

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des  
im Wohnungsgrundbuch von Uphusen, Blatt 2293 eingetragenen

**50/100 Miteigentumsanteils**

an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 28832 Achim, Am Weserberg 6,  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Uphusen	2293	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Uphusen	3	332/129

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
24.01.2024 ermittelt mit rd.

**168.000 €.**

## Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus .....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	10
3.3	Nebengebäude .....	10
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	10
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum .....	10
3.4	Außenanlagen .....	10
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	10
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	10
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung.....	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	11
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	12
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	12

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	13
4.4	Bodenwertermittlung.....	13
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	14
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	15
4.5	Vergleichswertermittlung .....	15
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	15
4.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	16
4.5.3	Vergleichswert .....	16
4.5.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	16
4.6	Ertragswertermittlung .....	18
4.6.1	Ertragswertberechnung .....	18
4.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	19
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	21
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	21
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	21
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	21
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	21
4.8	Verkehrswert.....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>24</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	24
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>25</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Am Weserberg 6 28832 Achim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Uphusen, Blatt 2293, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Uphusen, Flur 3, Flurstück 332/129, (1.005 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	24.01.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	24.01.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	Zum ersten angesetzten Termin am 14.12.2023 wurde dem Sachverständigen kein Zutritt gewährt. Der Sachverständige führte daraufhin am 24.01.2024 eine 2. Besichtigung durch.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• die Eigentümerin</li><li>• die Sachverständigen Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn und J. Schmidt</li></ul>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.08.2023</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Teilungserklärung des Notars Bernd Puvogel (Achim) vom 12.11.2002 – UR-Nr. 543/2002, eingegangen am 06.10.2023</li><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.09.2023</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Landkreises Verden, eingegangen am 01.12.2023</li><li>• Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 25.09.2023</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 11.03.2024</li></ul>

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiterin J.Hops wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

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

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Es sind keine Mieter vorhanden.
- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht ermittelt werden.
- c) Es ist kein Gewerbebetrieb in dem Wohnhaus ansässig.
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- e) Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- f) Dem Sachverständigen sind im Rahmen seiner Recherche keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt geworden.
- g) Es liegt kein Energieausweis vor.
- h) Hinweise auf Altlasten sind im Rahmen der Recherche nicht bekannt geworden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Verden
Ort und Einwohnerzahl:	Achim (ca. 31.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Bremen (Zentrum ca. 15 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A1, AS Bremen-Mahndorf (ca. 1 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Bremen-Mahndorf (ca. 3 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Bremen (ca. 15 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrandnähe; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1005 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, bzw. Betonpflaster; Parkmöglichkeiten im Seitenraum ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Im Rahmen der Internetrecherche im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS sind dem Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten bekannt geworden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. Anlage 5).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Dem Sachverständigen sind von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde Kopien der Baugenehmigungsunterlagen übersandt worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung ist das realisierte Vorhaben stichprobenartig auf die Übereinstimmung mit der Baugenehmigung überprüft worden. Wesentliche Abweichungen konnten dabei nicht festgestellt werden.

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Befragung im Ortstermin abgabenfrei.

## 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 mit 2 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 KFZ-Stellplätze.

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienhaus;  
eingeschossig;  
zu geringem Anteil unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss;  
freistehend

Baujahr:

1950 als Siedlungshaus errichtet  
1970 um Anbau erweitert  
2002 um weiteren Anbau und DG-Ausbau erweitert

Als „gewichtetes“ Baujahr wird auf Grundlage der Flächenanteile in der Wertermittlung das Jahr 1971 angesetzt.

Modernisierung:	seit Erweiterung 2002 keine wesentlichen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt Verblender

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton);  Dachflächen gedämmt (lt. Befragung im Ortstermin)

### 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 als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1997
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### **3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	• 3 Fenster im EG nur einfach verglast
wirtschaftliche Wertminderungen:	• Tür zwischen beiden Wohnungseigentumen vorhanden (fehlende Abgeschlossenheit)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### **3.3 Nebengebäude**

#### **3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum**

keine

#### **3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum**

keine

### **3.4 Außenanlagen**

#### **3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

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

#### **3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

keine

### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

## 3.5 Sondereigentum an der Wohnung

### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Flächen und Rauminhalte Die Wohnfläche beträgt den mir vorliegenden Unterlagen rd. 107 m<sup>2</sup>.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	PVC (tlw.) in Küche, Fliesen in Küche (tlw.), Diele, HWR und Bad, sonst Teppichböden
Wandbekleidungen:	Fliesen in den Sanitärräumen, sonst Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Holz mit größtenteils Doppelverglasung (3 Fenster mit Einfachverglasung); Rollläden aus Kunststoff
Türen:	einfache Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	• fehlende Tür zwischen Bügel- und Gästezimmer
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Kaminofen
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine

wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist noch befriedigend.

### **3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	keine

### **3.7 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 50/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 28832 Achim, Am Weserberg 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Uphusen	2293	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Uphusen	3	332/129	1.005 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichsverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen 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 (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **275,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 24.01.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1.005 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.01.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	x 0,95	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 261,25 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	1.005	x 0,94	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 245,58 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 245,58 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	x 1.005 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 246.807,90 € <b>rd. 247.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 insgesamt **247.000,00 €**.

#### 4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Erfahrungen des Sachverständigen zeigen, dass Eckgrundstücke regelmäßig zu geringeren Kaufpreisen gehandelt als Objekte, die nur einseitig an eine Straße grenzen. Ursache hierfür sind u.a. eine erhöhte Belastung durch Verkehr als auch erhöhte Aufwendungen für z.B. Gehwegreinigung.

Der Sachverständige schätzt den Abschlag hier auf pauschal 5%.

#### 4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	247.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	247.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 50/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	123.500,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 123.500,00 €</b> <b>rd. 124.000,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 **124.000,00 €**.

#### 4.5 Vergleichswertermittlung

##### 4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Vergleichsfaktors ( )</b>	<b>Zustand des</b> = 2.110,00 €/m <sup>2</sup>	V0
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	<b>= 2.110,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.07.2022	24.01.2024	x 0,80	V1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	x 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75,00	107,00	x 0,95	V2
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	x 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.603,60 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt - 0,00 €/m <sup>2</sup>				
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			<b>= 1.603,60 €/m<sup>2</sup></b>	

#### 4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

##### V0

Der Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und dem Bodenrichtwert veröffentlicht. Hiernach werden für Objekte des wertrelevanten Baujahres 1973 und einem Bodenwertniveau von rd. 250 €/m<sup>2</sup> durchschnittlich 2.110 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

##### V1

Seit dem 01.07.2022 sind die Kaufpreise im Landkreis Verden um durchschnittlich 15-20% pro Jahr zurückgegangen. Hier lässt sich beobachten, dass ältere Objekte (insbesondere Baujahre vor 1970) deutlich höhere Preisabschläge hinnehmen müssen als jüngere Objekte, die nach 2000 errichtet wurden. Der Sachverständige schätzt den Abschlag hier auf 20%.

##### V2

Der zuständige Gutachterausschuss hat für den Landkreis Verden keine Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Wohnflächen veröffentlicht. Der Sachverständige greift daher auf die für die Region Stuhr/Syke/Weyhe veröffentlichten Daten zurück. Diese lassen sich nach Erfahrungen des Sachverständigen auch für die im Bremer Umland gelegenen Gemeinden des Landkreises Verden verwenden.

Die Umrechnung von der normierten Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche um den Faktor 0,95 anzupassen.

#### 4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.603,60 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.603,60 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	□ 107,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 171.585,20 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 2.000,00 €	V3
vorläufiger Vergleichswert	= 173.585,20 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 173.585,20 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €	V4
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 163.585,20 €</b> <b>rd. <u>164.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 mit rd. **164.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### V3 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

Bezeichnung  
Kaminofen  
Summe

Wertbeeinflussung
2.000,00 €
2.000,00 €

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend** Im EG der Wohnung 1 sind drei Fenster nur einfach verglast. Hier würde ein möglicher Käufer diese Fenster umgehend austauschen. Da die Fenster regelmäßig im Gemeinschaftseigentum liegen, ist hier nur der Anteil von 50/100 des geschätzten Wertabschlages von 3.000,- € in Ansatz zu bringen.

Zudem existiert zwischen den beiden Wohneinheiten eine Verbindungstür. Diese ist unter Einhaltung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wieder baulich zu schließen. Der Sachverständige schätzt den Wertabschlag hier insgesamt auf 2.000,- €, also rd. 1.000,- € pro Wohnungseigentum.

Weiterhin sind Teile des Dachüberstands beschädigt und zu erneuern. Hier wird die Wertminderung auf 2.000,- € geschätzt.

Im Keller wurden Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Hier ist aus Sachverständiger Sicht für die Trockenlegung und Instandsetzung ein Abschlag von ebenfalls 2.000,- € als marktgerecht anzusehen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.	
Baumängel		-1.500,00 €
• Austausch von 3 einfach verglasten Fenstern	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-1.000,00 €
• Schließen der Tür zwischen beiden Wohnungseigentumen	-2.000,00 €	
Bauschäden		
• Instandsetzung Dachüberstand	-2.000,00 €	-2.000,00 €
• Trockenlegung / Instandsetzung Keller	-2.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-4.500,00 €</b>

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

Zwischen dem Bügelzimmer und dem Gästezimmer fehlt die Innentür. Für die erforderliche Nachrüstung schätzt der Sachverständige den Wertabschlag auf rd. 500,- €.

Die aus dem Jahr 1997 stammende Heizung ist annähernd 30 Jahre alt. Hier würde ein möglicher Käufer (insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzgebung durch das Gebäudeenergiegesetz) einen umgehenden Austausch der Anlage anstreben. Ein Wertabschlag von 8.000,- € wird hier als marktgerecht erachtet.

Typische Eigentumswohnungen verfügen über keinen Gartenanteil. Grundsätzlich ist hier eine Gartennutzung möglich, jedoch existieren keine Sondernutzungsrechte, bzw. gegenüber dem anderen Wohnungseigentümer abgegrenzten Bereiche, so dass es sich hier lediglich um eine Art Gemeinschaftsgarten handelt. Der Sachverständige schätzt den Wertzuschlag für die mögliche Gartennutzung auf rd. 2% des vorläufigen Vergleichswertes, also rd. 3.500,- €.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel

- fehlende Innentür -500,00 €
- anstehender Austausch Heizungsanlage -8.000,00 €

Weitere Besonderheiten

- mögliche Gartennutzung 3.500,00 €
- Risiko, dass das Schließen der Tür zwischen beiden Wohnungseigentumen auf eigene Kosten erfolgen muss -500,00 €

Summe

Wertbeeinflussung insg.

-8.500,00 €

3.000,00 €

-5.500,00 €

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich (€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	erzielbare monatlich (€)	Nettokaltmiete jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)			107,00		6,80	727,60	8.731,20
Summe			107,00	-		727,60	8.731,20

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **8.731,20 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) **- 2.071,22 €**

**jährlicher Reinertrag** = **6.659,98 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,40 %** von **124.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz  anteiliger Bodenwert - (beitragsfrei)) **2.976,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** = **3.683,98 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,40 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **20** Jahren Restnutzungsdauer  **15,737**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = **57.974,79 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **124.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** = **181.974,79 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** + **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** = **181.974,79 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** - **10.000,00 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums** = **171.974,79 €**

**rd. 172.000,00 €**

## 4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt. Sie orientiert sich an der Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ([II. BV](#); DIN 277; DIN 283) abweichen (z.B. Nichtanrechnung von Terrassen); sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Daten als mittelfristiger Durchschnittswert sachverständig abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	1 Whg. □ 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	107,00 m <sup>2</sup> □ 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.476,60 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	174,62 €
Summe		2.071,22 €

### Liegenschaftszinssatz

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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 70 Jahren angesetzt.

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Für das gewichtet 1971 errichtete Gebäude wurden Modernisierungen unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1971 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 53 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Vergleichswertermittlung

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 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.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **164.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **172.000,00 €** ermittelt.

### 4.7.4 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** 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a)  $\square$  1,00 (b) = **1,000** und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[172.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 164.000,00 \text{ €} \times 1,000] \square 2,000 = \text{rd. } \mathbf{168.000,00 \text{ €}}$ .

#### 4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 50/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 28832 Achim, Am Weserberg 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Uphusen	2293	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Uphusen	3	332/129

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 mit rd.

**168.000 €**

(in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Achim, den 22. März 2024

---

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS

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

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

## **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**NBauO:**

Niedersächsische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Sulingen/Verden 2023

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 07.03.2024) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

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

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

Seite 1 von 1



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

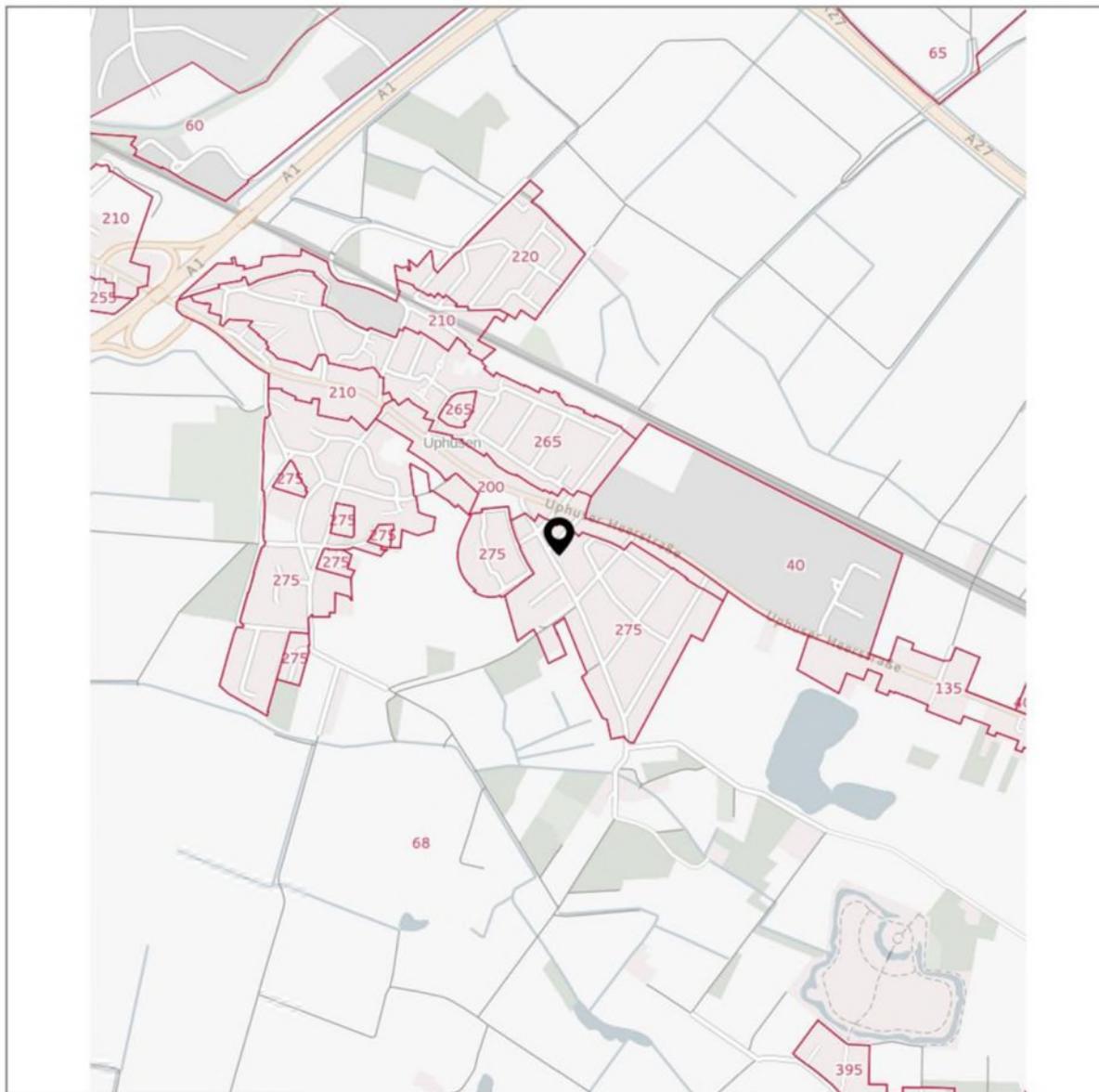
Seite 1 von 1



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

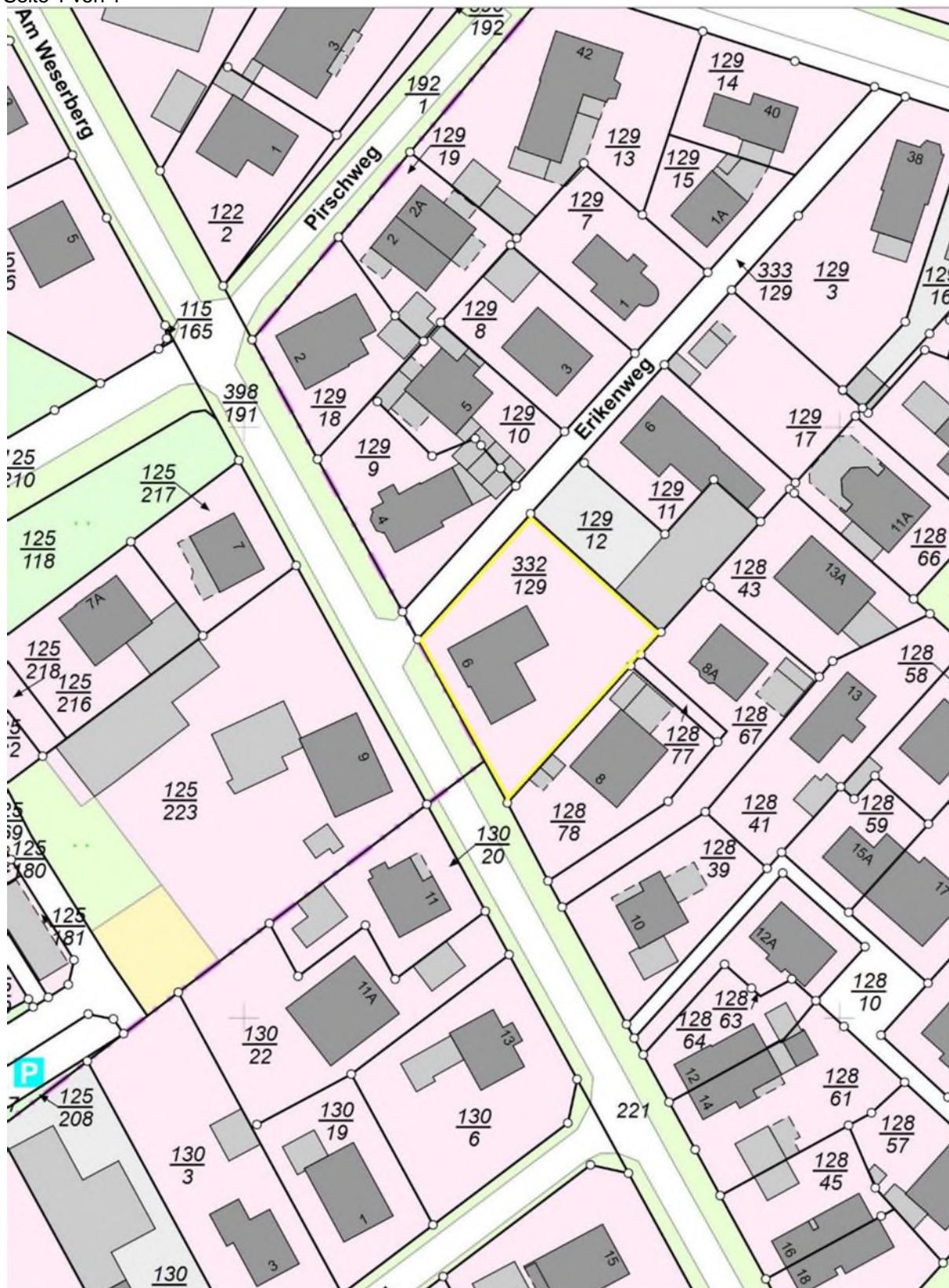
Seite 1 von 1

Adresse: Am Weserberg 6, 28832 Achim bei Bremen - Uphusen  
Gemarkung: 2161 (Uphusen), Flur: 4, Flurstück: 332/129



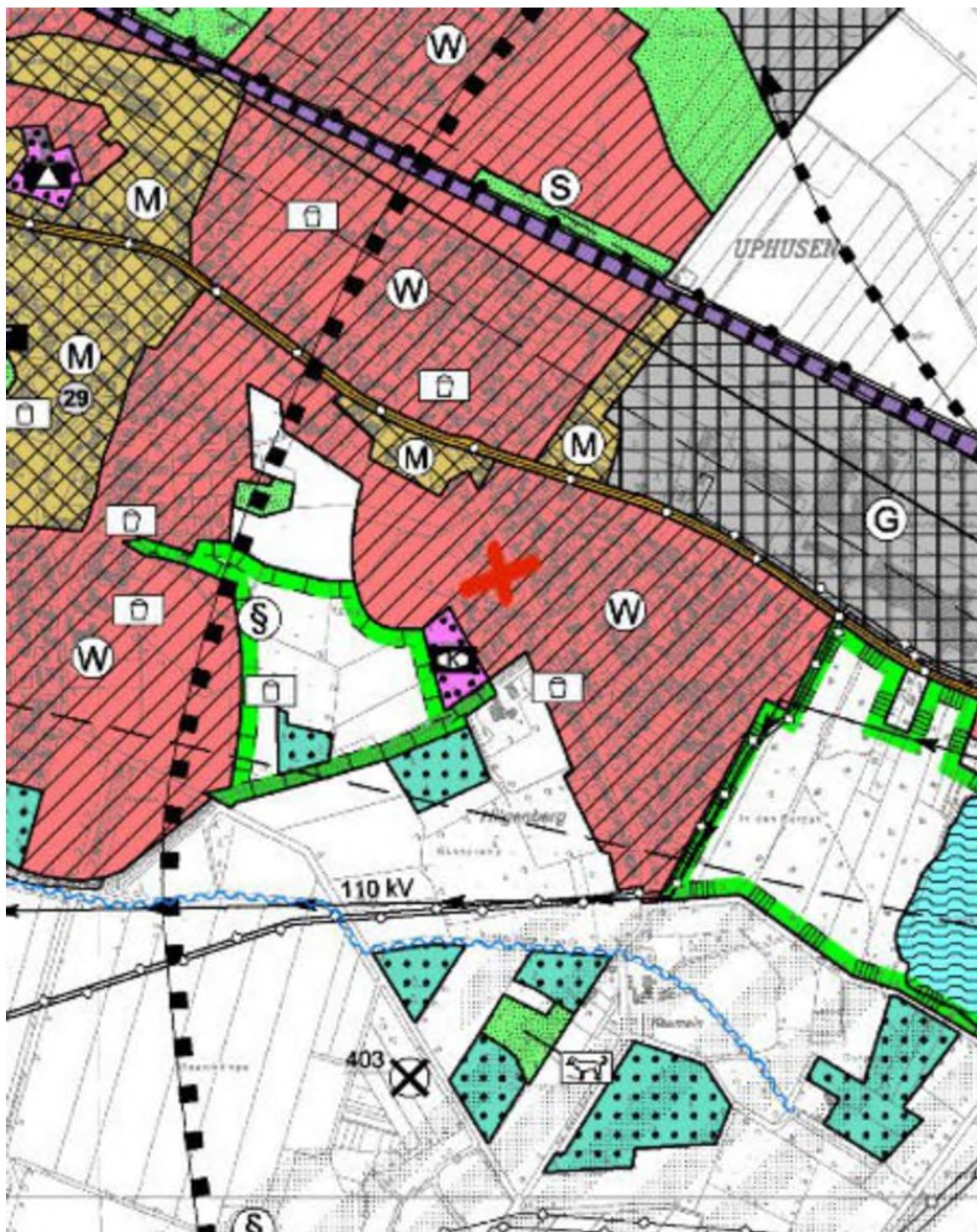
## Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



## Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



## Anlage 6: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



## Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 2

Bild 1



Bild 2



## Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 2

Bild 3



Bild 4



## Anlage 8: Bauzeichnungen, Erdgeschoss

Seite 1 von 1

