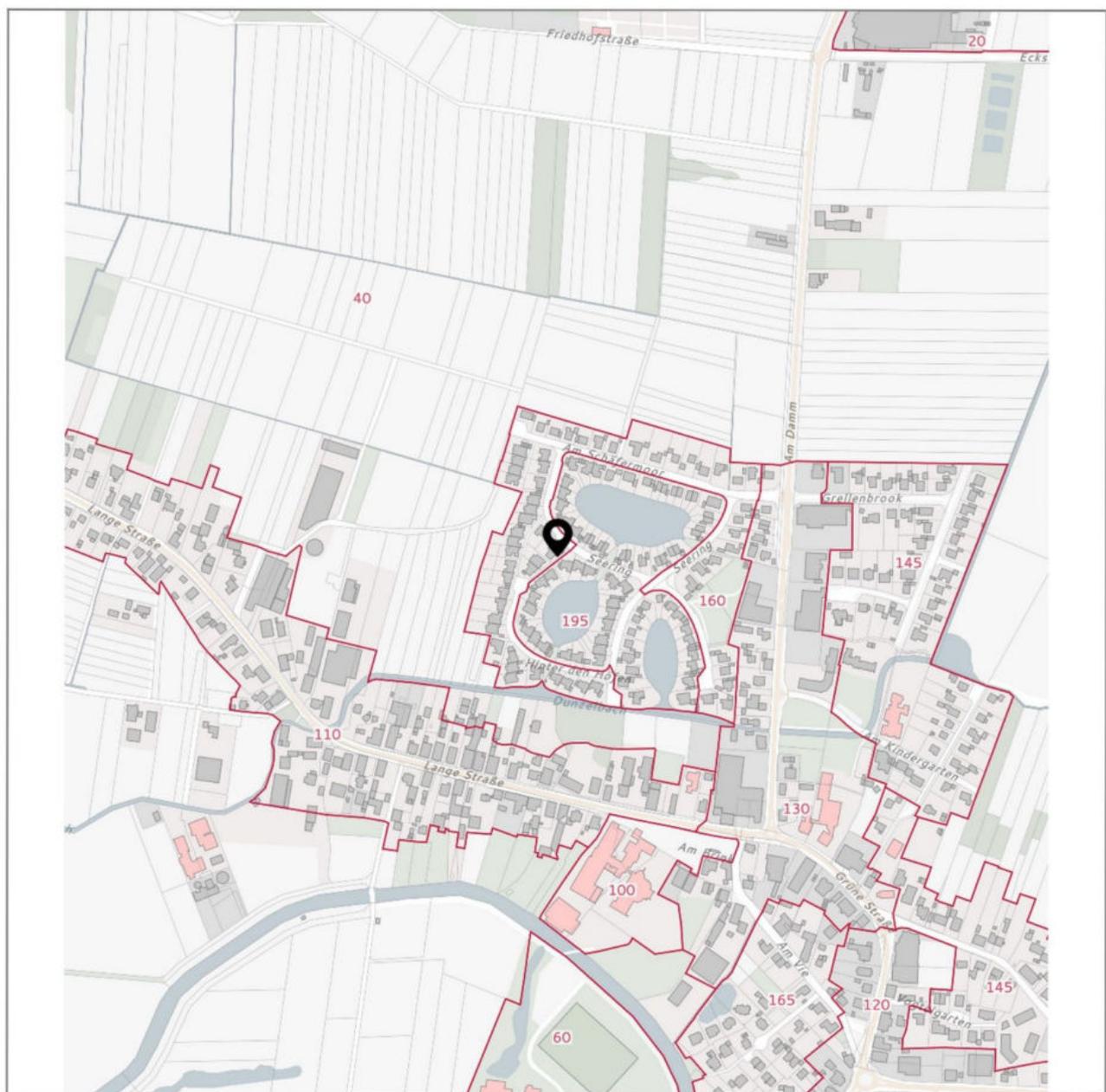
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03480658 vom 17.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

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

Seite 1 von 1

Gemarkung: 2023 (Ottersberg), Flur: 4, Flurstück: 624

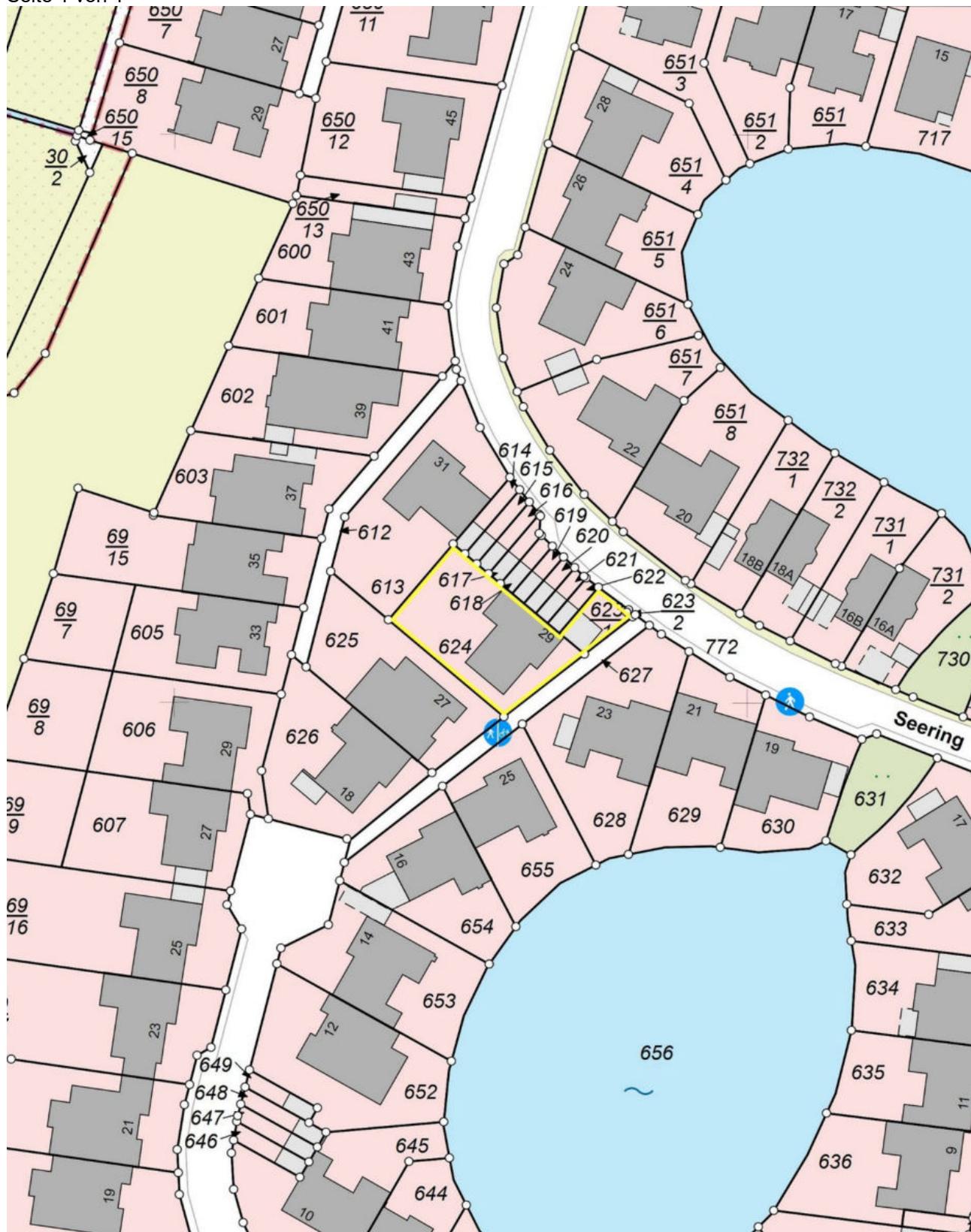


100 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

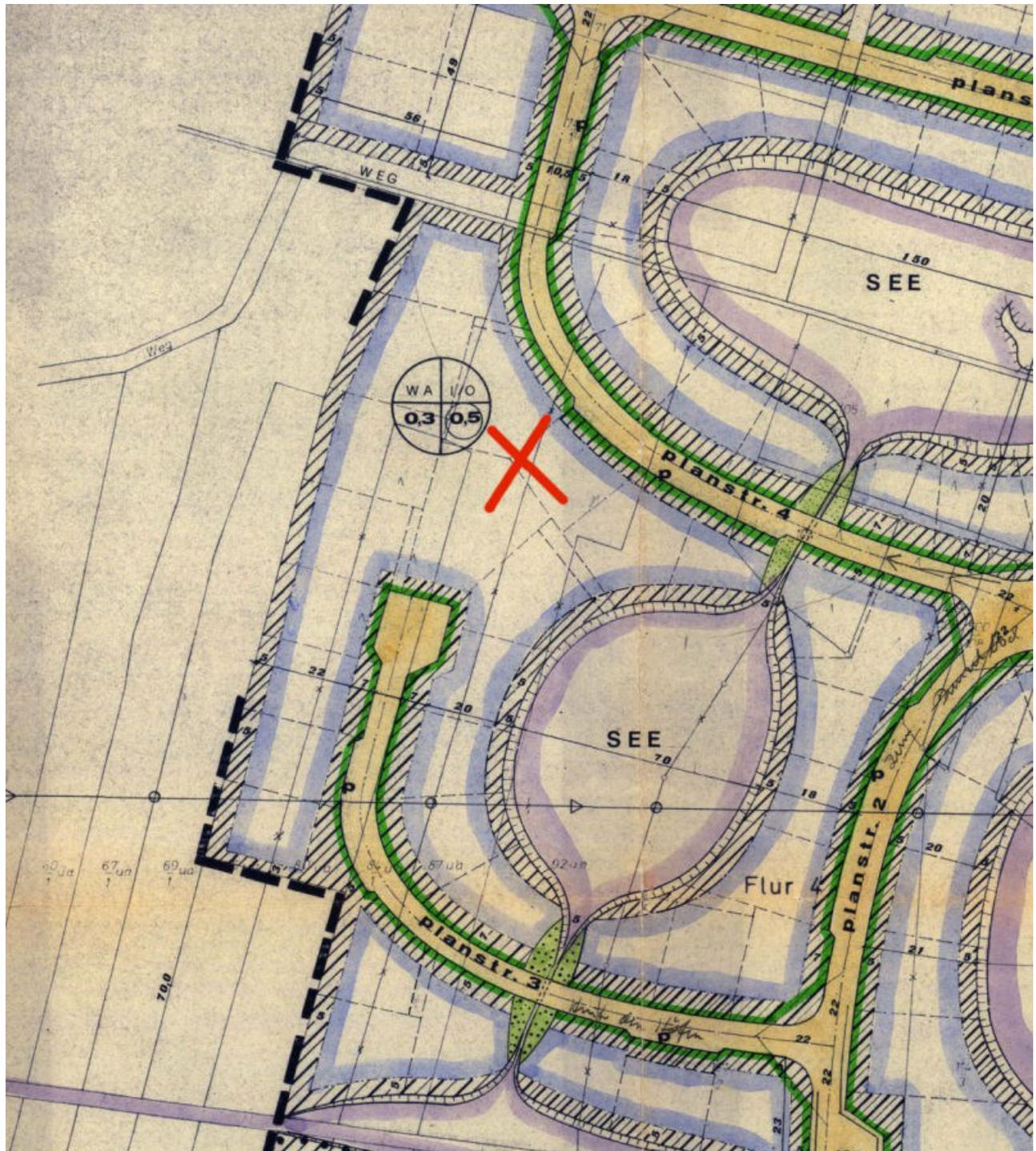
### Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



## Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



## Anlage 6: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



## Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 3

Bild 1



Bild 2



## Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 3

Bild 3



Bild 4



## Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 3

Bild 5



## Anlage 8: Bauzeichnungen, Erdgeschoss

Seite 1 von 1

