

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 28876 Oyten, Feldstraße 40



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bassen	1587	1, 2/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bassen	7	81/25, 81/26

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
20.08.2025 ermittelt mit rd.
364.000 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage.....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
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)	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	10
3.4	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
4.1	Grundstücksdaten.....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung.....	11
4.3.1	Erläuterung zur Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Sachwertberechnung.....	13
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
4.5	Vergleichswertermittlung	18
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	18
4.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	19
4.5.3	Vergleichswert	20
4.5.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	20
4.5.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	20
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	20
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	21
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	21
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	21
5	Verkehrswert	22
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	24
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
7	Verzeichnis der Anlagen.....	25

	Gutachten - Nr. 25-70117	Seite 3/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	29.09.2025

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Feldstraße 40 28876 Oyten
Grundbuchangaben:	a) Grundbuch von Bassen, Blatt 1587, lfd. Nr. 1 b) Grundbuch von Bassen, Blatt 1587, lfd. Nr. 2 zu 1
Katasterangaben:	a) Gemarkung Bassen, Flur 7, Flurstück 81/25, Fläche 539 m² b) 1/4 Miteigentumsanteil an Gemarkung Bassen, Flur 7, Flurstück 81/26, Fläche 101 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Obernstr. 40 28832 Achim
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes hier keine Angaben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	20.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	20.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • der Eigentümer • Vertreter des Gläubigers • die Sachverständigen Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn u. J. Schmidt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.07.2025 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 21.07.2025 • Bauakte des Landkreises Verden (Eingang 24.07.2025) • Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 21.07.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 21.07.2025 • Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80 "Rahmacker"

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Das Wohnhaus ist eigengenutzt.
- 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 dem Sachverständigen nicht vor.
- g) Altlasten sind dem Sachverständigen im Rahmen seiner Recherche bekannt geworden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Verden
Ort und Einwohnerzahl:	Oyten (ca. 16.400 Einwohner); Ortsteil Bassen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"> • 18 Jahre oder jünger: ca. 19 % • 65 Jahre oder älter: ca. 24 % Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> • in den letzten 5 Jahren: ca. 4,8 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	(vgl. Anlage 2)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Grundstücksgröße:
insgesamt 539 m² zzgl. einem 1/4 Miteigentumsanteil an einem 101 m² großen Straßenflurstück

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Feldstraße:
Anliegerstraße

Straßenausbau:

Feldstraße:
tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkmöglichkeiten im Seitenraum ausreichend vorhanden

Privatstraße: (Flurstück 81/26)
tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflaster
Gehwege nicht vorhanden;
Parkmöglichkeiten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.
Hiernach existiert zu Gunsten der Gemeinde Oyten eine Rückauflassungsvormerkung.
Im Zuge der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren bleiben Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs ohne Berücksichtigung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden 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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet;
- I = 1 Vollgeschoss (max.);
- GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
- o = offene Bauweise;
- ED = Einzel/ Doppelhausbebauung
- 2 Wo = 2 Wohneinheiten max.
- TH 4,5 = Traufhöhe 4,5 m max.
- FH 10,0 = Firsthöhe 10,0 m max.

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. Dabei wurde festgestellt, dass ein Wintergarten ohne entsprechende Genehmigung erstellt wurde. Der Wintergarten erscheint dem Sachverständigen aber grundsätzlich genehmigungsfähig, wobei die abschließende Beurteilung hier der Baugenehmigungsbehörde obliegt. Weiterhin wurde der Spitzboden zu Hobbyzwecken ausgebaut. Weitere 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 Erfahrungswerte der 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 Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

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; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2006 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2024 Erneuerung der Heizungsanlage sonst keine
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 121 m ² , gemäß den vorliegenden Unterlagen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf C geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------

Fundamente:	Frostschürze, Stahlbetonsohle
Umfassungswände:	Porenbeton mit Wärmedammverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen gemäß zum Bauzeitpunkt gültiger Energieeinspar- Verordnung gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2024
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	EG: Laminat im Wohnzimmer sonst Fliesen DG: Fliesen im Bad sonst Teppichboden
Wandbekleidungen:	Fliesen im Bad und Gäste WC, sonst Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz

	Gutachten - Nr. 25-70117	Seite 10/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	29.09.2025

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	glatte Holztüren mit Holzzargen
sanitäre Installation:	baujahrestypisch
besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wintergarten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	äußerlich keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Nebengebäude

Gartenhaus

3.4 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 28876 Oyten, Feldstraße 40, sowie Privatstraße (1/4 Miteigentumsanteil) zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 ermittelt. Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bassen	1587	1	
Bassen	1587	2 zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bassen	7	81/25	539 m ²
Bassen	7	81/26	101 m ²

4.2 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 €/m² 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.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Miteigentumsanteile an Wege- (oder auch Garagenhof-) Grundstücken werden von Käufern regelmäßig nicht gesondert vergütet, sondern im Zuge eines Kaufes der Immobilie lediglich unentgeltlich mit erworben.

Gesonderte Vergütungen erfolgen nur dann, wenn diese Grundstücke einen besonderen Vorteil für das eigentliche Bewertungsobjekt bieten, wie z.B. zusätzliche exklusive Stellplatzflächen. Dieses Marktverhalten liegt grundsätzlich daran, dass aus den Grundstücken kein Ertrag (z.B. durch Vermietung oder Verpachtung) zu erzielen ist und für diese weiterhin auch Unterhaltungskosten (z.B. Reinigung) und Instandhaltungskosten anfallen. Dem 1/4-Miteigentum an dem Straßenflurstück ist somit kein gesonderter Wert zuzurechnen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2005**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	20.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	539 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 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)	=	160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2005	20.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 160,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	539	× 1,04	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 166,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	166,40 €/m²	
Fläche	×	539 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	89.689,60 € rd. 89.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 insgesamt **89.700,00 €**.

4.3.1 Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E1

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

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.029,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	158,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	172.582,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.08.2025 (2015 = 100)	x	169,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.216,82 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.216,82 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre
• prozentual		27,14 %
• Faktor	x	0,7286
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	213.637,78 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	214.637,78 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		214.637,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	227.137,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	89.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	316.837,78 €
Sachwertfaktor	x	1,11
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	351.689,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	4.000,00 €
Sachwert	=	355.689,94 €
	rd.	356.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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 der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	88,5 %	11,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
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, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,00	0,00
2	875,00	0,00	0,00
3	1.005,00	88,5	889,43
4	1.215,00	11,5	139,73
5	1.515,00	0,00	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.029,16 gewogener Standard = 3,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.029,16 €/m² BGF
 rd. 1.029,00 €/m² 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	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Wintergarten	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Kaminofen	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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	12.500,00 €
Summe	12.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

	Gutachten - Nr. 25-70117	Seite 17/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	29.09.2025

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Instandhaltungssatus 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.

Die hier durchgeführte Modernisierung der Heizungsanlage führt zu keiner wesentlichen Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Erfahrungswerte des Sachverständigen zeigen, dass Einfamilienhäuser mit Photovoltaikanlagen im Vergleich zu solchen ohne PV-Anlagen durchschnittlich um etwa 2 % (ausgehend vom vorl. Gebäudesachwert) höhere Kaufpreise erzielen. Gestützt werden diese Erfahrungen durch äquivalente Auswertungen im Marktbericht des Gutachterausschusses Hamburg.

Ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von 500,-€ wird für eine gegebenenfalls erforderliche nachträgliche Genehmigung des Wintergartens geschätzt.

Zusammenfassung:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		4.500,00 €
• Photovoltaik	4.500,00 €	
• Nachgenehmigung für den Wintergarten bei Baugenehmigungsbehörde	-500,00 €	
Summe		4.500,00 €

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
Tatsächlicher Vergleichsfaktor	beitragsrechtlicher Zustand des	=	2.840,00 €/m ²	V0
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.840,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	20.08.2025	× 1,020	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	140	121	× 1,09	V1
Grundstücksgröße [m ²]	800	539	× 0,93	V2
Ausstattungsstandard	2,5	3,1	× 1,09	V3
Unterkellerung	Teilkeller	nicht vorhanden	× 0,98	V4
Garage	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,97	V5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.042,65 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 3.042,65 €/m²	

	Gutachten - Nr. 25-70117	Seite 19/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	29.09.2025

4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

V0

Der zuständige Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und dem Bodenrichtwert veröffentlicht. Hienach werden für Objekte des wertrelevanten Baujahres 1996 und einem lageangepassten Bodenwertniveau von 166,-€ /m² durchschnittlich 2.840,-€ gezahlt.

V1

Die Umrechnung von der normierten Wohnfläche von 140 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 121 m² Wohnfläche, um den Faktor 1,09 anzupassen.

V2

Die Umrechnung von der normierten Grundstücksgröße von 800 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 539 m² Grundstück, um den Faktor 0,93 anzupassen.

V3

Die Umrechnung vom normierten Ausstattungsstandard von 2,5 wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit dem Standard 3,1, um den Faktor 1,09 anzupassen

V4

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

V5

Das durchschnittliche Objekt verfügt über eine Garage. Da das Bewertungsobjekt über keine Garage verfügt, ist hier Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses Sulingen/Verden zufolge ein Abschlag von 3% vorzunehmen.

4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.042,65 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.042,65 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 121,00 m ²	
Zwischenwert	= 368.160,65 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 368.160,65 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	1.000,00 €	V6
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 368.160,65 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 4.000,00 €	V7
Vergleichswert	= 372.160,65 € rd. <u>373.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 mit rd. **373.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

V6

Zuschlag für Kaminofen in Höhe von 1.000, -€

V7 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung

4.5.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

	Gutachten - Nr. 25-70117	Seite 21/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	29.09.2025

4.6.2 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **356.000,00 €**, der **Vergleichswert** mit rd. **373.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

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

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

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

Das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[356.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 373.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 364.000,00 \text{ €}$.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 28876 Oyten, Feldstraße 40

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bassen	1587	1, 2 zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bassen	7	81/25 u. 81/26

wird zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 mit rd.

364.000 €

in Worten: dreihundertvierundsechzigtausend 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 29. September 2025



signiert durch
Uwe Ehrhorn
08:26:52 UTC
02.10.2025

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. 25-70117	Seite 23/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	29.09.2025

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,) weiterzugeben. 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 vorgesehenen Formen der Veröffentlichung gewahrt sind und stellte das Zwangsversteigerungsgericht Achim von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

	Gutachten - Nr. 25-70117	Seite 24/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	29.09.2025

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

6.2 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

6.3 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.

	Gutachten - Nr. 25-70117	Seite 25/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	29.09.2025

7 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

28876 Oyten, Feldstr. 40



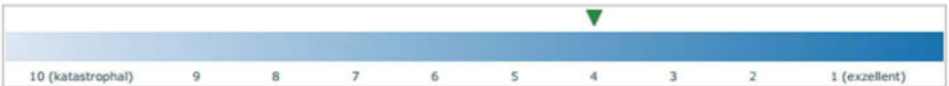
MIKROLAGE	
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebaute
	Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)	
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Oyten (4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ottersberg (4,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (18,3 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (20,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Ortsmitte (0,5 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)	
	Allgemein Arzt (6,4 km)
	Zahnarzt (4,8 km)
	Krankenhaus (7,4 km)
	Apotheke (4,4 km)
	LEH Discounter (0,4 km)
	EKZ (5,6 km)
	Kindergarten (0,6 km)
	Grundschule (0,7 km)
	Realschule (6,9 km)
	Hauptschule (6,9 km)
	Gesamtschule (4,9 km)
	Gymnasium (5,9 km)
	Hochschule (19,5 km)
	DB Bahnhof (4,5 km)
	Flughafen (20,3 km)
	DB Bahnhof ICE (18,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

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

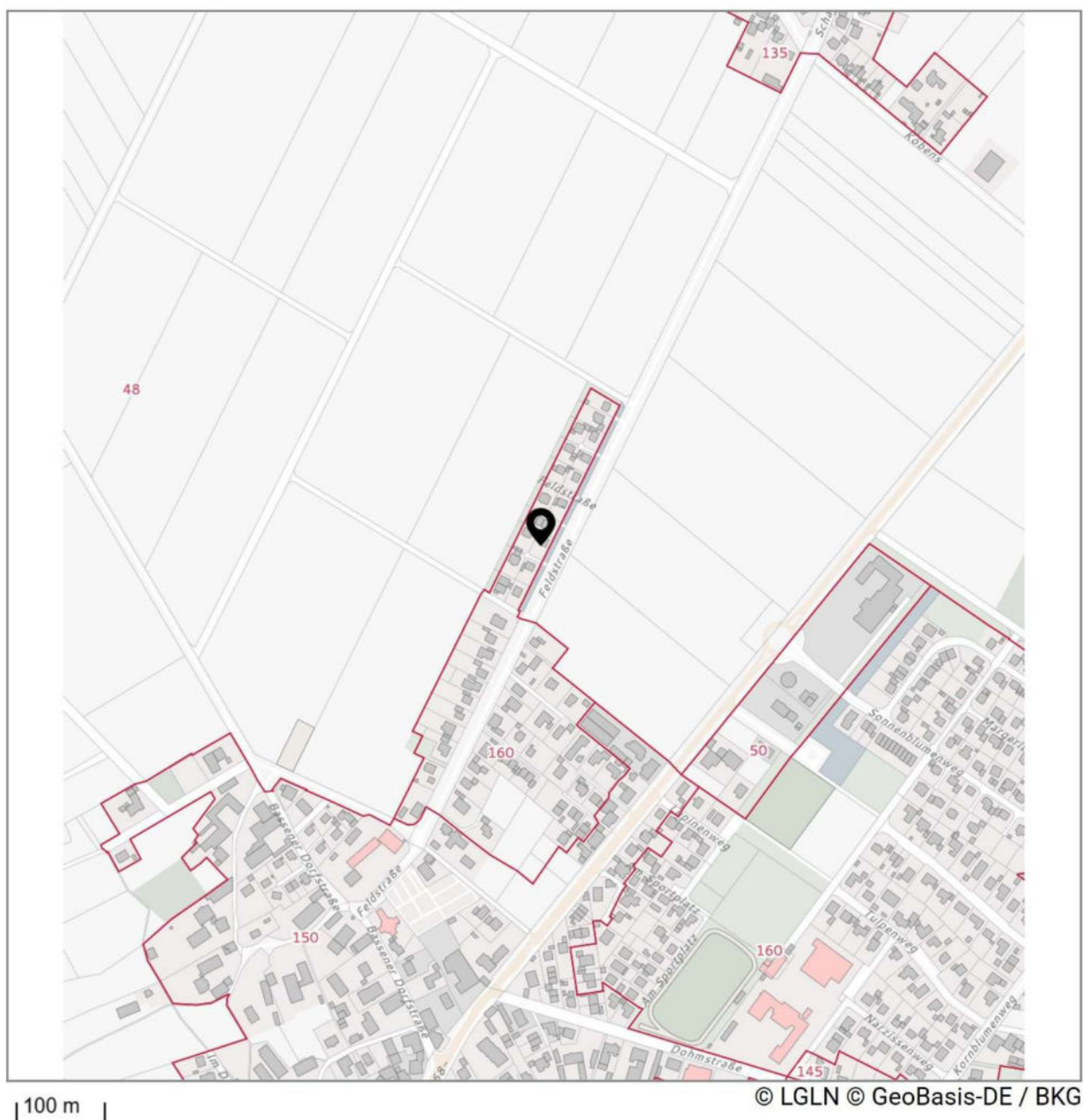


Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

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

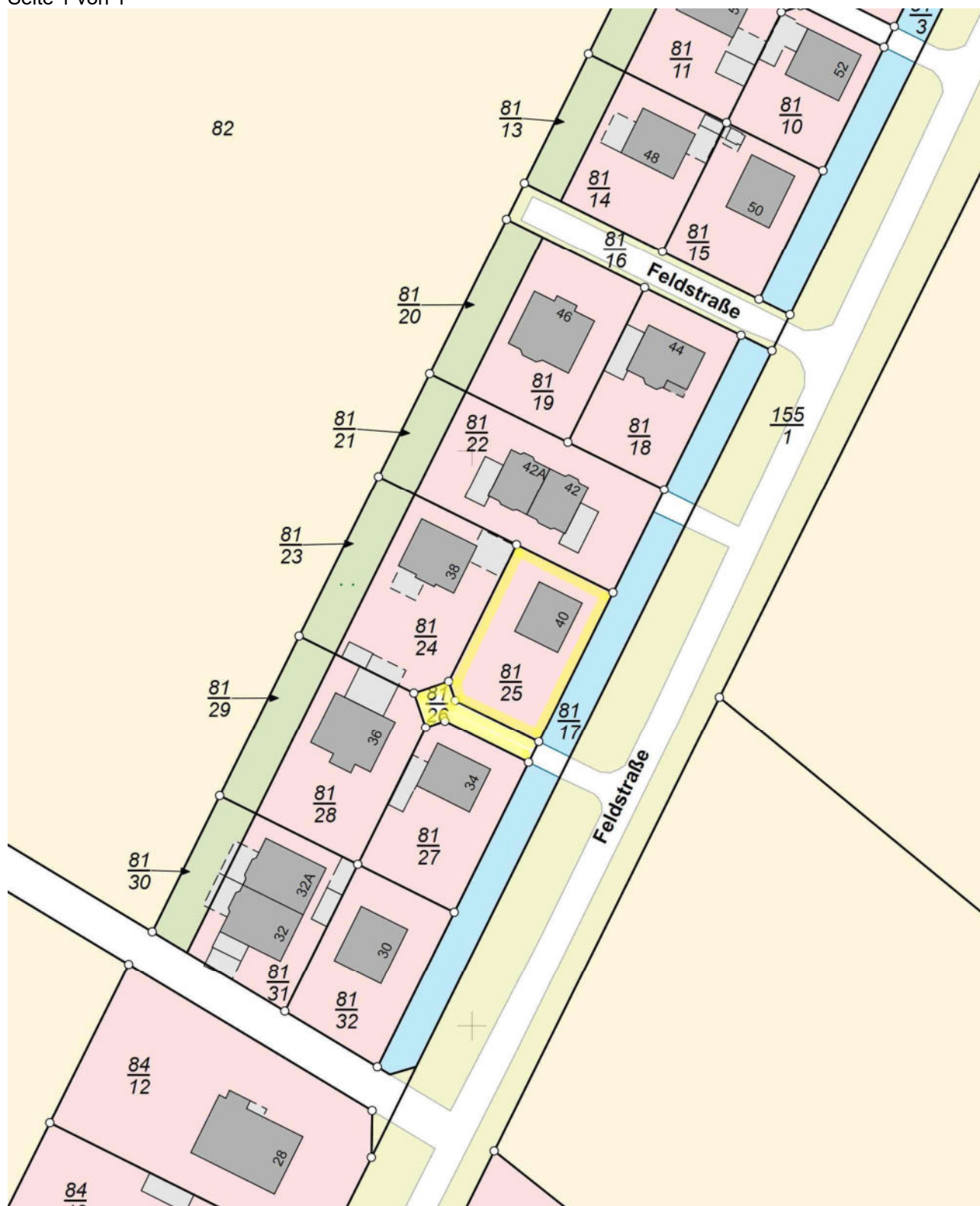
Seite 1 von 1

Adresse: Feldstraße 40, 28876 Oyten - Bassen
Gemarkung: 2168 (Bassen), Flur: 7, Flurstück: 81/25



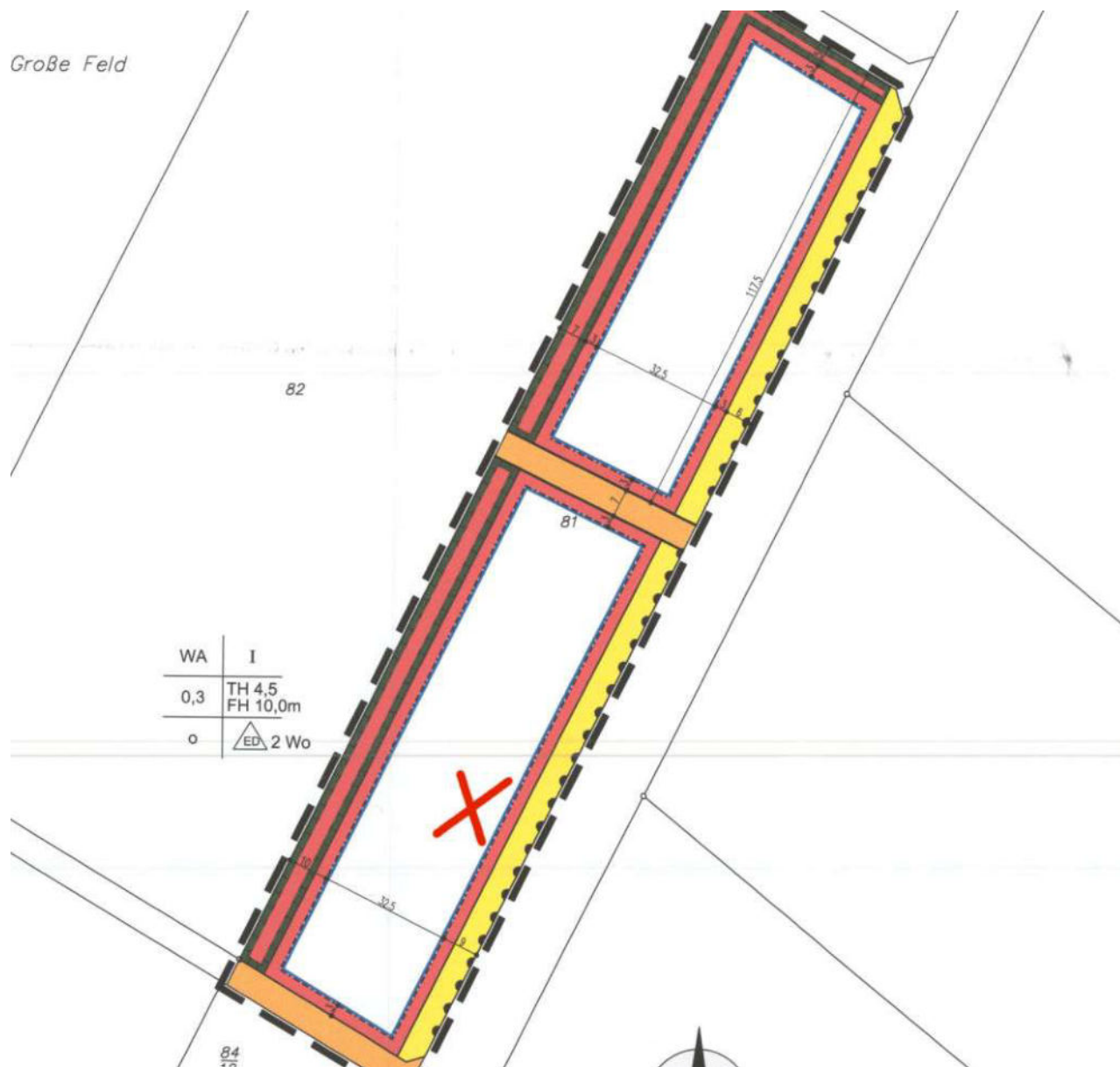
Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



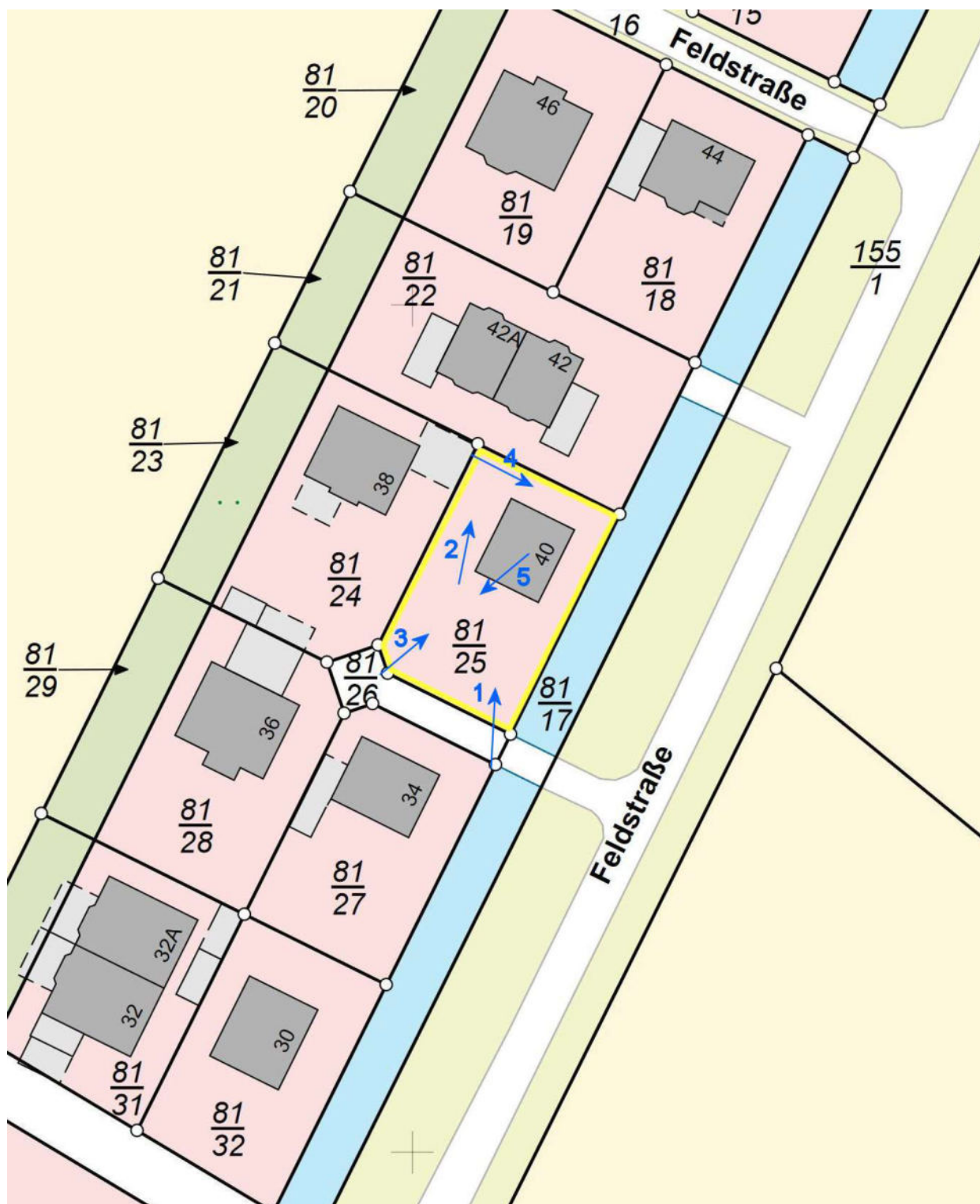
Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

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, Dachgeschoss

Seite 2 von 2

