

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das

freizulegende und mit einem Mehrfamilienhaus

bebaubare Grundstück

in 28832 Achim, Parkweg 8



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Achim	5692	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Achim	7	81/182
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Aus Datenschutzgründen nicht benannt	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
06.11.2024 ermittelt mit rd.

422.000 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
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	Einfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Garage	11
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.4	Nebengebäude	11
3.5	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	12
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.4	Vergleichswertermittlung	14
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	14
4.5	Plausibilisierung des Wertes durch eine Vergleichswertermittlung	15

	Gutachten - Nr. 24-70131	Seite 3/32
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	23.01.2025

4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	15
4.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	15
4.5.3	Vergleichswert	16
4.6	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

	Gutachten - Nr. 24-70131	Seite 4/32
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	23.01.2025

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Parkweg 8 28832 Achim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Achim, Blatt 5692, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Achim, Flur 7, Flurstück 81/182 (1.247 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin:	
Eigentümer:	Die Eigentümergemeinschaft wird an dieser Stelle aus Datenschutzgründen nicht benannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	06.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätssichtag:	06.11.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	06.11.2024
Umfang der Besichtigung:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Eigentümerin mit Partner der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Kopien der Bauantragsunterlagen vom Landkreis Verden • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Flurstücks-/Eigentümergebiet • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Das Wohnhaus ist ungenutzt.
- b) Es ist kein Gewerbebetrieb in dem Wohnhaus ansässig.
- c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- d) Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- e) Dem Sachverständigen sind im Rahmen seiner Recherche keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt geworden.
- f) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- g) Altlasten sind nicht bekannt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Verden
Ort und Einwohnerzahl:	Achim (ca. 33.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1 und 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bremen (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 125 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 27, Achim-Ost (ca. 2,4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Achim (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Bremen (ca. 20 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. Altersverteilung: 1 18 Jahre oder jünger: ca. 19 % 2 65 Jahre oder älter: ca. 25 % Bevölkerungsentwicklung: in den letzten 5 Jahren: ca. +3%

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2 und 3)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,1 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	benachbarte mehrgeschossige Bauweise
Topografie:	im Vergleich zu den Nachbargrundstücken erhöhte Lage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1247,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.09.2024 vor.
---------------------------------------	--

	Gutachten - Nr. 24-70131	Seite 7/32
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	23.01.2025

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Achim, Blatt 5692, 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:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Baulastenvermerk eingetragen.

Denkmalschutz:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Denkmalschutzvermerk eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach sachverständiger Einschätzung ist das Grundstück wegen der angrenzenden Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ebenfalls mit einem Mehrfamilienhaus bebaubar.

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:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

	Gutachten - Nr. 24-70131	Seite 8/32
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	23.01.2025

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand sind dem Sachverständigen durch seine langjährige Präsenz am Markt bekannt.

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

(vgl. Anlage 4);

Das Grundstück ist mit einem leerstehenden Wohngebäude mit Doppelgarage bebaut

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; ausgebautes Dachgeschoss; tlw. unterkellert; Walmdach; freistehend
Baujahr:	ca. 1960 (gemäß Bauantragsunterlagen) ca. 1964 Ausbau des Dachgeschosses + Anbau
Modernisierung:	2010 Austausch einiger Fenster sonst keine wesentlichen in den letzten 25 Jahren
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 176 m²; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 240 m²

	Gutachten - Nr. 24-70131	Seite 9/32
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	23.01.2025

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	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 und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Warmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1995; Betontank im Erdreich, Tankgröße ca. 4000 Liter

	Gutachten - Nr. 24-70131	Seite 10/32
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	23.01.2025

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Teppichboden, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapeten, Fliesen

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Tapete

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung

Türen: Eingangstür:
Holztür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
aus Holz

sanitäre Installation: 2 Bäder
1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken

Gäste – WC

besondere Einrichtungen: Einbauschränke, wertneutral

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: veraltete Klimaanlage in einen Raum im Dachgeschoss (warme Lift wird nach außen abgegeben)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: "gefangene" Räume
(sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage; Baujahr ca. 1960 (1964 um zweite Einheit erweitert) eingeschossig; Walmdach (mit Dachziegeln eingedeckt); Garagentore elektrisch
Baujahr:	1964
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Garagentore:	aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
----------	--

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, gestrichen
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.
-----------------------	----------------------------------

3.4 Nebengebäude

Keine weiteren

3.5 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das freizulegende und mit einem Mehrfamilienhaus bebaubare Grundstück in 28832 Achim, Parkweg 8 zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Achim	5692	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Achim	7	81/182	1.247 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	Einfamilienhaus
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche (f)	=	1.247 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 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)	=	300,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 300,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	1.247	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	Einfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	× 1,25	B2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 375,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	375,00 €/m ²	
Fläche	×	1.247 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	467.625,00 € rd. 468.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 insgesamt **468.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

B2

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch nach der von der Bauleitplanung eingeräumten Möglichkeit der baulichen Nutzung des Baugrundstücks beeinflusst. Als Maß für die bauliche Nutzung gilt die Möglichkeit der Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (EFH) oder die Möglichkeit der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (MFH).

Wie in 2.5.2 dargestellt besteht aus sachverständiger Sicht die Möglichkeit, das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen. Der für Einfamilienhäuser ermittelte Bodenrichtwert ist deshalb anzupassen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (EFH/MFH) ermittelt :

Für Grundstücke mit einem BRW ab 200 €/m² werden am Grundstücksmarkt durchschnittlich 25% höhere Kaufpreise erzielt. Eine Anpassung der Bodenwerts mit dem Umrechnungskoeffizienten 1,25 ist aus sachverständiger Sicht für das zu bewertende Grundstück angemessen.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		468.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	468.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	468.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	46.000,00 €
Vergleichswert	=	422.000,00 €
	rd.	422.000,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Der Aufwand für die Freilegung des Grundstück wird von möglichen Investoren regelmäßig bei der Preisfindung berücksichtigt. Gegenwärtig werden von einschlägigen Unternehmen Preise zwischen 100 und 150 €/m² Bruttogrundflächen aufgerufen. Im vorliegenden Fall schätzt der Sachverständige den Aufwand auf durchschnittliche Kosten von 125 €/m² Bruttogrundfläche.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-46.000,00 €
Rückbaukosten 370m² BGF x 125 €/m² = Rund -46.000,00 €	
Summe	-46.000,00 €

4.5 Plausibilisierung des Wertes durch eine Vergleichswertermittlung

In der Wertermittlung ist zu prüfen, ob für die Immobilie ein höherer Wert am Grundstücksmarkt zu erzielen ist. Dazu ermittelt den Wert Objektes, als ob eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus nicht möglich wäre. In diesem Fall ist eine Bodenwert in Höhe von 300 €/m² (Bodenwert für Einfamilienhausgrundstücke anzu-
setzen.

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
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 2.013,00 €/m ²	V00
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.013,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	× 1,000	V01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	140	176,00	× 0,84	V02
Grundstücksgröße [m ²]	800	1.257,00	× 1,08	V03
Ausstattungsstandard	2,5	2,4	× 0,98	V04
Unterkellerung	nicht vorhanden	Teilweise	× 1,02	V05
Garage/Stellplatz	vorhanden	vorhanden	× 1,02	V06
Region	LK Verden	Bremer Umland	× 1,04	V07
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.916,74 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 1.936,45 €/m²	

4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

V00

Der Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und dem Bodenrichtwert veröffentlicht. Hiernach werden für Objekte des wertrelevanten Baujahres 1964 und einem lageangepassten Bodenwertniveau von 300 €/m² (Bodenwert für Einfamilienhäuser) durchschnittlich 2.013 €/m² Wohnfläche gezahlt.

V01 - Stichtag

Im Grundstücksmarktbericht hat der zuständige Gutachterausschuss Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Hiernach ist im Bremer Umland eine Stagnation der Kaufpreise zu beobachten. Eine zeitliche Anpassung ist deshalb nicht erforderlich

V02 - Wohnfläche

Die Umrechnung von der normierten Wohnfläche von 140 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 176 m² Wohnfläche um den Faktor 0,84 anzupassen.

V03 - Grundstücksgröße

Die Umrechnung von der normierten Grundstücksfläche von 800 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 1.257 m² Größe um den Faktor 1,08 anzupassen.

V04 - Ausstattungsstandard

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

V05 - Unterkellerung

Das durchschnittliche Einfamilienhaus besitzt keinen Keller. Für vergleichbare Gebäude mit einem Teilkeller ist aus sachverständiger Einschätzung der Vergleichswert um 2 % zu erhöhen.

V06 Garage

Das durchschnittliche Einfamilienhaus besitzt eine Garage. Für vergleichbare Gebäude mit einer Doppelgarage ist aus sachverständiger Einschätzung der Vergleichswert um 2 % zu erhöhen.

V07 - Region

Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses zeigen, dass Objekte im Bremer Umland zu rd. 4% höheren Preisen gehandelt werden als Objekte im übrigen Landkreis Verden.

4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.936,45 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.936,45 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 176,00 m ²	
Zwischenwert	= 340.815,20 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 340.815,20 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	V08
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 340.815,20 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €	V09
Vergleichswert	= 330.815,20 € rd. <u>331.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 mit rd. **331.000,00 €** ermittelt.

V08 marktübliche Zu- oder Abschläge

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

V09 besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der ermittelte vorläufige Vergleichswert ist wegen der zu erneuernden Heizung anzupassen. Der Sachverständige schätzt den Abschlag auf 10.000 €.

Fazit

Der ermittelte Vergleichswert ist um 91.000 € geringer als der Wert des freizulegenden Grundstücks. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde die Immobilie als freizulegendes Grundstück anbieten.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **422.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das das freizulegende und mit einem Mehrfamilienhaus bebaubare Grundstück in 28832 Achim, Parkweg 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Achim	5692	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Achim	7	81/182

wird zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 mit rd.

422.000 €

in Worten: vierhundertzweiundzwanzigtausend 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 23. Januar 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

	Gutachten - Nr. 24-70131	Seite 18/32
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	23.01.2025

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 Beschaffungsgarantie, 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 Schadensersatzhaftung 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.

	Gutachten - Nr. 24-70131	Seite 19/32
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	23.01.2025

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

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 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] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Sulingen/Verden 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Juni 2024) erstellt.

	Gutachten - Nr. 24-70131	Seite 20/32
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	23.01.2025

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 des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Bauzeichnungen

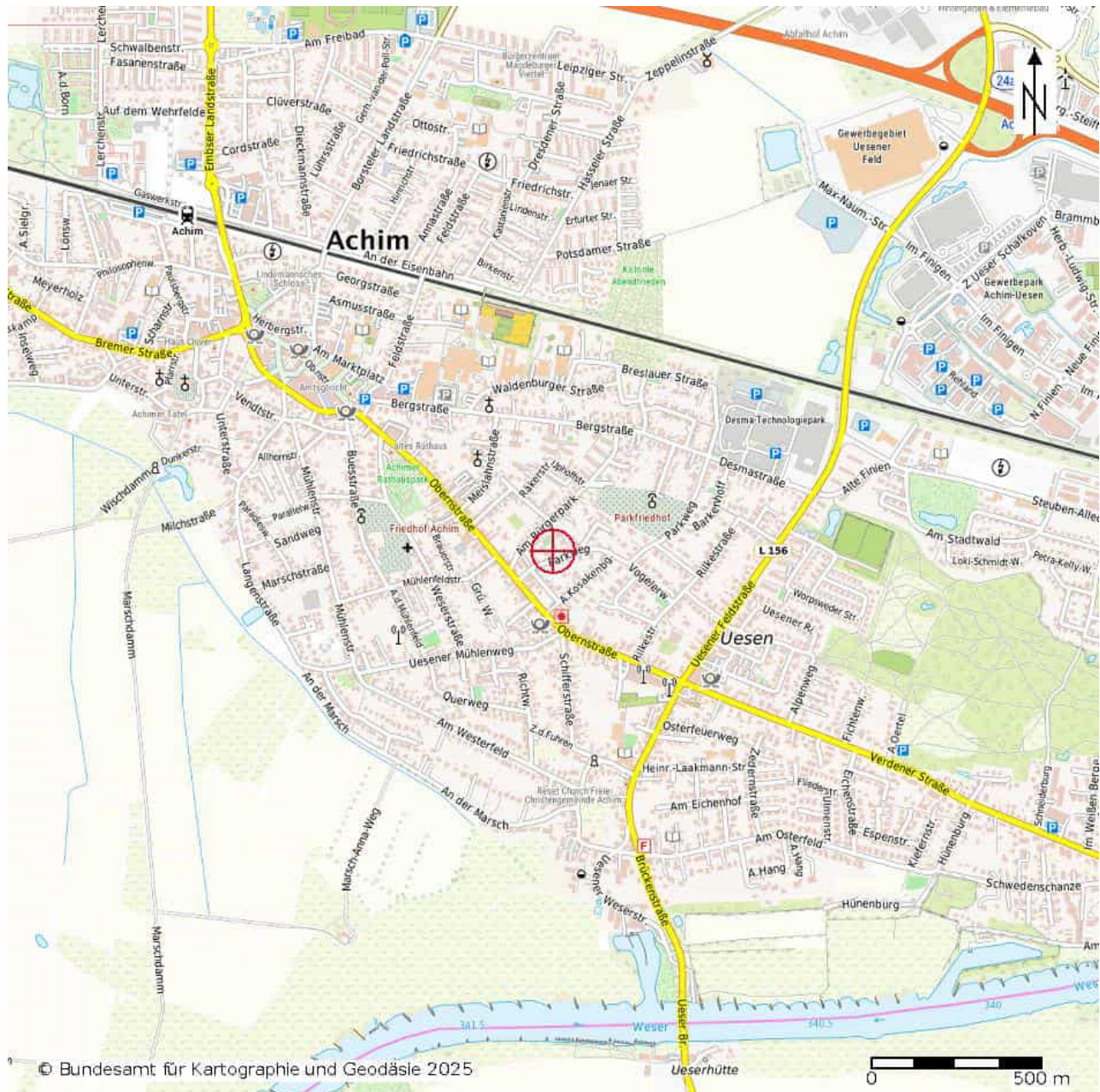
Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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

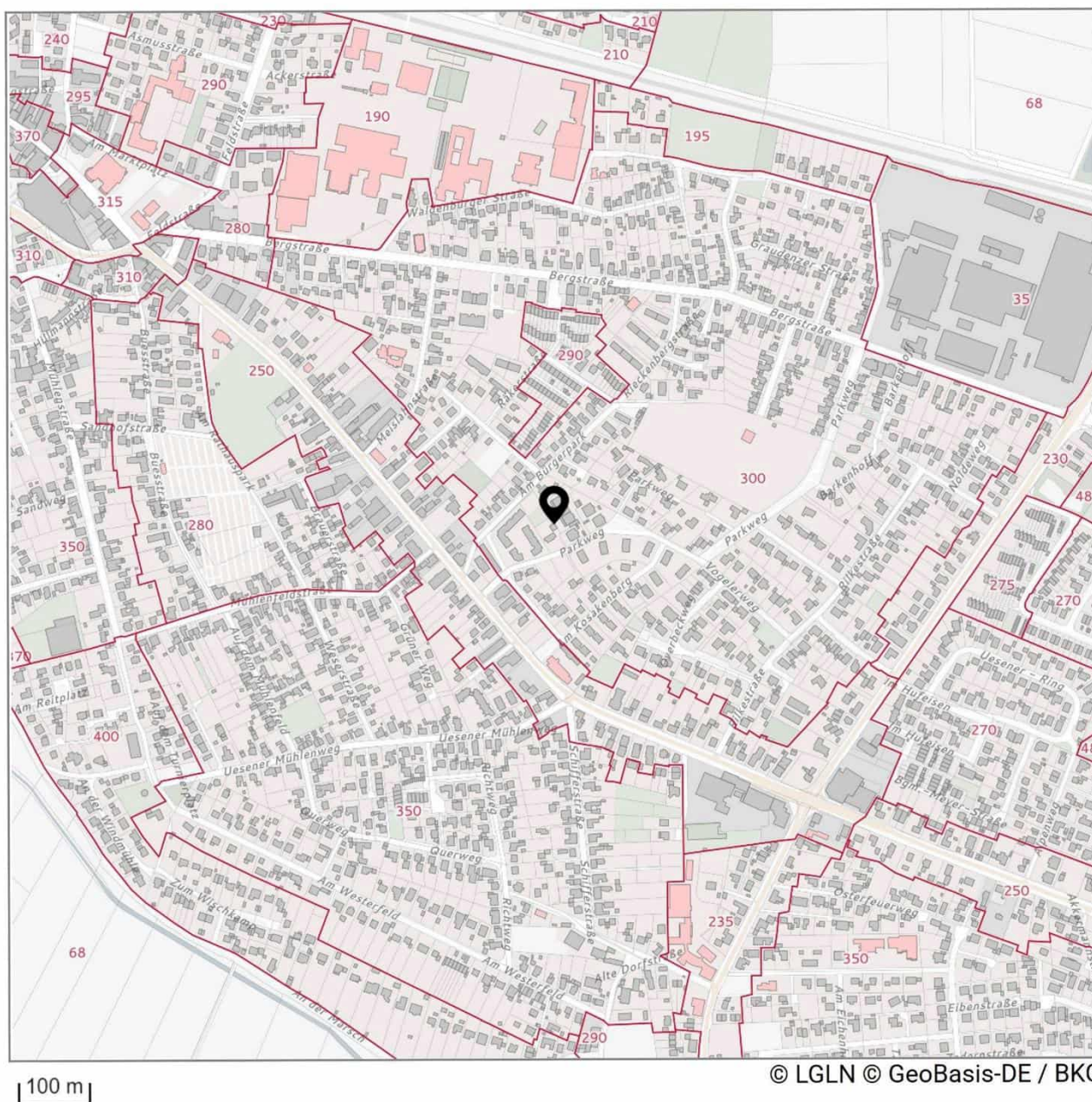
Seite 1 von 1



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

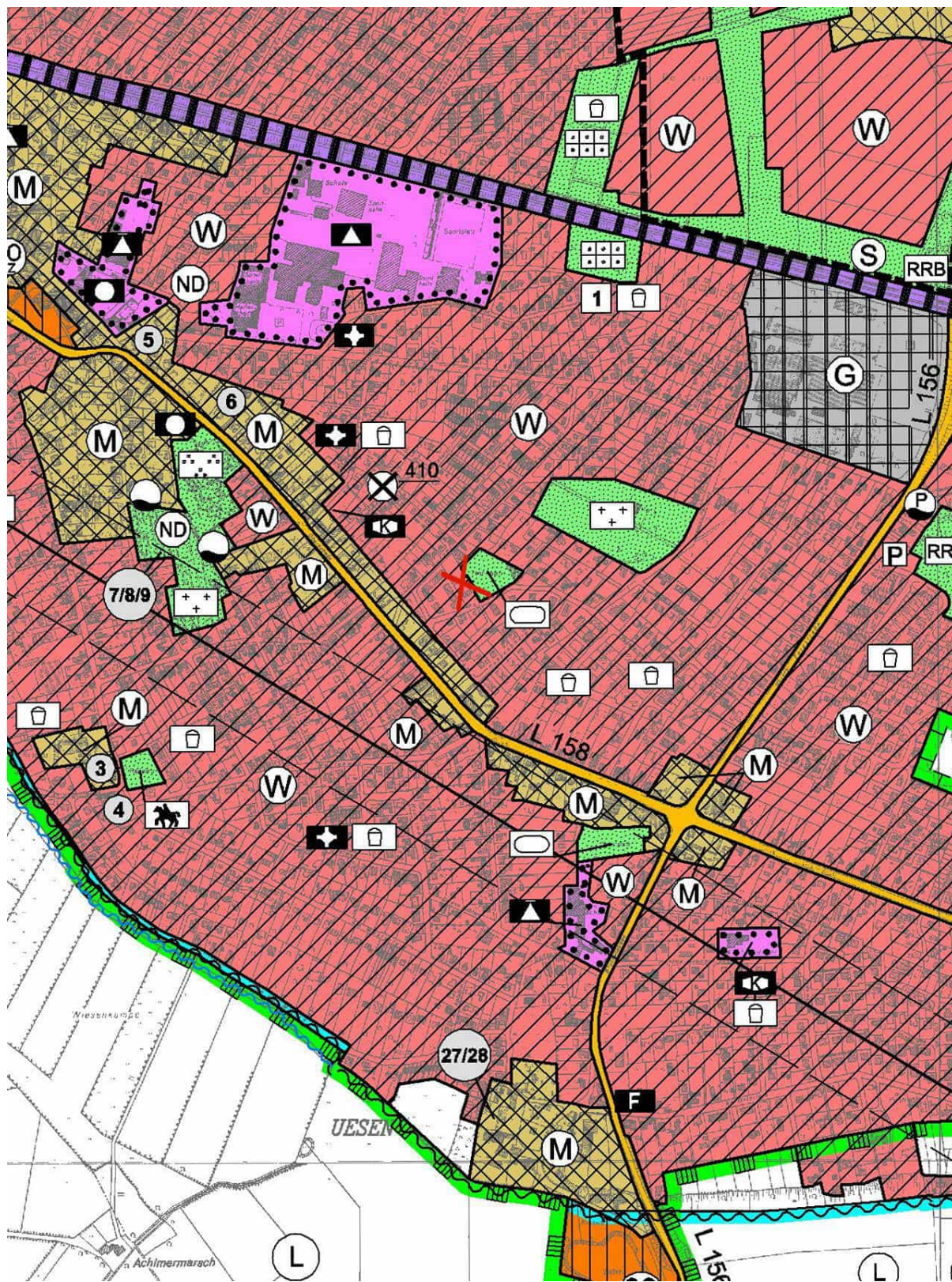
Seite 1 von 1

Adresse: Parkweg 8, 28832 Achim bei Bremen
Gemarkung: 2163 (Achim), Flur: 7, Flurstück: 81/182



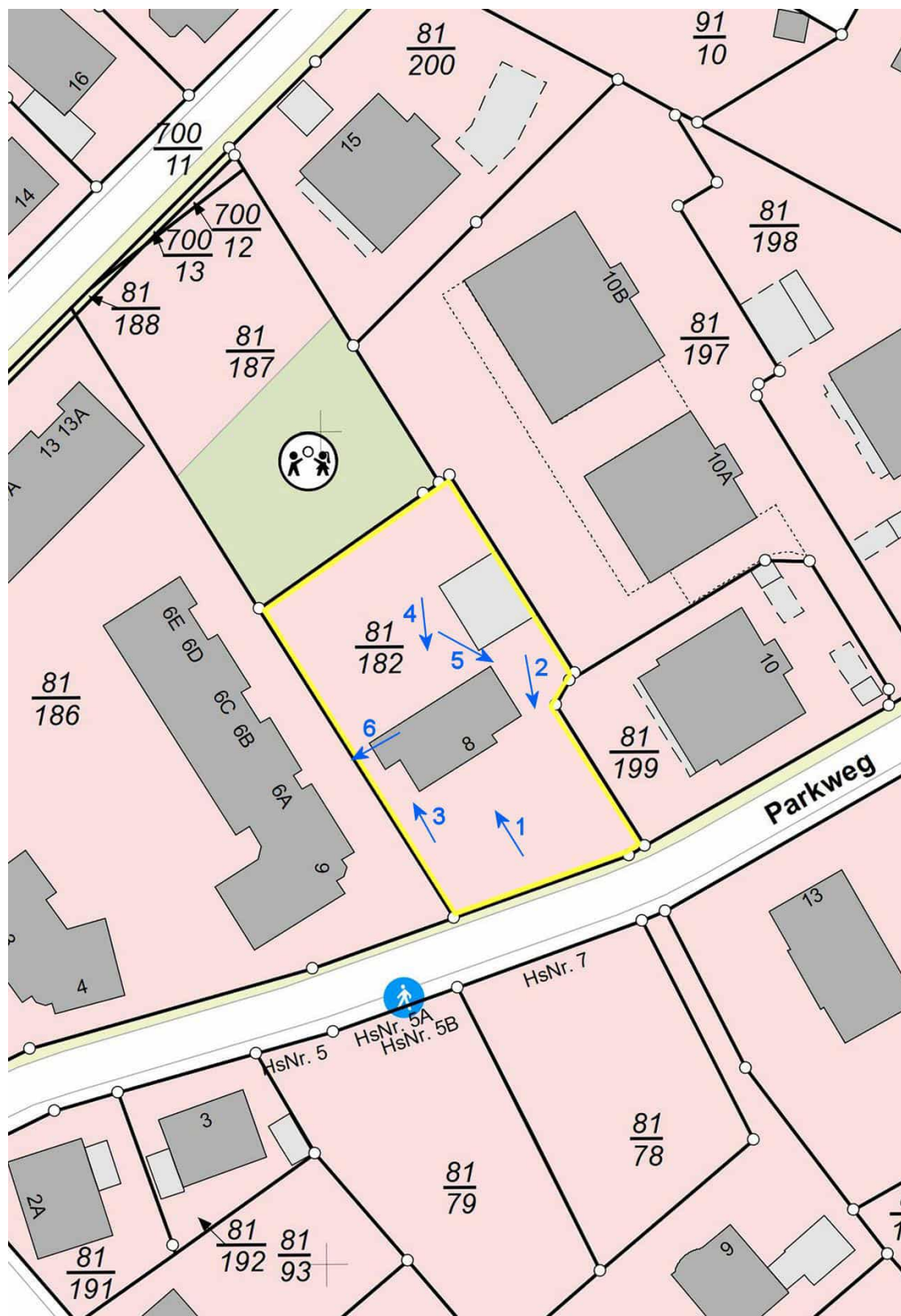
Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

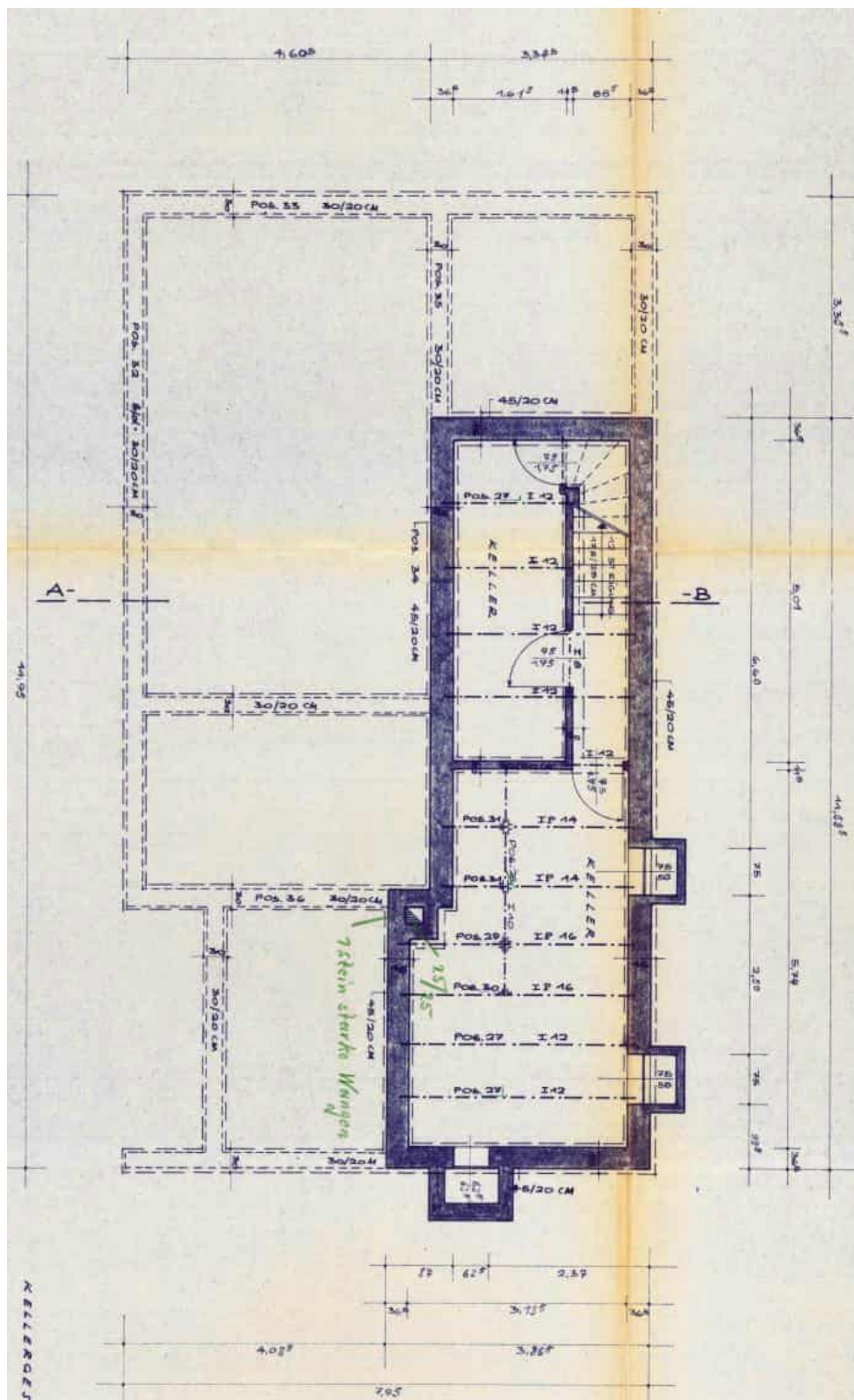


Bild 6



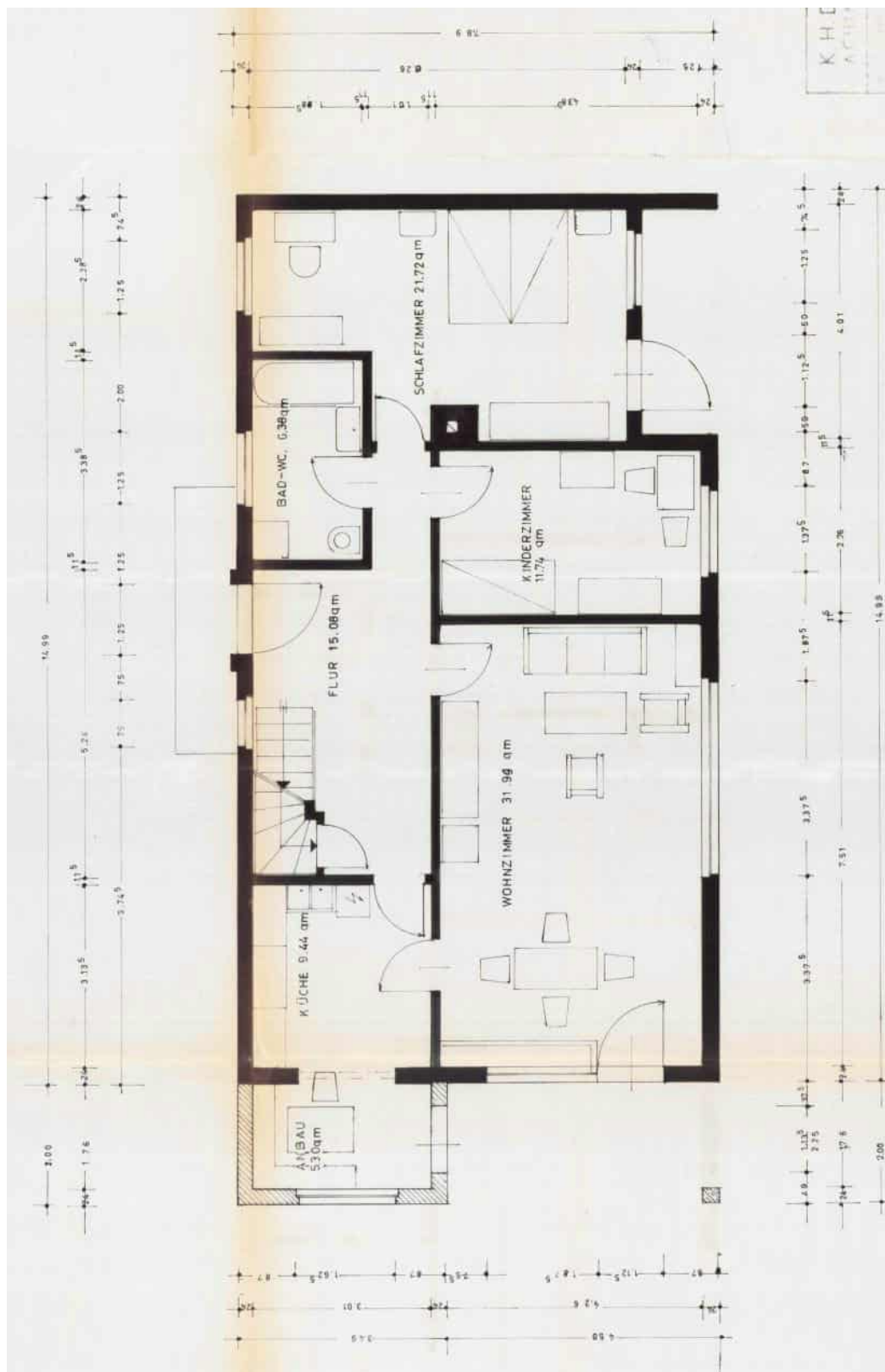
Anlage 8: Bauzeichnungen, Kellergeschoss

Seite 1 von 3



Anlage 8: Bauzeichnungen, Erdgeschoss

Seite 2 von 3



Anlage 8: Bauzeichnungen, Dachgeschoss

Seite 3 von 3

