

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

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

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

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

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Vierfamilien-
hauses mit Balkon und Pkw-Stellplatz

Brunnenweg 26

28876 Oyten

Wohnfläche der Einheit: ca. 65,7 m² zzgl. ca. 18,1 m² im Spitzboden

Grundstücksgröße: 1.321 m²

Miteigentumsanteil: 2.191/10.000stel

Wertermittlungstichtag: 24.10.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Achim

Obernstr. 40

28832 Achim

Geschäftsnummer: **NZS 12 K 10/24**

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 41 Seiten und 13 Anlagen mit 33 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung	8
2	Grundstück – Befund	9
2.1	Grundstücksdaten	10
2.2	Bestandsangaben.....	10
2.3	Grundstückslage.....	11
2.4	Grundstücksform und Topografie	14
2.5	Baugrundverhältnisse	15
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten	15
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen	17
2.8	Erschließung	17
3	Wohnungseigentum – Befund	19
3.1	Gebäudedaten	19
3.2	Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten	20
3.3	Grundriss und Raumprogramm.....	20
3.4	Baubeschreibung Wohnhaus/Eigentumswohnung Nr. 3.....	23
3.5	Energetische Qualität	25
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	25
3.7	Baumängel und Bauschäden	25
3.8	Bau- und Erhaltungszustand	26
3.9	Zubehör	26
3.10	Miet-/Pachtverhältnisse	26
4	Bewertung.....	27
4.1	Regionaler Immobilienmarkt und Analyse	27
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	28
4.3	Bodenwert	29
4.4	Ertragswert	31
4.5	Vergleichswert	36
5	Verkehrswert	38
5.1	Legaldefinition	38
5.2	Ermittlung des Verkehrswertes.....	38
5.3	Verkehrswert (Marktwert).....	39
	Anlagen	41

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Obernstr. 40 28832 Achim
Beschluss vom:	06.09.2024
Geschäftsnummer:	NZS 12 K 10/24
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungstichtag:	24.10.2024
Qualitätstichtag:	24.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	24.10.2024
Abschluss der Recherchen:	19.12.2024
Besichtigungsteilnehmer:	Die Schuldnerin und der Sachverständige Claus Schröder
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung des gegenständlichen Vierfamilienhauses und Innenbesichtigung der gegenständlichen Eigentumswohnung mit gemeinschaftlichem Treppenhaus, Heizungsraum und Fahrradabstellgebäude.
Benutzte Hilfsmittel:	Laser-Distanzmessgerät Leica DISTO A5, Gliedermaßstab, Digitalkamera
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung	
Unterlagen des Auftraggebers:	Amtlicher Ausdruck des Wohnungsgrundbuchs von Oyten Blatt 7288 (ohne Abteilung III) vom 09.09.2024
Beschaffte Unterlagen/Auskünfte:	Kopien aus der Bauakte des Landkreises Verden Kopien aus der Grundakte des Grundbuchamts des Amtsgerichts Achim

Objektfotos und eigene Aufzeichnungen vom 24.10.2024

Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden über Altlasten vom 11.12.2024

Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.12.2024

Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024) vom 12.12.2024

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 12.12.2024

Kartenmaterial MairDumont der on-geo-GmbH vom 12.12.2024

Informationen aus dem Datenangebot des Landesamtes für Statistik Niedersachsen unter www.statistik.niedersachsen.de, Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden (Stichtag 01.01.2024) unter <https://www.gag.niedersachsen.de>, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter www.umweltkarten-niedersachsen.de, der Gemeinde Oyten unter www.oyten.de, der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de, der IHK Stade unter www.stade.ihk24.de, der Bertelsmann Stiftung unter www.wegweiser-kommune.de sowie des Projekts „Demografie-Monitoring“ des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. und des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Bremen unter www.demografie-monitoring.de

Wichtigste Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

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

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
in den jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen
Fassungen, falls nicht anders angegeben.

Wichtigste Normen/Regelwerke: NORM DIN 277 Teil 1 Ausgabe Februar 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.*
NORM DIN 277 Teil 3 Ausgabe April 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Mengen und Bezugseinheiten.*
NORM DIN 283 Blatt 1 Ausgabe März 1951. *Wohnungen: Begriffe.*
NORM DIN 283 Blatt 2 Ausgabe Februar 1962. *Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen.*
Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), Stand Februar 2023.

Wichtigste Literatur

- [1] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). *BKI Baupreise kompakt Altbau 2023 : Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexen.* Köln: Rudolf Müller, 2022. – ISBN 978-3-481-04460-2
- [2] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [3] Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen (Hrsg.): *Grundstücksmarktbericht 2024,* August 2024. 136 S.
- [4] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 9., aktualisierte Auflage.* Köln: Reguvis, 2020. – ISBN 978-3-8462-1070-3

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Eigentumswohnung Nr. 3 im Dachgeschoss (links) eines Vierfamilienhauses mit Balkon und Pkw-Stellplatz
Lage	Brunnenweg 26 28876 Oyten
Auftraggeber	Amtsgericht Achim Oberstr. 40 28832 Achim

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	24.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung	24.10.2024
Abschluss der Recherchen	19.12.2024

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Immobilienart	Eigentumswohnung
Grundstücksgröße	1.216 m ²
Miteigentumsanteil	2.191/10.000stel
Baujahr	ca. 2010
Anzahl der Wohnungen (gesamt)	4 Eigentumswohnungen
Wohnfläche	ca. 65,7 m ² in unterer DG-Ebene zzgl. ca. 18,1 m ² im Spitzboden

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert (2.191/10.000 Miteigentumsanteil)	61.649 €
Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbar)	9.467 €
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	19,5 % vom Rohertrag
Jährlicher Reinertrag (marktüblich erzielbar)	7.623 €
Liegenschaftszinssatz	2,8 %
Vorläufiger Ertragswert	226.878 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	./.
Ertragswert (gerundet)	227.000 €
Vergleichswert (gerundet)	227.000 €
Verkehrswert	227.000 €
Verhältnis Verkehrswert zu Mietfläche	2.710 €/m ²
Verhältnis Rohertrag zu Verkehrswert (BAR)	4,2 % (BAR – Bruttoanfangsrendite)
Verhältnis Verkehrswert zu Rohertrag	24,0
Verhältnis Verkehrswert zu Reinertrag	29,8

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das Objekt ist eigengenutzt. Nach Angaben der Schuldnerin bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
- Verwalterin der Wohnanlage (§§ 20 ff. WEG) ist die Wenthe Hausverwaltungs-GmbH, Bremer Straße 163, 27751 Delmenhorst, Telefon 04221 72672.
- Beim Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Nach Angaben der Schuldnerin wird kein Gewerbe geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind in den Räumlichkeiten nicht vorhanden.
- Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden, siehe hierzu jedoch Kapitel 3.3.
- Ein Energieausweis wurde mir auf Nachfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten sind nicht bekannt.

Das gegenständliche Grundstück liegt in der Ortschaft Oyten-Süd der Gemeinde Oyten im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Grundstück ist mit einem nach Aktenlage nicht unterkellerten Vierfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie Nebengebäuden bebaut. Das Grundstück ist in vier Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt.

Gegenstand der Wertermittlung ist das Wohnungseigentum Nr. 3. Zu diesem Wohnungseigentum gehören die im Sondereigentum stehenden Räume im straßenseitigen Dachgeschoss links nebst dem im Sondernutzungsrecht stehenden Balkon WE 3. Die Wohnfläche dieser Einheit beträgt nach der Wohnflächenverordnung insgesamt ca. 65,7 m² in der unteren Dachgeschossebene. Hinzu kommt eine als Abstellraum genehmigte Fläche von ca. 18,1 m² im Spitzboden (siehe hierzu Kapitel 3.3).

Der Stellplatz ST 3 auf dem südwestlichen Grundstücksteil steht im Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers des gegenständlichen Wohnungseigentums. Weitere Sondernutzungsrechte bestehen zugunsten anderer Wohnungseigentümer.

1.2 Bedingungen der Wertermittlung

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

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

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

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet. Es sind jedoch stets Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen gemeint.

2 Grundstück – Befund

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Ortschaft Oyten-Süd der Gemeinde Oyten im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Grundstück liegt auf der nördlichen Seite des Brunnenwegs, der von der Achimer Straße (L 167) abgeht. Das regelmäßig geschnittene Grundstück ist 1.321 m² groß und mit einem Vierfamilienhaus nebst Nebengebäuden bebaut. Es ist in Abbildung 1 nachträglich gelb markiert.

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Brunnenweg 26
PLZ / Ort: 28876 Oyten
Ortschaft: Oyten-Süd
Landkreis: Verden
Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Achim
Wohnungsgrundbuch von: Oyten
Blatt: 7288
Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 1

Katasteramt: Verden, LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden
Gemarkung: Oyten
Flur: 7
Flurstück: 120/4
Nutzung: Wohnbaufläche (Offen)
Grundstücksgröße: 1.321 m²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: Vierfamilienhaus

Nutzungen in der Straße: gemischt-dörflich, überwiegend mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Nutzungen

Nutzungen im Ortsteil: gemischte Bebauung

Grenzverhältnisse: Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Die Gemeinde Oyten erstreckt sich über eine Fläche von 63,43 km² und ist mit 16.420 Einwohnern hinter den Städten Achim und Verden die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Verden, der eine Fläche von rund 789,3 km² umfasst und 141.349 Einwohner hat (alle Einwohnerzahlen Stand 31.12.2023, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Die Gemeinde gliedert sich in insgesamt acht Ortsteile und liegt verkehrstechnisch günstig in unmittelbarer Nähe zur Hansestadt Bremen, dem Zentrum der europäischen Metropolregion Oldenburg/Bremen.

Das Gemeindegebiet ist durch ein engmaschiges Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen gut erschlossen. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang insbesondere die wichtige L 168 (ehemalige B 75), die durch Oyten führt. Über Bundesautobahnen ist Oyten über die A 1 (Hamburg–Bremen, Anschlussstelle 52 Oyten) sowie die A 27 (Anschlussstellen 21 Bremen-Sebaldsbrück, 23 Achim-Nord und 24 Achim-Ost) zu erreichen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Ottersberg (Strecke Bremen–Hamburg) und Achim (Strecke Bremen–Hannover). Der nächste internationale Flughafen ist in Bremen. Grundschulen und eine integrierte Gesamtschule befinden sich in Oyten, Gymnasien in Achim und Ottersberg.

Die Arbeitslosenquote im Kreis Verden betrug im September 2024 im Durchschnitt 4,0 %. Damit lag der Kreis unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 5,8 % und dem Bundesdurchschnitt von 6,0 % im gleichen Zeitraum (Quelle: <http://statistik.arbeitsagentur.de>). Das Bruttoinlandsprodukt lag im Kreis Verden im Jahr 2022 bei 72.811 € je Erwerbstätigen, was etwa 85,6 % des Bundesdurchschnitts entspricht. Für die Gemeinde Oyten liegt die für 2024 prognostizierte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer bei 105,7 (Deutschland = 100) und die Umsatzkennziffer bei 96,5 (Quelle: IHK Stade unter www.stade.ihk24.de; Abrufdatum 12.11.2024). Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von $96,5 \div 105,7 \times 100 \approx 91,3$, ein für ein Grundzentrum eher niedriger Wert. Das liegt meines Erachtens u. a. an der wettbewerbsintensiven Lage der Gemeinde Oyten im Spannungsfeld von attraktiven Einkaufsangeboten in Bremen (u. a. Einkaufszentrum Weserpark mit umgebenden Fachmärkten nahe dem Bremer Kreuz) und in Posthausen (Einkaufszentrum Dodenhof). Die Steuer-Hebesätze liegen in Oyten zum Wertermittlungsstichtag für die Grundsteuer A und B bei 460 % und für die Gewerbesteuer bei 400 % (Quelle: Gemeinde Oyten unter www.oyten.de).

Die Gemeinde Oyten kann seit 1990 insgesamt auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken (siehe Abbildung 2). Das liegt auf der einen Seite an der Nähe zum Oberzentrum Bremen und auf der anderen Seite am Trend der vergangenen Jahrzehnte, die Großstadt in Richtung Land zu verlassen und dort Eigentum zu erwerben.

Die Bevölkerung in Oyten wuchs zwischen 1990 und 2023 um insgesamt rund + 29,2 %, was sehr hoch ist im Vergleich zum Bevölkerungswachstum im gesamten Landkreis Verden (+ 20,1 %) und im Land Niedersachsen (+ 10,5 %) im gleichen Zeitraum (siehe Abbildung 3).

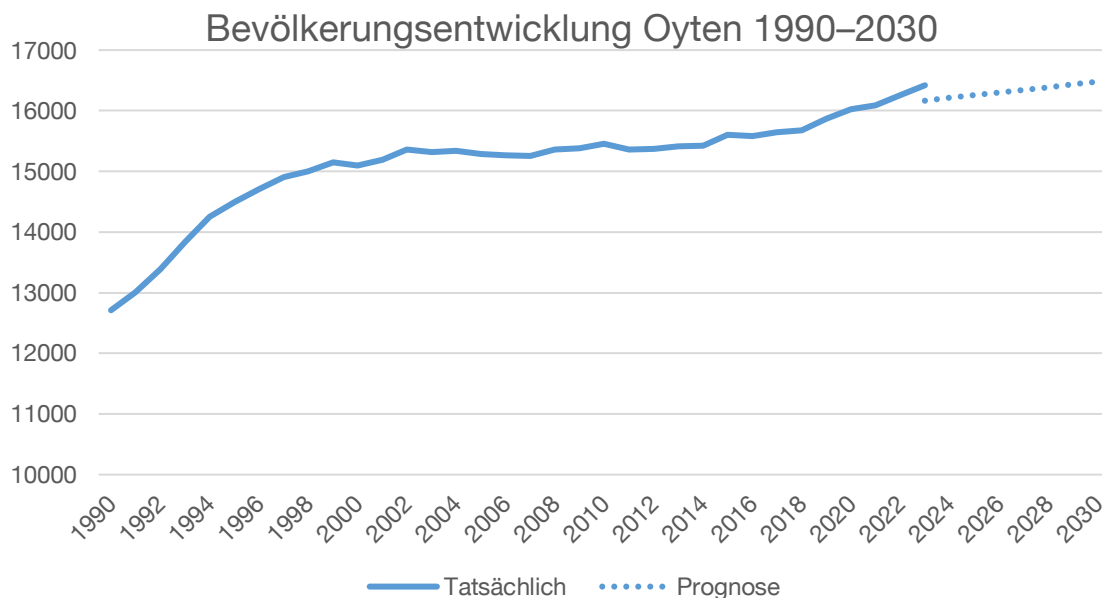


Abbildung 2 Bevölkerung der Gemeinde Oyten 1990–2030, jeweils zum 31.12.
Datenquelle bis 2023 tatsächliche Bevölkerung gemäß Tab. Z100001G des Landesamts für Statistik Niedersachsen, von da ab Vorausberechnung des Stat. Landesamtes Bremen (www.demografie-monitoring.de, Abrufdatum 12.11.2024); eigene Darstellung

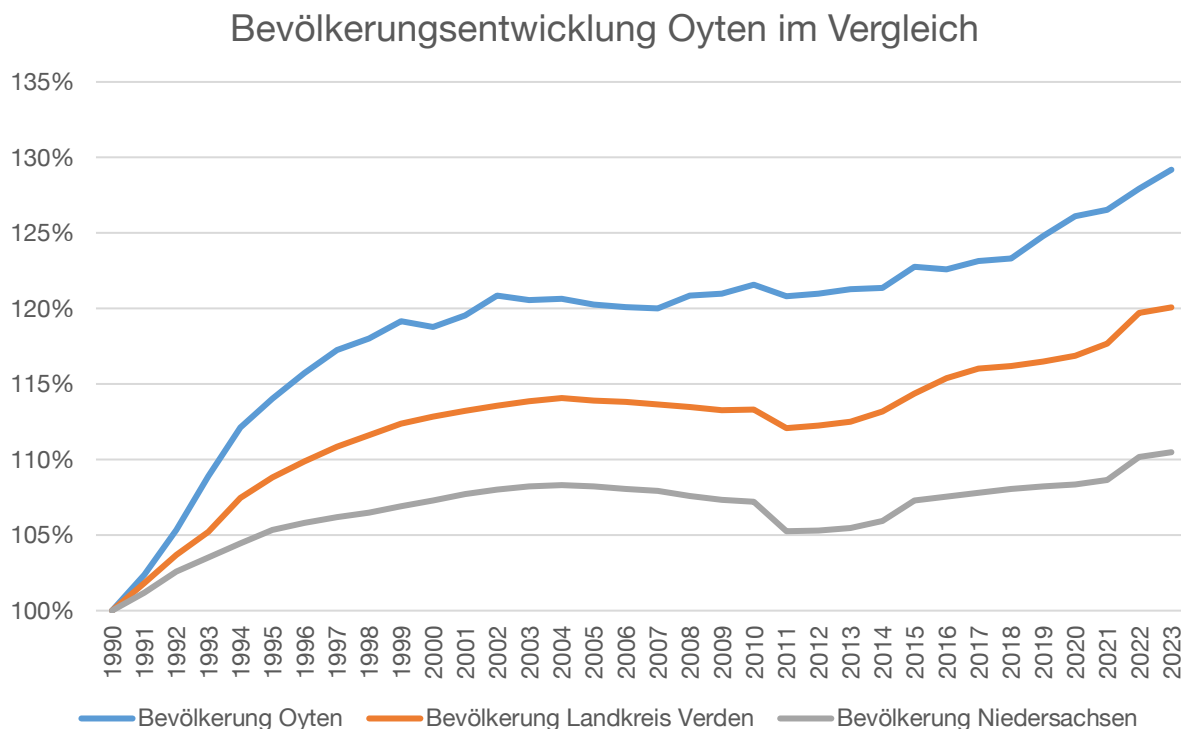


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oyten 1990–2023 im Vergleich
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Z100001G; eigene Darstellung

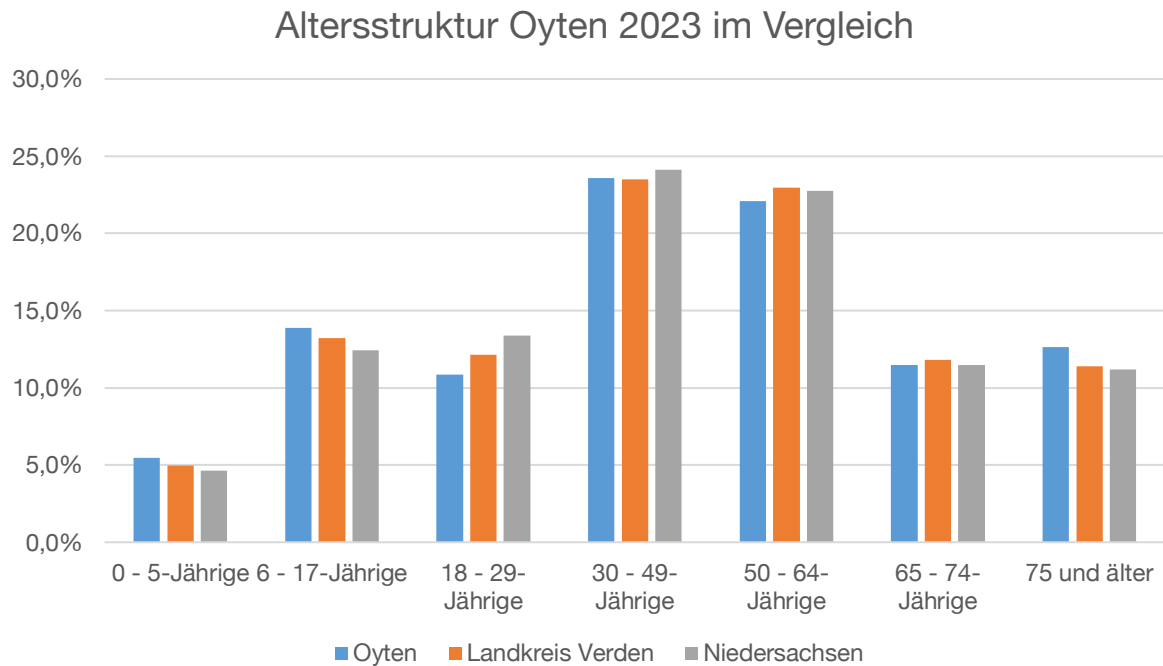


Abbildung 4 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2023
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle A100002G; eigene Darstellung

Die Bevölkerungsgruppe der 18- bis 29-Jährigen ist in Oyten vergleichsweise schwach vertreten, die Bevölkerungsgruppen der unter 18-Jährigen und über 74-Jährigen sind vergleichsweise stark vertreten (siehe Abbildung 4). Es wird tendenziell eine leicht positive bis stabile Bevölkerungsentwicklung (siehe Abbildung 2) mit einem Anstieg des Durchschnittsalters erwartet. Nach Einschätzung der Bertelsmann Stiftung ist Oyten vom Demografietyper her eine stabile Gemeinde in ländlicher Region (siehe www.wegweiser-kommune.de/kommunen/oyten ; Zugriff am 13.11.2024).

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortschaft Oyten-Süd der Gemeinde Oyten. Es liegt westlich der Achimer Straße (Landesstraße 167) auf der nördlichen Seite des Brunnenwegs. Südöstlich und südlich grenzt das Wertermittlungsobjekt an wohnbaulich genutzte Grundstücke. Auf der gegenüberliegenden Seite des Brunnenwegs befindet sich ein Reitplatz, ansonsten ist das Objekt von Wohngebäuden umgeben.

Das gegenständliche Grundstück ist regelmäßig geschnitten und hat eine Ausrichtung in Richtung Nordnordwest-Südsüdost, wobei die Straße nach Süden hin liegt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad/Pkw/ÖPNV erreichbar.

Die Räume der gegenständlichen Eigentumswohnung liegen im südsüdöstlichen Teil des Dachgeschosses.

Entfernungen – alle Angaben ungefähre Werte

Nächste ÖPNV-Haltestelle	Oyten Achimer Straße	<¼ km
Ortszentrum	Oyten	1 km
Einkaufszentrum	Weserpark Bremen	5 km
	Dodenhof Posthausen	12 km
Bahnhof	Sagehorn (b Bremen)	5 km
	Achim	5 km
Autobahn A 1	AS Oyten	½ km
Autobahn A 27	AS Bremen-Sebaldsbrück	4 km
	AS Achim-Nord	4 km
Internationaler Flughafen	Bremen	20 km
Nächstes Krankenhaus	Klinikum Bremen-Ost	7 km
Nächste KITA	Evangelischer Kindergarten Oyten	¾ km
	Kath. Kita St. Paulus	1 km
Nächste staatl. Grundschule	Grundschule Oyten	1 km

Immissionslage

Das Grundstück liegt an der verkehrsberuhigten („Tempo-30-Zone“) Gemeindestraße Brunnenweg, ca. 80 m westlich der stark befahrenden Landesstraße 167. Es werden Immissionen durch Straßenverkehr erwartet, siehe hierzu auch die Umweltkarten zum Straßenlärm im Anhang des Gutachtens. Darüber hinaus liegt der Standort in einem landwirtschaftlich geprägten Raum mit entsprechenden typischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben durch den landwirtschaftlichen Verkehr und die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

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

2.4 Grundstücksform und Topografie

Straßenfront:	ca. 25 m
Max. Grundstückstiefe:	ca. 54 m
Grundstücksgröße:	1.321 m²
Grundstücksform:	in etwa trapezförmig
Topografische Lage:	normal

2.5 Baugrundverhältnisse

Baugrund:	Soweit ersichtlich handelt es sich um ortsüblich tragfähigen Baugrund. Ich habe aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen ohne offensichtliche Gründungsmängel keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Bodengutachten ergeben.
Altlasten:	Dem Landkreis Verden liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor (siehe Auskunft im Anhang). Ich habe keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Fachgutachten ergeben.
Hinweis:	Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt.

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan:	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.
Baurechtliche Beurteilung:	Das betreffende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Grundstück liegt jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich folglich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich - nach der Art der baulichen Nutzung, - nach dem Maß der baulichen Nutzung, - nach der Bauweise und - der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Erschließung muss gesichert sein.
Entwicklungsstufe:	bebautes Grundstück im bauplanungsrechtlichen Innenbereich

- Künftige Entwicklungen:** Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die die Wertermittlungsobjekte in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.
- Baulasten:** Das Grundstück ist mit einer Baulast im Sinne des § 81 NBauO belastet. Bei der Baulast lfd. Nr. 1 des Baulastenblattes 3259 handelt es sich um eine sogenannte Vereinigungsbaulast. Diese Baulast dient zur Sicherung der Zusammengehörigkeit der Grundstücke Gemarkung Oyten, Flur 7, Flurstücke 117/5, 120/4, 120/6, 120/7, 120/8 120/9, 120/10, 120/11 und 120/3, als ein einheitliches Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 NBauO in der damals gültigen Fassung. Für die Grundstücke wird mittels der Vereinigungsbaulast gesichert, dass alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück – siehe hierzu auch Baulastenblatt 3259 im Anhang.
- Hintergrund: Durch diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung wurde offensichtlich die Teilung ehemals zusammengehöriger Flächen und sich ergebene Grenzbebauung baurechtlich ermöglicht.
- Denkmalschutz:** Weder im Denkmalatlas Niedersachsen noch in den amtlichen Unterlagen der Bauakte noch im Flurstücksnachweis findet sich ein Hinweis auf die Eintragung des Objektes in die Denkmalliste des Landkreises. Weitere Recherchen hierzu habe ich nicht angestellt. Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass das Objekt nicht in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen ist.
- Bodenordnungsverfahren:** Das Grundbuch und der Flurstücksnachweis enthalten keine Hinweise darauf, dass das Grundstück derzeit in ein Umlage-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.

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

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

Im Grundbuch gesicherte Belastungen: Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 3
Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 07.08.2024

Hinweis: Gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden sind in diesem Gutachten nicht aufgeführt. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben bei der Verkehrswertermittlung, entgegen der üblichen Verfahrensweise, im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, siehe Kapitel 1.2. Dies gilt auch für Belastungen in Abteilung III.

Im Grundbuch gesicherte begünstigende Rechte: Begünstigende Rechte sind mir nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden von mir diesbezüglich nicht angestellt.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten usw. sind mir nicht bekannt worden. Ich habe hierzu keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, siehe hierzu auch Kapitel 1.2.

2.8 Erschließung

Straßenart: verkehrliche Erschließung über Gemeindestraße („Tempo-30-Zone“)

Straßenausbau: im Bereich des Grundstücks asphaltierte Fahrbahn, Beleuchtung durch Straßenlaternen

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: nach Aktenlage Gas, Wasser, Strom
öffentliche Kanalisation

Beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand:

Für die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren wird davon ausgegangen, dass derzeit weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen sind.

3 Wohnungseigentum – Befund

Das 1.321 m² große Grundstück ist mit einem nach Aktenlage nicht unterkellerten Vierfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie Nebengebäuden bebaut. Das Grundstück ist in vier Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum (Einzeleigentum) an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Gemeinschaftseigentum ist das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Gegenstand der Wertermittlung ist das Wohnungseigentum Nr. 3. Zu diesem Wohnungseigentum gehören die im Sondereigentum stehenden Räume im Dachgeschoss links nebst den im Sondernutzungsrecht stehenden Balkon. Ein Sondernutzungsrecht ist die Befugnis, bestimmte Flächen des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen. Alle anderen Wohnungseigentümer sind damit von der Nutzung dieser Fläche ausgeschlossen.

Die Wohnfläche dieser Einheit beträgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) nach örtlichem Aufmaß insgesamt ca. 65,7 m² in der unteren Dachgeschossebene. Dabei wurde der Balkon WE 3, an dem ein Sondernutzungsrecht besteht, mit einem Viertel seiner Grundfläche angerechnet (Regelfall gemäß § 4 Nr. 4 WoFIV). Hinzu kommen ca. 18,1 m² der Räume im Spitzboden (siehe hierzu Kapitel 3.3).

In der Teilungserklärung ist auch ein Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. ST 3 auf der südwestlichen Grundstücksecke für den Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 vereinbart.

Es bestehen weitere Sondernutzungsrechte zugunsten anderer Wohnungseigentümer.

3.1 Gebäudedaten

Baujahr: ca. 2010 (geschätztes Jahr der Fertigstellung)

Gesamtanlage *gemäß amtlichen Unterlagen*

Anzahl der Eigentumseinheiten: 4

Eigentumswohnung Nr. 3 Wohnfläche (WoFIV) in unterer DG-Ebene: ca. 65,7 m²
im Spitzboden: ca. 18,1 m²

3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

Die gegenständliche Eigentumswohnung wird zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt. Eine andere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit als die bisher ausgeübte Wohnnutzung erscheint unter den gegebenen Umständen nicht möglich.

3.3 Grundriss und Raumprogramm

Die Eigentumswohnung Nr. 3 besteht aus einer großen Wohnküche (die Trennwände zwischen Wohnbereich, Küche und Flur sind tatsächlich nicht vorhanden) mit zwei Zimmern, einem Bad und einem Balkon sowie dem über eine Treppe erschlossenen Spitzboden, der sich abweichend von der Planung als ein großer und ein kleiner Raum (in nordwestlicher Raumecke am Treppenaufgang) darstellt. Die Wohnfläche in der unteren Dachgeschoßebene beträgt 65,7 m², ergänzt durch 18,1 m² im ausgebauten Spitzboden. Die Wohnfläche wurde anhand des durchgeführten Aufmaßes ermittelt, wobei der Balkon mit einem Viertel seiner Grundfläche berücksichtigt wurde (Regelfall nach § 4 Nr. 4 WoFIV). Hinzu kommen die Nutzflächenanteile der Gemeinschaftsflächen (Treppenflur, Kellerräume etc. im nördlichen Wohngebäude).

Abweichend von der Genehmigungsplanung wird der große Raum im Spitzboden zum Wertermittlungsstichtag nicht als Abstellraum, sondern offensichtlich als Schlafzimmer, also zu Aufenthaltszwecken genutzt. Er ist zu Wohnzwecken ausgebaut und klimatisiert. Als Aufenthaltsräume gelten Räume in Gebäuden, die zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Dazu gehören z. B. Wohn-, Schlaf-, Büro-, Sport- und Arbeitsräume sowie Küchen. Demgegenüber stehen Räume, die nicht zum längeren Aufenthalt bestimmt sind, wie Flure, Treppenhäuser, Sanitärräume, Lager- und Abstellräume.

Die baurechtliche Besonderheit sollen im Folgenden näher erläutert und sachverständig eingeordnet werden, da sie für die zulässige Nutzung und Anrechnung der Wohnfläche des Raums von Bedeutung sein können.

Sachverständige Einordnung der baurechtlichen Besonderheit

Die Nutzung des Spitzbodenraums als Aufenthaltsraum ist in den Bauakten nicht dokumentiert, die Baumaßnahme wurde daher der Baubehörde nicht angezeigt. Für die Wertermittlung stellt sich die Frage nach der Legalität dieser Anlagen. Denn u. a. ist bei der Wertermittlung die zulässige Nutzung zugrunde zu legen (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Es ist wichtig zu betonen, dass Fragen zur Legalität baulicher Anlagen rechtlicher Natur sind und von mir nicht beantwortet werden können. Verbindliche Aussagen zur Legalität können nur von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde getroffen werden.

Dennoch wird der Sachverhalt hier sachverständig eingeordnet, um die Schlussfolgerungen für die Wertermittlung nachvollziehbar zu machen.

Zunächst ist zu prüfen, ob die genannte Baumaßnahme als formell legal oder illegal einzuordnen sind. Formell illegal ist ein Vorhaben, wenn es ohne die erforderliche Genehmigung oder Zustimmung errichtet wurde oder von der erteilten Genehmigung abweicht (sog. nannter „Schwarzbau“).

In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die genannten baulichen Maßnahmen im Hinblick auf die Nutzung als materiell rechtmäßig oder rechtswidrig einzustufen sind. Materielle Illegalität liegt vor, wenn das Vorhaben gegen Vorschriften des materiellen öffentlichen Rechts verstößt. Mit anderen Worten ist ein Vorhaben materiell illegal, wenn es auch nachträglich nicht genehmigungsfähig oder zulässig ist.

Formelle Legalität

Gemäß § 59 Abs. 1 NBauO bedürfen Baumaßnahmen in der Regel der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, es sei denn, es liegen Ausnahmen nach den §§ 60 bis 62, 74 oder 75 vor.

Im vorliegenden Fall wird insbesondere die Regelung des § 60 NBauO als mögliche Ausnahme angesehen. Die §§ 61 und 74 NBauO beziehen sich auf öffentliche Baumaßnahmen, die hier nicht vorliegen, so dass diese Regelungen nicht einschlägig sind. Auch § 62 ist hier nicht einschlägig, da er sich nur auf Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bezieht, der hier nicht vorliegt. Da die baulichen Maßnahmen nicht geeignet sind, wiederholt und vorübergehend an verschiedenen Orten auf- und abgebaut zu werden (sogenannte Fliegende Bauten), sind auch die Regelungen des § 75 NBauO nicht einschlägig.

Eine Verfahrensfreiheit für die baulichen Maßnahmen würde sich daher nur unter den Voraussetzungen des § 60 NBauO ergeben.

Gemäß § 60 Abs. 2 Nr. 2 NBauO ist die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören, verfahrensfrei. Da es sich um ein Vierfamilienhaus handelt, ist diese Ausnahmeregelung nicht einschlägig. Demzufolge wird ein Kaufinteressent davon ausgehen, dass die Nutzungsänderung nicht verfahrensfrei und damit formell rechtswidrig erfolgt ist.

Materielle Legalität

Der Raum im Spitzboden wurde in der Genehmigungsplanung als sogenannter Hohlraum im Sinne des § 2 Abs. 7 S. 4 NBauO ausgewiesen und genehmigt. Hohlräume sind Räume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind.

Für einen Aufenthaltsraum im obersten Geschoss des Dachraumes gilt eine Mindesthöhe von 2,20 m über der Hälfte seiner Grundfläche, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m außer Betracht bleiben (§ 43 Abs. 2 NBauO).

In der Genehmigungsplanung ist für den Raum im Spitzboden eine Höhe von 2,10 m angegeben, so dass hier die Mindesthöhe grundsätzlich unterschritten wird.

Tatsächlich weist der große Raum im Spitzboden jedoch in der Raummitte eine lichte Höhe von 2,31 m auf. Daher ist eine genauere Prüfung notwendig. Eine Schnittzeichnung mit den hier relevanten lichten Raumabmessungen ist in Abbildung 5 dargestellt.

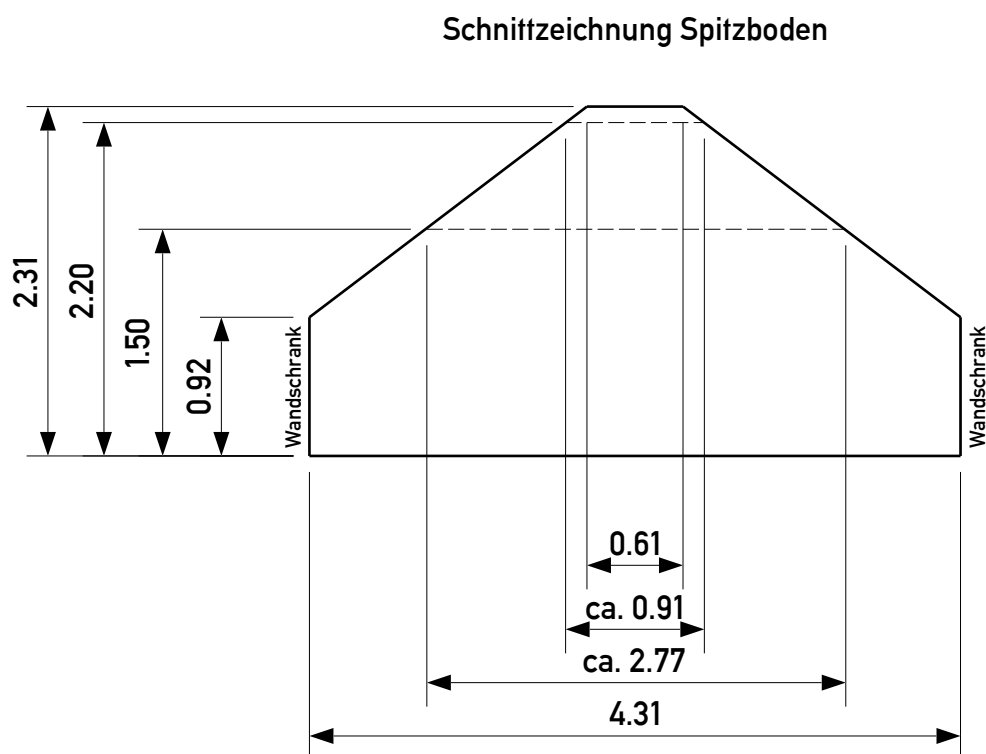


Abbildung 5 Schnittzeichnung Spitzboden mit lichten Raumabmessungen

Es ist offensichtlich, dass der Raum nicht die erforderliche Höhe für eine Nutzung zu Aufenthaltszwecken hat, da er nicht die Mindesthöhe von 2,20 m über der Hälfte seiner Grundfläche aufweist ($0,91 \text{ m} < 2,77 \text{ m}/2 = 1,385 \text{ m}$). Dieser Raum wird daher nicht als Aufenthaltsraum eingeordnet, eine **Nutzung als Aufenthaltsraum im Spitzboden ist folglich baurechtlich nicht möglich**.

Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV gehören Grundflächen von Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, nicht zur Wohnfläche.

Die subjektive Nutzung des großen Raumes im Spitzboden als Schlafzimmer genügt nicht den materiellen Anforderungen der NBauO an Aufenthaltsräume. Allerdings ist der ausgebaute Raum als Abstellraum genehmigt, über eine feste Treppe innerhalb der Wohnung erreichbar und hat einen deutlich höheren Nutzwert als ein nicht ausgebauter Bodenraum.

Es kann für diese Wertermittlung offenbleiben, ob die Flächen im Spitzboden strenggenommen als Wohnfläche im Sinne der WoFIV gelten. Denn Marktteilnehmer werden den Flächen im Spitzboden in jedem Fall einen entsprechenden Wert beimessen. Daher werden bei dieser Wertermittlung die Flächen im Dachgeschoss als Abstellräume innerhalb der Wohnung berücksichtigt, entsprechend ihrem Nutzwert bewertet, aber für die Berechnung der Wohnfläche separat ausgewiesen.

Die Ausrichtung der Haupträume und des Balkons sowie deren Größe sind vorteilhaft. Nachteilig wirkt sich insbesondere aus, dass ein Abstellraum in der Wohnung nur im Spitzboden vorhanden ist.

Der vorhandene Grundriss und das mögliche Raumprogramm werden für die Größe hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit für das Bewertungsobjekt insgesamt als befriedigend bewertet (Bewertungsskala: sehr gut–gut–befriedigend–ausreichend–mangelhaft–ungenügend).

3.4 Baubeschreibung Wohnhaus/Eigentumswohnung Nr. 3

Das gegenständliche Vierfamilienhaus wurde augenscheinlich und nach Aktenlage überwiegend in konventioneller, überwiegend massiver Bauweise errichtet. Das Grundstück ist in vier Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Gegenstand der Wertermittlung ist das Wohnungseigentum Nr. 3. Diese Eigentumswohnung liegt im südlichen Dachgeschoss links. Die mit * gekennzeichneten Angaben wurden den amtlichen Unterlagen entnommen.

3.4.1 Rohbau

Fundamente: aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen*

Keller: nicht unterkellert*

Außenwände: massiv*

Außenfassade: verputzt

Innenwände: massiv*, leichte Trennwand im Spitzboden

Decken:	Stahlbeton*
Dach:	Satteldach als zimmermannsmäßige Pfettendachkonstruktion* mit Dachsteinen gedeckt; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe mit keramischem Belag, Metallgeländer und Holz-Handlauf

3.4.2 Ausbau (nur Eigentumswohnung Nr. 3)

Treppe zum Spitzboden:	Metalltreppe, Trittstufen mit Steinteppichbelag
Fußböden:	Räume im Spitzboden gefliest, ansonsten unterschiedlichste Bodenbeläge (Steinteppiche), Balkon mit Plattenbelag
Außentüren/Fenster:	Haustür mit Seitenteil, Fenster und -fenstertüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen; Dachflächenfenster
Innentüren:	Holz, normaler Standard
Innenansichten:	senkrecht stehende Wände im Bad gefliest, ansonsten Wände teils tapeziert und gestrichen, teils unterschiedlich bekleidet; Decken mit unterschiedlichsten Spanndeckensystemen inkl. Beleuchtungen bekleidet (laut Eigentümerin war die Wohnung als „Showroom“ für Decken- und Bodenbelagssysteme vorgesehen)
Sanitäre Anlagen:	WC mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC, HWR („Kind“) mit entsprechenden Anschlüssen

3.4.3 Technische Ausstattung, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Beheizung/Warmwasser:	über Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher; Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, teilweise zusätzliche Heizungsrohre und Heizkörper; im Spitzboden Klimagerät
Elektroinstallation:	in einer für das Objekt typischen Ausführung mit üblicher Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, hinzu kommen E-Installationen der Spanndeckensysteme

Besondere Bauteile: Dachgauben, Balkone

Hinweis: Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktion überprüft.

3.5 Energetische Qualität

Ein Energieausweis wurde mir auf Nachfrage nicht vorgelegt. Die Gebäudehülle der beheizten Flächen des Objektes weist nach Aktenlage bzw. äußerem Anschein überwiegend dem Baujahr entsprechende Maßnahmen zum Wärme- und Kälteschutz auf.

Nachrüstpflichten für Anlagen und Gebäude nach GEG

Die haustechnischen Anlagen und die Gebäudehülle sind – soweit ersichtlich – zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht modernisierungsbedürftig, um Nachrüstpflichten nach GEG zu erfüllen.

3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen gehören in der Regel Gartenanlagen und Bepflanzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw.

Das Grundstück ist, soweit überhaupt ersichtlich (Hinweis: Gartenbereiche wurden nicht betreten, da sie im Sondernutzungsrecht der Eigentümer im Erdgeschoss stehen), teilweise durch lebenden Bewuchs und Zäune eingefriedet. Wege, Terrassen (soweit erkennbar), Hof- und Stellplatzflächen sind befestigt. Darüber hinaus verfügt das Grundstück augenscheinlich/nach Aktenlage über Gartenanlagen und die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse.

3.7 Baumängel und Bauschäden

Wertrelevante, d. h. über das übliche Maß für dieses Baujahr hinausgehende Mängel oder Schäden am betreffenden Sondereigentum und am Gemeinschaftseigentum sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden. Ob wertrelevante Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum geplant sind, ist mir nicht bekannt geworden.

Hinweis: Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen, Leitzungsnetze usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.8 Bau- und Erhaltungszustand

Das Objekt befindet sich insgesamt gesehen in einem ordentlichem, für das Baujahr normalen Bau- und Erhaltungszustand (Bewertungsskala: sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

3.9 Zubehör

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

Eine Sache ist jedoch nicht Zubehör, wenn sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 Abs. 1 S. 2 BGB). Auch Gegenstände, die nur vorübergehend für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen Sache benutzt werden, gehören nicht zum Zubehör (§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB). Gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) kann auch zum Grundstückszubehör gehören.

Die vorhandene Einbauküche wurde offensichtlich aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen/Baukastenmodulen mit Elektrogeräten zusammengesetzt, wobei hier offensichtlich nur die Arbeitsplatten und Blenden den Raummaßen angepasst wurden. Die Einbauküche ist nach ihrer technischen und qualitativen Ausführung und der Art ihrer Einfügung (vgl. hierzu u.a. Holch DGVZ 1998, 65) sowie nach der Verkehrsanschauung weder als wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes im Sinne des § 94 Abs. 2 BGB noch als Zubehör anzusehen und daher nicht zu bewerten.

Dies gilt ebenso für das Saunafass, das auf dem Balkon aufgestellt ist.

Weiteres (mögliches) Zubehör ist nicht ersichtlich.

Ich weise darauf hin, dass die vorstehenden Einordnungen nicht als Antworten auf materiell-rechtliche Fragen missverstanden werden dürfen. Denn Rechtsfragen können und sollen vom Sachverständigen nicht beantwortet werden. Die gutachterliche Einordnung des Befundes dient lediglich dazu, die Schlussfolgerungen für die Bewertung nachvollziehbar zu machen.

3.10 Miet-/Pachtverhältnisse

Nach Angabe der Schuldnerin bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

4 Bewertung

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

4.1 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse

Der vom Oberen Gutachterausschuss abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX) für Eigentumswohnungen im Bremer Umland, zu dem auch die Gemeinde Oyten gehört, ist von einem Indexwert von 100 im I. Quartal 2015 auf einen Indexwert von 188,3 im I. Quartal 2022. Damit hat sich das Preisniveau für ein Standardobjekt in diesem Zeitraum fast verdoppelt. Danach ist das Preisniveau, abgesehen von einer leichten Erholung im IV. Quartal 2022, kontinuierlich gesunken und lag im III. Quartal 2023 bei einem Indexwert von 161,9, was einem Rückgang von 14,9 % gegenüber dem IV. Quartal 2021 entspricht. In den beiden Folgequartalen hat sich das Preisniveau wieder etwas erholt und liegt im I. Quartal 2024 bei 174,64 (vgl. Abbildung 6).

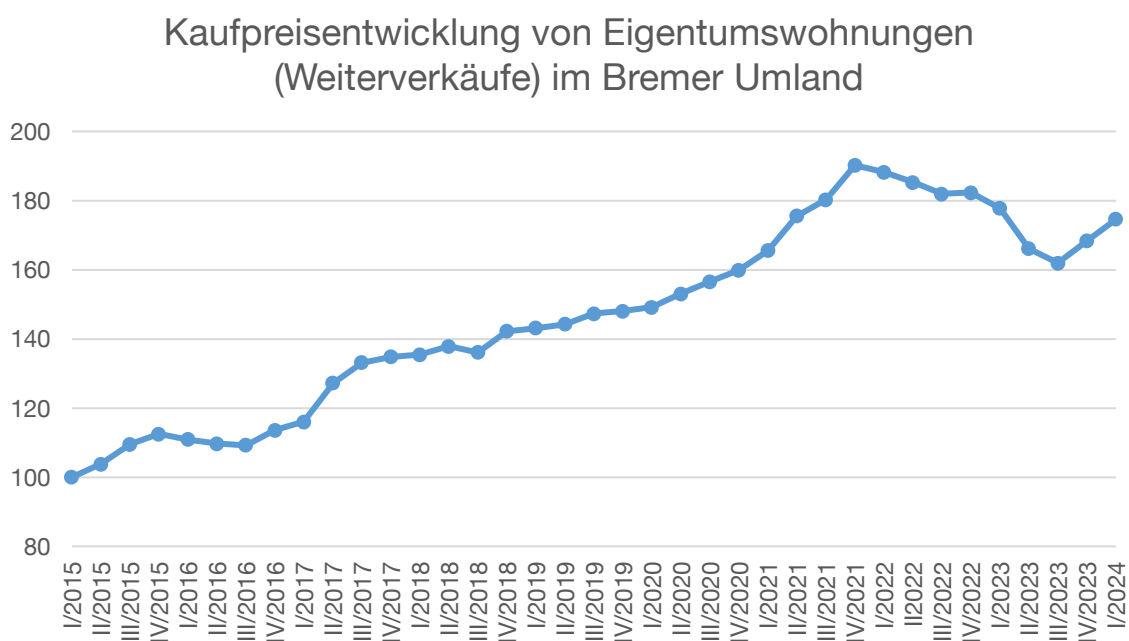


Abbildung 6 Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im Bremer Umland (NIPIX : Index I. Quartal 2015 = 100)

Quelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> (Abruf 18.12.2024); eigene Darstellung

Die Auswertung bezieht sich nur auf Weiterverkäufe, nicht auf Erstverkäufe von Eigentumswohnungen, die nicht älter als drei Jahre sind. Die statische Auswertung erfolgt getrennt, da die Kaufpreise bei Erstverkäufen erfahrungsgemäß einen unternehmerischen Gewinnanteil enthalten, der bei Wiederverkäufen nicht mehr realisiert werden kann.

Die Erholung der Preise für Eigentumswohnungen in ganz Niedersachsen setzt sich nach den monatlichen Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses bis in die jüngste Vergangenheit fort. So stieg der Preisindex von 159,78 im Januar 2024 auf 164,03 im August, was einem Anstieg von knapp 2,7 % entspricht (vgl. <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/indexreihen/nipixmonat/>; Zugriff am 18.12.2024). Dies zeigt aber auch, dass gerade im Bremer Umland das Marktgeschehen deutlich dynamischer ist, da die Preise hier allein im ersten Quartal 2024 um ca. 3,8 % gestiegen sind.

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

- die positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Oyten,
- der ordentliche Zustand und das Alter der Immobilie und
- die große Nachfrage nach Wohnungen dieser Größe.

Dagegen wirkt sich insbesondere

- die ungünstige Lage des Abstellraums im Spitzboden

negativ auf die Vermarktungsfähigkeit aus.

Die Vermietbarkeit wird objekt- und lagebedingt als gut (Klassifizierung: sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig) eingeschätzt. Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird bei entsprechender Preisgestaltung für die Objektart als gut eingeschätzt und besteht in den für diese Objektart marktüblichen Zeiträumen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Käufer von Eigentumswohnungen orientieren sich am Grundstücksmarkt vorrangig an den Preisen von vergleichbaren Objekten. Aufgrund dieser üblichen Gepflogenheit am Grundstücksmarkt und der Tatsache, dass geeignete, vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen vorliegen, wird zur Verkehrswertermittlung das (indirekte) Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) angewendet.

Eigentumswohnungen werden neben einer Eigennutzung auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Aufgrund dieser üblichen Gepflogenheit am Grundstücksmarkt und der Tatsache, dass geeignete Marktdaten vorliegen, wird zur Verkehrswertermittlung zudem das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) angewendet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt bei Wohnungseigentum üblicherweise nicht zur Anwendung.

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) für die Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden.

4.3 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für Bauland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024 **170 €/m²**

Grundstücke in der Richtwertzone, die ein Gebiet an der Achimer Straße umfasst, weisen dabei im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Entwicklungszustand Baureifes Land
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Dieser Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden entnommen (siehe Anlage). Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Eigentumswohnungen bebaut. Im Mittel liegen die Kaufpreise für Grundstücke, die für den Neubau von Geschosswohnungsbauten geeignet sind, höher als der Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau in dieser Lage. Der Gutachterausschuss hat Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung dieser Tatsache veröffentlicht, der bei Bodenrichtwerten bei Bodenrichtwerten von 100 bis 200 €/m² bei 1,33 liegt.

Allerdings ist hier der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 3600679 „Oyten – Achimer Straße“ nicht für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet, was entsprechend gekennzeichnet wird, sondern ganz allgemein für Wohngrundstücke. Die Zone umfasst ein Gebiet, in dem Baugrundstücke sowohl für Geschosswohnungsbau als auch für den individuellen Wohnungsbau genutzt werden. Das etwas höhere Maß der baulichen Nutzbarkeit des gegenständlichen Grundstücks gegenüber der Gesamtheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone wird mit einem sachverständig angepassten Korrekturfaktor von 1,25 berücksichtigt, was einen angepassten Bodenwert von $170 \text{ €/m}^2 \times 1,25 = 212,50 \text{ €/m}^2$, gerundet 213 €/m^2 Grundstücksfläche ergibt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der Lage, Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit und des Zustands des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird ein Bodenwert zum Wertermittlungstichtag von $1.321 \text{ m}^2 \times 213 \text{ €/m}^2 = 281.373 \text{ €}$ geschätzt.

Bodenwert (gerundet):	281.373 €
Bodenwert 2.191/10.000stel Miteigentumsanteil (gerundet):	61.649 €

4.4 Ertragswert

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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

4.4.1 Ermittlung Rohertrag

Für die Gemeinde Oyten existiert derzeit weder ein Mietspiegel (§ 558 c BGB) noch ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d BGB). Auch eine Mietdatenbank (§ 558 e BGB) wird nicht geführt. Für den Landkreis Verden liegt jedoch eine Mietübersicht von Mietwohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden vor (siehe <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/>). Diese ist für das gegenständliche Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV geeignet.

Für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m², dem entsprechendem Lagewert und der Baujahrsklasse 2010 ergibt sich eine Grundmiete von 9,05 €/m² (Spanne 6,90–11,45 €/m²). Die tatsächliche Wohnungsgröße beträgt ca. 84 m² inklusive Spitzboden. Für größere Wohnungen werden üblicherweise niedrigere Quadratmetermieten gezahlt. Hierfür hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Dieser liegt bei einer Größe von 84 m² bei ca. 0,99, so dass sich ein angepasster Basiswert von 8,96 €/m² (Spanne 6,83–11,34 €/m²) ergibt.

Die durchschnittliche Miete für Stellplätze in Garagen und Sammelgaragen liegt nach Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Verden bei 50 € (Spanne 30–60 €) je Stellplatz.

Für die gegenständliche Wohnung Nr. 3 wird in Anlehnung an die Mietübersicht des Gutachterausschusses, eigene Marktbeobachtung und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, insbesondere der Lage, Größe, Beschaffenheit und Nutzbarkeit der Flächen sowie der Mietentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag eine monatliche Kaltmiete von 9,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich erzielbar betrachtet.

Der zugehörige Pkw-Außenstellplatz wird mit 35 € berücksichtigt. Damit ergibt sich eine marktüblich erzielbare Kaltmiete von monatlich 788,93 €.

Die Mietübersicht findet sich in Tabelle 1.

Tabelle 1 Übersicht marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Mieteinheit		Nettokaltmiete	
		monatlich	jährlich
	Einheit		€
Wohnung Nr. 3	83,77 m ²	9,00 €/m ² Wohnfläche	9.047,16
Stellplatz	1 Stk.	35,00 €	420,00
Gesamt			9.467,16
Durchschnittsmiete		Ø 9,42 €/m ² Wohnfl.	

4.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	421 €/Eigentumswohnung 46 €/Stellplatz
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m ² Wohnfläche 32 €/Außenstellplatz (Erfahrungswert)
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag

4.4.3 Liegenschaftszinssatz

Für Eigentumswohnungen wurde aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden ein Liegenschaftszinssatz von 1,6 % für die Landkreise Verden, Diepholz und Heidekreis bei einer Lagequalität (Bodenrichtwert) von 100 €/m² zum Kaufzeitpunkt 01.01.2024 abgeleitet. Dieser ist für das gegenständliche Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV geeignet. Die mittlere Nettokaltmiete des Normobjekts beträgt 6,00 €/m², die mittlere modifizierte Restnutzungsdauer 35 Jahre und die mittlere Größe 71 m² Wohnfläche.

Abweichende Merkmale des Objekts vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes.

So liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei einem Bodenrichtwert von 170 €/m² und einer Nettokaltmiete von 9,00 €/m² nach Auswertung des Gutachterausschusses bei durchschnittlich 2,8 %. Eine größere vermietbare Fläche (hier ca. 84 m²) und eine längere Restnutzungsdauer (hier 56 Jahre) erhöhen tendenziell den Liegenschaftszinssatz, eine verbesserte Marktlage senkt ihn tendenziell. Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden liegen hierzu nicht vor.

Unter Berücksichtigung aller den Liegenschaftszinssatz beeinflussenden Details, insbesondere Lage, Größe, Rohertrag, Art der Nutzung und der Restnutzungsdauer des Objekts sowie der Gesamtsituation auf dem Grundstücksmarkt und der Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,8 % als angemessen eingeschätzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz: **2,8 %**

4.4.4 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wohn- und Geschäftshäuser haben eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren (vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV). Damit ist nicht die technische Lebensdauer der Baumaterialien gemeint, die teilweise deutlich darüber liegt. Abweichend davon wird hier gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet. Bei dem Baujahr 2010 und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses ergeben sich

- ein Alter von 14 Jahren und
- eine Restnutzungsdauer von geschätzt 56 Jahren.

4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die erkennbaren Baumängel und Bauschäden bewegen sich nach meiner Einschätzung in dem für ein Objekt dieser Art und dieses Alters üblichen Rahmen. Die eingetragene Vereinigungsbaulast kann zwar u. U. ein großes Risiko darstellen. Denn ein Eigentümer muss mit seinem Grundstück auch für die Rechtmäßigkeit von Bauten auf dem benachbarten vereinigten Grundstück einstehen. Die Baulast kann für das gegenständliche Grundstück aber auch von Vorteil sein. Denn mit der Baulast kann u. a. Grenzbebauung sichergestellt werden. Die Vor- und Nachteile der Baulast halten sich nach meiner Einschätzung in etwa die Waage. Die besondere baurechtliche Situation bezüglich der Spitzbodenflächen wird bereits in den Ansätzen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind mir nicht bekannt geworden.

Wertminderung gesamt: **./ €**

4.4.6 Grundstücksertragswert

Die Ermittlung des Grundstücksertragswerts findet sich in nachstehender Tabelle 2.

Tabelle 2 Ermittlung des Ertragswerts

Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 27–34 ImmoWertV (allgemeines Ertragswertverfahren)						
Objektdaten		Wohnungseigentum Nr. 3 Brunnenweg 26 28876 Oyten				
Bodenwert						
Beschreibung		Fläche in m²		Bodenwert je m²	Bodenwert	
Bauland		1.321		213 €	281.373 €	
Bodenwert					281.373 €	
2.191/10.000stel Miteigentumsanteil am Bodenwert (gerundet)						61.649 €
Ertragswertermittlung						
Beschreibung/Nutzung		m²	Stück	Mietansatz/Monat·m²	Ertrag/Monat	Ertrag/Jahr
Wohnung Nr. 3 inkl. Balkon (SNR) u. Spitzboden		83,77		9,00 €	753,93 €	9.047,16 €
Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht)			1	35,00 €	35,00 €	420,00 €
Rohertrag		83,77 m²		9,42 €	788,93 €	9.467,16 €
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten						
Beschreibung		m²	Einheit	Kosten/Einheit	Kosten/Jahr	
Verwaltungskosten Eigentumswohnung			1	421,00 €	421,00 €	
Verwaltungskosten Außenstellplatz			1	46,00 €	46,00 €	
Instandhaltungskosten Wohnfläche		83,77		13,80 €	1.156,03 €	
Instandhaltungskosten Außenstellplatz			1	32,00 €	32,00 €	
Mietausfallwagnis % vom Rohertrag			2%	9.467,16 €	189,34 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt		19,5%		vom Rohertrag	1.844,37 €	- 1.844 €
Ertragsmerkmale						
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren		56				
Liegenschaftszinssatz		2,80%				
Barwertfaktor		28,11				
Reinertrag					7.623 €	
Bodenwertverzinsungsbetrag						
		2,8%	×	61.649 €	-	1.726 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					5.897 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen		28,11	×	5.897 €	165.754 €	
Vorläufiger Ertragswert (Bodenwert + Ertragswert der baulichen Anlagen)					227.403 €	
Wertkorrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					- €	
Ertragswert (gerundet)					227.000 €	

4.5 Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Nach diesem Verfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Eigentumswohnungen abgeleitet, die hinsichtlich der wichtigsten wertrelevanten Merkmale hinreichend mit dem gegenständlichen Objekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV). Alternativ können auch geeignete Vergleichsfaktoren verwendet werden (§ 26 ImmoWertV).

Die wichtigsten wertrelevanten Merkmale für eine Eigentumswohnung sind das Gebäudealter, die Lage (Bodenrichtwert – BRW) und die Größe der Wohnung.

Für die Ermittlung des Vergleichswerts liegen die in Tabelle 3 dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Wiederverkäufe) im Landkreis Verden in Abhängigkeit von Lage (Bodenwert) und (ggf. modifiziertem) Baujahr vor, die für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV geeignet sind.

Tabelle 3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Wiederverkäufe in Abhängigkeit von (modifiziertem) Baujahr und Bodenrichtwert (siehe Anlage VII)

	Bodenrichtwert 220 €/m²	Bodenrichtwert 160 €/m²
Baujahr 2010	2.909 €/m ² Wohnfläche	2.658 €/m ² Wohnfläche

Hier: Baujahr ca. 2010,
Bodenrichtwert 170 €/m².

Aus den Werten ergibt sich ein Vergleichsfaktor von 2.700 €/m² Wohnfläche für ein Objekt Baujahr 2010 und bei einem Lagewert (Bodenrichtwert) von 170 €/m². Dieser Wert bezieht sich auf Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit mittlerer Ausstattung, ohne Garage oder Nebengebäude, einem durchschnittlichen Miteigentumsanteil von 125/1000stel (ca. 8 Wohneinheiten) und einer Größe von 80 m² zum Kaufzeitpunkt 01.01.2024. Die diesen Zahlen zugrundeliegende Stichprobe umfasst nach Angabe des Gutachterausschusses 346 geeignete Weiterverkäufe aus den Jahren 2021–2023. Abweichende Merkmale vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Vergleichsfaktors, die mit Korrekturfaktoren berücksichtigt werden.

Beim zu Wohnzwecken ausgebauten Raum im Spitzboden handelt es sich nicht um vollwertige Wohnfläche. Denn die Räumlichkeiten sind nicht legal zu Aufenthaltszwecken, sondern nur zu Abstellzwecken nutzbar (siehe Kapitel 3.3). Zur Anwendbarkeit der Vergleichsfaktoren wird die Wohnfläche angepasst, da derartige Flächen am Markt zu geringeren Preisen gehandelt werden. Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale werden die Räumlichkeiten im Spitzboden mit $\frac{3}{4}$ ihrer Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche für das Vergleichswertverfahren hinzugerechnet.

Für das Objekt ergibt sich damit eine dem Wertermittlungsverfahren angepasste Wohnfläche von etwa $65,71 \text{ m}^2 + \frac{3}{4} \times 18,06 \text{ m}^2 \approx 79,26 \text{ m}^2$.

Die gegenständliche Eigentumswohnung weist eine im Vergleich zum Durchschnittswert geringfügig geringere Wohnfläche auf. Erfahrungsgemäß steigt der Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung, je kleiner die Wohnfläche ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat keine Umrechnungskoeffizienten für den Landkreis Verden veröffentlicht, um die abweichende Größe zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Abweichung mit entsprechend geringer Wertrelevanz kann auf eine nähere Betrachtung verzichtet werden.

Für die Wertentwicklung vom Kaufzeitpunkt 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, bis auf die bereits bekannte Wertsteigerung von ca. 3,8 % im I. Quartal 2024.

Für das gegenständliche Objekt ergibt sich demnach ein vorläufiger Vergleichswert von $1,038 \times 2.700 \text{ €/m}^2 \times 79,3 \text{ m}^2 = 222.246,18 \text{ €}$, gerundet 222.246 €.

Im Vergleichswert sind keine Kfz-Stellplätze enthalten. Ein Garagen-/Tiefgaragenstellplatz führt nach Auswertungen des Gutachterausschusses zu einem Zuschlag von durchschnittlich 7.000 € je Stellplatz. Ein Außenstellplatz hat eine geringere Wertigkeit. Hierfür hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Auswertungen veröffentlicht.

Der Pkw-Außenstellplatz wird hier mit einem Zuschlag von pauschal 5.000 € berücksichtigt.

Wertrelevante besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen nicht vor (siehe Kapitel 4.4.5).

Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs –, der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird der Vergleichswert auf $222.246 \text{ €} + 5.000 \text{ €} = 227.246 \text{ €}$, gerundet 227.000 €, geschätzt.

Vergleichswert (gerundet):

227.000 €

5 Verkehrswert

Zur Darstellung des Verkehrswerts wird zunächst die Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zitiert. Anschließend werden die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren dargestellt und begründet, aus welchem Verfahrensergebnis der Verkehrswert ermittelt wird.

5.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter Ertragswert (gerundet):	227.000 €
Ermittelter Vergleichswert (gerundet):	227.000 €

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, da diese Objekte in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt werden. Für die Wertermittlung wurden vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren herangezogen. Zudem wurde der Ertragswert ermittelt, da Eigentumswohnungen neben einer Eigennutzung auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt werden. Der Ertragswert des gegenständlichen Wohnungseigentums beträgt gerundet 227.000 € und damit etwa das 24,0-fache des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat für die Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen der entsprechenden Restnutzungsdauer, Nettokaltmiete und des entsprechenden Lagewerts einen mittleren Rohertragsfaktor (Kaufpreis dividiert durch den marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag) von $28,4 \times 0,82 \approx 23,3$ ermittelt (siehe zusätzliche regionale Auswertungen, S. 54 f.). Im Hinblick auf die positive Marktentwicklung und die üblichen Spannen ist der ermittelte Rohertragsfaktor plausibel. Der Vergleichswert und der Ertragswert bestätigen sich. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Vergleichswert und Ertragswert abgeleitet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag auf 227.000 € geschätzt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine

**Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Vierfamilienhauses mit ca. 65,7 m²
Wohnfläche zzgl. ca. 18,1 m² im Spitzboden sowie einem Pkw-Außenstellplatz.**

Der Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Vergleichswert und am Ertragswert ausgerichtet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Wohnungsgrundbuch von Oyten Blatt 7288 eingetragenen Wohnungseigentums laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses, bestehend aus 2.191/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 28876 Oyten, Brunnenweg 26, Gemarkung Oyten, Flur 7, Flurstück 120/4, zur Größe von 1.321 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links eines Vierfamilienhauses, Nr. 3 des Aufteilungsplanes, nebst Sondernutzungsrecht an dem Balkon WE 3 und dem Pkw-Außenstellplatz ST 3, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.10.2024 auf

227.000,– €

(in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das Objekt ist eigengenutzt. Nach Angaben der Schuldnerin bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
- Verwalterin der Wohnanlage (§§ 20 ff. WEG) ist die Wenthe Hausverwaltungs-GmbH, Bremer Straße 163, 27751 Delmenhorst, Telefon 04221 72672.
- Beim Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Nach Angaben der Schuldnerin wird kein Gewerbe geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind in den Räumlichkeiten nicht vorhanden.
- Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden, siehe hierzu Kapitel 3.3.
- Ein Energieausweis wurde mir auf Nachfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten sind nicht bekannt.

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 24.10.2024 besichtigt. Das Gutachten habe ich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 19.12.2024

Anlagen

I.	Bilder Wertermittlungsobjekt	5 Seiten
II.	Bilder städtebauliche Einordnung	1 Seite
III.	Nebenrechnungen	1 Seite
IV.	Lageinformationen	3 Seiten
V.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1 Seite
VI.	Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	2 Seiten
VII.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	3 Seiten
VIII.	Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	1 Seite
IX.	Auszüge aus den Umweltkarten (Daten Lärmkartierung)	4 Seiten
X.	Unterlagen aus der Grundakte	4 Seiten
XI.	Unterlagen aus der Bauakte	5 Seiten
XII.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2 Seiten
XIII.	Auskunft über Altlasten	1 Seite

Hinweise

Einige Fotos und Textteile in Anlagen wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten ggf. leicht retuschiert bzw. geschwärzt. Für die Veröffentlichung im Internet wurden außerdem einige Abbildungen, Fotos sowie die Anlagen IV.–XIII. zur Wahrung von Urheber- bzw. Persönlichkeitsrechten entfernt.

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

I. Bilder Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Straßenansicht des Vierfamilienhausgrundstücks von Süden; ungefähre Lage der gegenständlichen Eigentumswohnung mit Balkon ist rot markiert, des Pkw-Stellplatzes gelb



Foto 2 Ansicht des Vierfamilienhauses von Südwesten



Foto 3 Ansicht des Vierfamilienhauses von Südosten



Foto 4 Wohnhauseingang auf östlicher Traufseite

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 5 Wohnküche (Flur, Küche, Wohnen ohne Trennwand)

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 6 Balkon, links aufgestellte Mobil-Sauna (nicht mitbewertet)

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 7 Bad

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 8 Kind (tatsächlich als Hauswirtschafts- und Abstellraum genutzt)

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 9 Großer (straßenseitiger) Raum im Spitzboden, kein Aufenthaltsraum!

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 10 Kleiner Raum im Spitzboden

II. Bilder städtebauliche Einordnung



Foto 11 Blick von Brunnenweg in Richtung Westen, ungefähre Lage der Wohnung ist nachträglich mit rotem Pfeil markiert



Foto 12 Blick von Brunnenweg in Richtung Osten zur Achimer Straße, ungefähre Lage der Wohnung ist nachträglich mit rotem Pfeil markiert

Ermittlung der Wohnflächen gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV)										
Grundlage:		Eigenes Aufmaß, Längenmaße in Firstrichtung								
Objekt:		Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss und Spitzboden links Brunnenweg 26 28876 Oyten								
Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Anmerkung	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche [m²]	Anrech- nung	Wohnfläche [m²]		
1	Dachgeschoss	Wohnküche	Wohnen, Küche und Flur (Trennwand nicht vorhanden)	1,00	1,03	1,03	1	37,00		
				4,70	6,86	32,24	1			
				0,26	0,54	0,14	-1			
				1,17	3,23	3,78	1			
				1,16	1,74	2,02	1			
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung (Treppe zum Spitzb.)			0,83	1,00	0,83	-1	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte (Treppe)			0,83	1,00	0,83	- 1/2	
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte (Dachschräge)			1,03	1,33	1,37	- 1/2	
		2	Dachgeschoss	Kind	als HWR genutzt	2,10	4,60	9,66	1	8,26
							Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	2,10	1,33	
3	Dachgeschoss	Schlafen	als Kinderzimmer genutzt	3,54	3,58	12,67	1	10,64		
				0,34	0,93	0,32	1			
					Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	3,54	1,33		4,71	- 1/2
4	Dachgeschoss	Bad		1,82	3,55	6,46	1	5,93		
				0,34	2,50	0,85	1			
				0,10	0,10	0,01	-1			
					Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	2,06	1,33		2,74	- 1/2
5	Dachgeschoss	Balkon	Anrechnung 1/4 gedeckter Teil abzüglich 2 Ecken	3,67	3,41	12,51	1/4	3,88		
				3,11	1,13	3,51	1/4			
				1,00	0,50	0,50	- 1/4			
6	DG/Spitzboden	Abstellraum	widerrechtlich als SZ genutzt	7,01	4,31	30,21	1	17,49		
			abzügl. Treppe und kl. Raum	1,67	1,89	3,16	-1			
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	7,01	0,11	0,77	-1			
			Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	5,34	0,11	0,59	-1			
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	7,01	1,33	9,32	- 1/2			
			Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	5,34	1,33	7,10	- 1/2			
		7	DG/Spitzboden	kleiner Raum		1,54	1,50		2,31	1
	0,31				0,27	0,08	- 1/2			
	Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung				1,54	0,70	1,08	-1		
	Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte				1,54	0,80	1,23	- 1/2		
Wohnfläche untere Dachgeschossebene								65,71		
DG/Spitzboden (siehe hierzu Kapitel 3.3)								18,06		