

# 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: Doppelhaushälfte mit Garage  
Mittelweg 36 B  
28832 Achim

Grundstücksgröße: 470 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 120,1 m<sup>2</sup> (+ 16,7 m<sup>2</sup> im ausgebauten Spitzboden)

Wertermittlungstichtag: 17.10.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Achim  
Oberstr. 40  
28832 Achim

Geschäftsnummer: **NZS 12 K 13/24**

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 46 Seiten und 12 Anlagen mit 34 Seiten.  
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse .....	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung .....	8
<b>2</b>	<b>Grundstück – Befund .....</b>	<b>9</b>
2.1	Grundstücksdaten .....	10
2.2	Bestandsangaben.....	10
2.3	Grundstückslage.....	11
2.4	Grundstücksform und Topografie .....	16
2.5	Baugrundverhältnisse .....	16
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten .....	17
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen .....	18
2.8	Erschließung .....	19
<b>3</b>	<b>Gebäude – Befund .....</b>	<b>20</b>
3.1	Gebäudedaten .....	20
3.2	Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten .....	21
3.3	Grundriss und Raumprogramm.....	21
3.4	Baubeschreibung Doppelhaushälfte (Position 1) .....	23
3.5	Baubeschreibung Garage (Position 2).....	25
3.6	Energetische Qualität .....	25
3.7	Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	26
3.8	Baumängel und Bauschäden .....	26
3.9	Bau- und Erhaltungszustand.....	27
3.10	Miet- und Pachtverhältnisse .....	27
3.11	Zubehör.....	28
<b>4</b>	<b>Bewertung.....</b>	<b>29</b>
4.1	Regionaler Immobilienmarkt und Analyse .....	29
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	31
4.3	Bodenwert .....	32
4.4	Sachwert.....	34
4.5	Vergleichswert .....	41
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>44</b>
5.1	Legaldefinition .....	44
5.2	Ermittlung des Verkehrswertes.....	44
5.3	Verkehrswert (Marktwert).....	45
	<b>Anlagen .....</b>	<b>46</b>

# 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Oberstr. 40 28832 Achim
Beschluss vom:	17.09.2024
Geschäftsnummer:	NZS 12 K 13/24
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungstichtag:	17.10.2024
Qualitätstichtag:	17.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	17.10.2024
Abschluss der Recherchen:	26.02.2025
Besichtigungsteilnehmer:	Der Schuldner, zeitweise die Schuldnerin und der Sachverständige Claus Schröder
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt wurde von innen und außen besichtigt. Aufgrund des bewohnten Zustands mit Hausrat und vielen weiteren eingestellten Sachen war jedoch keine umfassende Innenbesichtigung möglich.
Benutzte Hilfsmittel:	Laser-Distanzmessgerät Leica DISTO A5, Zollstock, Digitalkamera
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung	
Unterlagen des Auftraggebers:	Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs von Baden Blatt 3416 vom 18.09.2024
Beschaffte Unterlagen/Auskünfte:	Kopien aus der Bauakte des Landkreises Verden Objektfotos und eigene Aufzeichnungen vom 17.10.2024 Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.09.2024

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 19.02.2025

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024) vom 19.02.2025

Kartenmaterial MairDumont der on-geo-GmbH vom 19.02.2025

Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden über Altlasten vom 21.02.2025

Auskunft des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vom 25.02.2025

Informationen aus dem Datenangebot des Landesamtes für Statistik Niedersachsen unter [www.statistik.niedersachsen.de](http://www.statistik.niedersachsen.de), der Bundesagentur für Arbeit unter [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de), der IHK Hannover unter [hannover.ihk24.de](http://hannover.ihk24.de) und der Stadt Achim unter [www.achim.de](http://www.achim.de); weitere Quellen sind im Text benannt

Wichtigste Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

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

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

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.*

Wichtigste Literatur:

- [1] Agehten, Ulrich; Frahm, Karl-Joachim; Neumann-Klöckner, Kurt et al. *Arbeitsblatt der BTW-Arbeitsgruppe: Zeitwertermittlung und Lebensdauer von Bauteilen.* Bund Technischer Experten e. V., 2019
- [2] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). *BKI Baupreise kompakt Altbau 2024 : Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexen.* Köln: Rudolf Müller, 2023. – ISBN 978-3481045814
- [3] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [4] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ulrich. *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	Doppelhaushälfte mit Garage
Lage	Mittelweg 36 B 28832 Achim
Auftraggeber	Amtsgericht Achim

### Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	17.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung	17.10.2024
Abschluss der Recherchen	26.02.2025

### Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Grundstücksgröße	470 m <sup>2</sup>	
Immobilienart	Doppelhaushälfte (DHH)	
Baujahr (Jahr der Fertigstellung)		ca. 1994
Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277 a+b)	DHH Pos. 1	ca. 219,6 m <sup>2</sup>
	Garage Pos. 2	ca. 26,8 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (DIN 283)	DHH Pos. 1	ca. 120,1 m <sup>2</sup>
	+ Spitzboden Pos. 1	ca. 16,7 m <sup>2</sup>
	Gesamt	ca. 136,8 m <sup>2</sup>

### Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert (gerundet)	89.300 €
Grundstückssachwert (vorläufig)	281.967 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,10
Marktangepasster Grundstückssachwert (vorlä.)	310.164 €
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	- 15.000 €
Wert des Zubehörs	200 €
Grundstückssachwert (gerundet)	295.000 €
Vergleichswert (gerundet)	295.000 €

### Verkehrswert **295.000 €**

Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche	2.156 €/m <sup>2</sup>
Verhältnis Bodenwert zu Verkehrswert	0,30

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag von den Eigentümern mit Kindern bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen laut den Eigentümern nicht.
- Beim Objekt handelt es sich augenscheinlich und nach Aktenlage um ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt. Ein Gewerbebetrieb wird laut den Eigentümern nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind 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 3.6.
- Ein Energieausweis wurde mir auf Nachfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten sind nicht bekannt.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein 470 m<sup>2</sup> großes, bebautes Grundstück im Ortsteil Baden der Stadt Achim im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Grundstück liegt auf der Ostseite des Mittelwegs an dessen nördlichem Ende, zwischen der Einmündungen der Straßen „Am Neuen Lande“ und „Badener Finien“. Die Bebauung umfasst eine Doppelhaushälfte und eine Garage mit Abstellraum sowie Nebenanlagen.

Das Objekt wurde ca. 1994 in konventioneller, überwiegend massiver Bauweise errichtet, Der Spitzboden der Doppelhaushälfte ist abweichend von der Genehmigungsplanung zu Wohnzwecken ausgebaut und wird entsprechend genutzt.

## 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 im Ortsteil Baden der Stadt Achim im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Grundstück liegt auf der Ostseite des Mittelwegs an dessen nördlichem Ende. Es ist 470 m<sup>2</sup> groß und mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Das Grundstück ist in Abbildung 1 nachträglich blau markiert.

**Abbildung 1** Das gegenständliche Grundstück laufende Nummer 1 aus dem Bestand des Grundbuchblattes 3416 der Gemarkung Baden ist nachträglich blau markiert. Die Darstellung ist nicht maßstabsgetreu.

*Basiert auf dem Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
© 2025 Landesinformationssystem für Niedersachsen (LIGIS) www.ligin.de  
Quelle: Vollständiger Auszug aus der Liegenschaftskarte siehe Anhang im Gutachten*

Veröffentlichung im Internet  
entfernt

## 2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Mittelweg 36 B  
PLZ / Ort: 28832 Achim  
Ortsteil: Baden  
Landkreis: Verden  
Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Achim  
Grundbuch von: Baden  
Blatt: 3416  
Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 1

Katasteramt: Verden, LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden  
Gemarkung: Baden  
Flur: 4  
Flurstück: 2/98  
Nutzung: Wohnbaufläche (Offen)  
Grundstücksgröße: 470 m<sup>2</sup>

## 2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: Doppelhaushälfte (nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss) sowie Garage mit Abstellraum

Nutzungen in der Straße: im näheren Umfeld Wohnbebauung, weiter südlich auch industrielle/gewerbliche Nutzungen, insbesondere eines Getränkefachgroßhandels

Nutzungen im Ortsteil: gemischte Bebauung

Grenzverhältnisse: Grenzbebauung und nachbarliche Grenzbebauung sind vorhanden. Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden.

## 2.3 Grundstückslage

### Makrolage

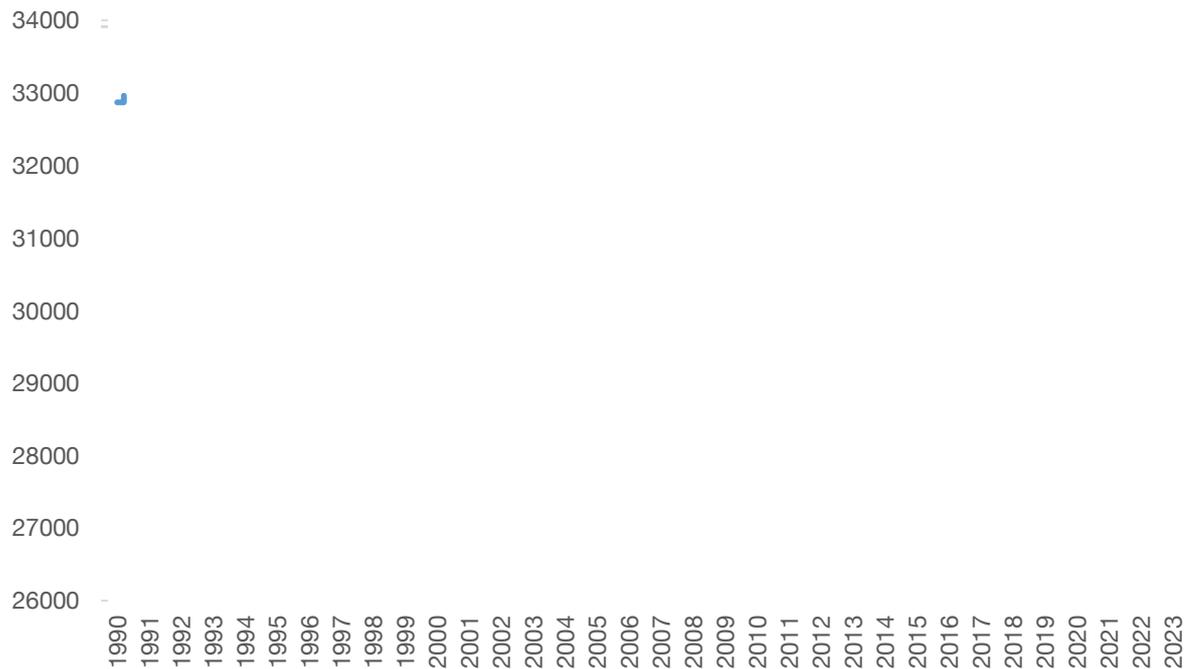
Die Stadt Achim hat eine Gesamtfläche von ca. 68,1 km<sup>2</sup> und 32.961 Einwohner. Damit ist sie von der Einwohnerzahl her die größte Stadt im Landkreis Verden, der eine Fläche von rund 789,3 km<sup>2</sup> umfasst und 141.349 Einwohner hat (alle Einwohnerzahlen Stand 31.12.2023, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Die Stadt gliedert sich in zwei Ortschaften und sieben Ortsteile. Achim liegt südöstlich der Freien Hansestadt Bremen verkehrstechnisch günstig am Autobahnkreuz Bremen. Das Stadtgebiet ist durch ein engmaschiges Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen gut erschlossen. Über Bundesautobahnen ist Achim über die A 1 (Hamburg–Bremen, Anschlussstelle Achim/Oyten) sowie die A 27 (Cuxhaven–Walsrode, Anschlussstellen Achim-Nord und Achim-Ost) zu erreichen. Weiterhin ist die Stadt direkt an die Hauptstrecke Bremen–Hannover des Schienennetzes der Deutschen Bahn (DB Netz AG) angebunden. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Bremen.

Die Arbeitslosenquote lag im Kreis Verden im September 2024 bei durchschnittlich 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>; Abrufdatum 21.02.2025).

Das Bruttoinlandsprodukt lag im Kreis Verden im Jahr 2022 bei 72.811 € je Erwerbstätigen, was etwa 85,6 % des Bundesdurchschnitts entspricht. Für die Stadt Achim liegt die für 2024 prognostizierte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer bei 104,0 (Deutschland = 100) und die Umsatzkennziffer bei 74,6 (Quelle: IHK Stade unter [www.stade.ihk24.de](http://www.stade.ihk24.de); Abrufdatum 08.10.2024). Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von  $74,6 \div 104,0 \times 100 \approx 71,7$ , ein für ein Mittelzentrum sehr niedriger Wert. Das liegt meines Erachtens u. a. an der fehlenden Versorgungstradition, der relativ dörflichen, bandförmigen Siedlungsstruktur und der wettbewerbsintensiven Lage der Stadt Achim im Spannungsfeld von attraktiven Einkaufsangeboten in Bremen (u. a. Einkaufszentrum Weserpark mit umgebenden Fachmärkten nahe dem Bremer Kreuz) und im nordöstlich benachbarten Posthausen (Einkaufszentrum Dodenhof). Die Steuer-Hebesätze liegen zum Wertermittlungstichtag in Achim für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) bei 380 %, für Grundvermögen (Grundsteuer B) bei 420 % und für die Gewerbesteuer bei 445 % (Quelle: Stadt Achim unter [www.achim.de](http://www.achim.de); Abrufdatum 08.10.2024).

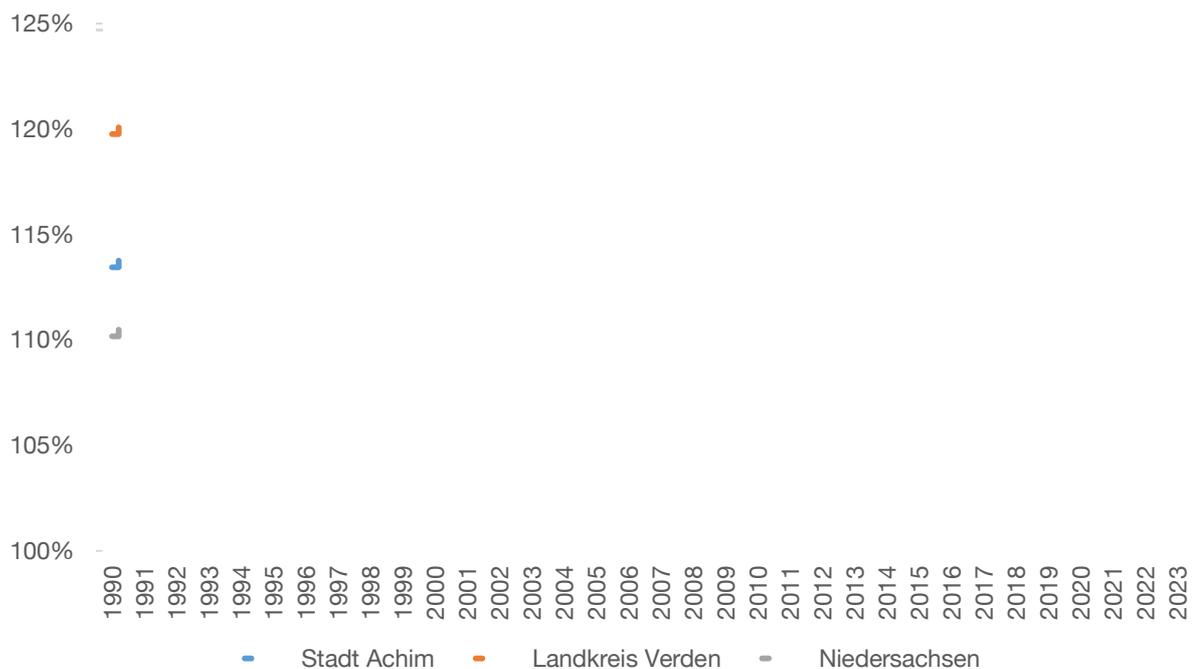
Achim verfügt über sechs Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, eine integrierte Gesamtschule, zwei Gymnasien, eine Förderschule mit Außenstelle und weitere Lernangebote.

## Bevölkerungsentwicklung Stadt Achim 1990–2023



**Abbildung 2** Bevölkerungsentwicklung der Stadt Achim 1990–2023, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12.  
*Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. Z100001G; eigene Darstellung*

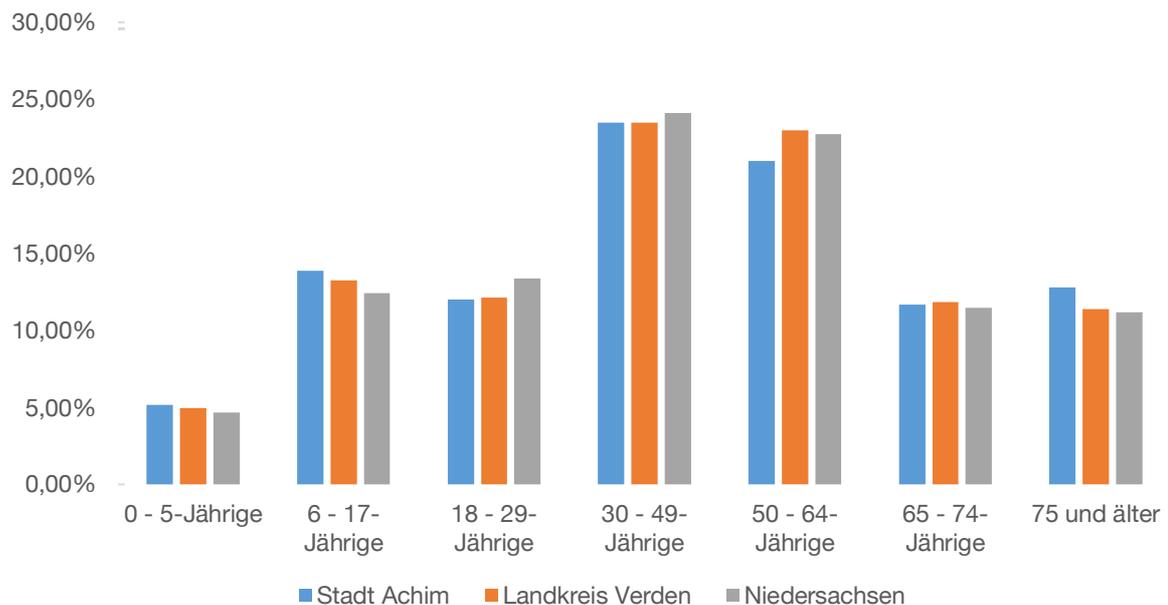
## Bevölkerungsentwicklung Stadt Achim im Vergleich



**Abbildung 3** Bevölkerungsentwicklung der Stadt Achim 1990–2023 im Vergleich, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12.  
*Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. Z100001G; eigene Darstellung*

Die Stadt Achim 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 Achim wuchs zwischen 1990 und 2023 um insgesamt rund + 13,8 %, was jedoch im Vergleich zu dem Bevölkerungswachstum im gesamten Landkreis Verden (+ 20,1 %) im gleichen Zeitraum gering ist (siehe Abbildung 3).

### Altersstruktur 2023 im Vergleich



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

Die Altersstruktur der Stadt Achim weist einen im Vergleich geringen Anteil junger Erwachsener und 50- bis 64-Jähriger, aber einen großen Anteil von Minderjährigen und alter Menschen ab 75 Jahren auf (siehe Abbildung 4).

Für 2037 wird eine Veränderung des Durchschnittsalters gegenüber 2017 von -0,4 Jahren prognostiziert. Diese „Verjüngung“ ist im Vergleich zu Bremen mit den Umlandgemeinden außergewöhnlich und wird nur von der Gemeinde Lilienthal mit einer prognostizierten Veränderung von -1,0 Jahren unterboten. Die Bevölkerungszunahme bis 2037 gegenüber dem Basisjahr 2017 wird für Achim mit 13,4 % prognostiziert, für das gesamte Gebiet des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen jedoch nur mit 3,6 % (vgl. u. a. Daten des Projekts „Demografie-Monitoring“ des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. und des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Bremen unter <http://www.demografie-monitoring.de>; Zugriff am 08.10.2024).

## Mikrolage

Das Grundstück liegt auf der Ostseite des Mittelwegs an dessen nördlichem Ende zwischen den Einmündungen der Straßen „Am Neuen Lande“ und „Badener Finien“. Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einer Doppelhaushälfte und einer Garage mit Abstellraum. Der nördliche Teil der Gemeindestraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Das trapezförmig geschnittene Grundstück ist Westsüdwest-Ostnordost orientiert, wobei die Wohnstraße nach Westsüdwest und der Garten nach Ostnordost ausgerichtet sind. Im Süden grenzt das Wertermittlungsobjekt an die benachbarte Doppelhaushälfte, im Ostnordosten an eine unbebaute Grün-/Gartenfläche, ansonsten ist das Wertermittlungsobjekt von Ein-/Zweifamilienhäusern umgeben. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind mit Fahrrad/Pkw/ÖPNV gut erreichbar.

### Entfernungen – alle Angaben ungefähre Werte

Nächste ÖPNV-Haltestelle	Badenerfinien Mittelweg	<1/2 km
Bahnhof	Baden (Achim)	1¼ km
Stadtzentrum	Achim	3½ km
Einkaufszentrum	Dodenhof Posthausen	10 km
	Weser-Park Bremen	12 km
Autobahn	A 27 AS Achim-Ost	2 km
	A 1 AS Oyten	8 km
Internationaler Flughafen	Bremen	25 km
Nächstes Krankenhaus	Aller-Weser-Klinik – Krankenhaus Achim	7 km
Nächste Kindertagesstätte	Kindertagesstätte Baden	2 km
Nächste Grundschule	Grundschule Baden	2½ km

## Immissionslage

Es sind übliche Belastungen durch Straßenverkehr auf den umliegenden Verkehrswegen (A 27 ca. 200 m Luftlinie entfernt) sowie übliche Immissionen durch die Nutzung und den Zu- und Abfahrtsverkehr der umliegenden gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

### Gesamturteil:

**mittlere Wohnlage**

### Klassifizierung:

einfach – mittel – gut – sehr gut

## Bewertungsmaßstab Wohnlage

### Einfache Wohnlage

- Immissionsreich, etwa Lage an einer Hauptverkehrsader, Gewerbelärm, Flugplatznähe, nahe an einer Bahnlinie, einer Gaststätte, einem landwirtschaftlichen Betrieb (insbesondere Tierhaltungsanlagen), einer Windkraftanlage etc.
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen weit entfernt,

- dichte Bebauung mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, öffentliche Grünflächen in weiter Entfernung,
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Norden und Osten,
- einfaches soziales Umfeld, einfaches Erscheinungsbild der Gegend, Gegend mit geringer Wertschätzung (negative Adressenlage).

### **Mittlere Wohnlage**

- Durchschnittliche Immissionen, etwa Lage an einer Zubringerstraße, durchschnittlicher Verkehr, zeitweiser, aber nicht andauernder Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs etwas weiter entfernt, aber noch im üblichen Bereich, Schulen in ausreichender Zeit erreichbar,
- dichte Bebauung mit Durchgrünung, ggf. in der Nähe einer öffentlichen Grünanlage;
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Osten und Westen,
- gemischte Bevölkerungsstruktur, ggf. durchschnittliches Erscheinungsbild der Gegend.

### **Gute Wohnlage**

- Geringe Immissionen, d. h. kein wesentlicher Verkehrslärm, allenfalls geringe und nur kurzfristige Lärmimmissionen durch Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen nah gelegen,
- aufgelockert bebaute und durchgrünte Gegend, eventuell nahe einer großen, öffentlichen Grünanlage
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Süden und Westen,
- gehobenes und gutes soziales Umfeld, ordentliches Erscheinungsbild der Gegend.

### **Sehr gute Wohnlage**

- Absolut ruhig, keine wesentlichen Immissionen,
- Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie die Orientierung des Gartens/der Haupträume sind von untergeordneter Bedeutung,
- tendenziell villenartige Bebauung, reiche Durchgrünung,
- gehobenes soziales Umfeld, Prominentenviertel, Prestigegegend, „beste Adresse“

## 2.4 Grundstücksform und Topografie

Straßenfront:	ca. 9,85 m
Max. Grundstückstiefe:	ca. 52 m
Grundstücksgröße:	470 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	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:** Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte).

Verdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 4 BBodSchG sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Dem Landkreis Verden liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor, siehe hierzu auch Auskunft im Anhang.

**Hinweis:** Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt.

## 2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

- Flächennutzungsplan: Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.
- Baurechtliche Beurteilung: Das gegenständliche Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, aber innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des bebaubaren Grundstücks 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. Die nähere Umgebung stellt sich vom Nutzungscharakter als allgemeines Wohngebiet da.
- 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 nicht mit einer Baulast gemäß § 81 NBauO belastet.
- Denkmalschutz: Die Bauakte und der Flurstücksnachweis enthalten keinen Hinweis darauf, dass das Grundstück in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises enthalten ist. Da es sich offensichtlich nicht um denkmalwürdige Bausubstanz handelt, wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

**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 der Stadt Achim 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:** Im übersandten Grundbuchauszug sind in Abteilung II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vorhanden.

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

**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:	Gemeindestraße (verkehrsberuhigter Bereich)
Straßenausbau:	im Bereich des Grundstücks gepflasterte Fahrbahn mit Parkbuchten und Bauminseln; Beleuchtung durch Straßenlaterne
Höhenlage zur Straße:	Gebäude leicht erhöht
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser, Strom öffentliche Kanalisation
Beitrags- und abgabenrechtlicher 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 Gebäude – Befund

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte (Position 1) und einer Garage mit Abstellraum (Position 2) bebaut.

#### 3.1 Gebäudedaten

##### Baujahr

Pos.	Gebäude(teil)	Baujahr
1	Doppelhaushälfte	ca. 1994
2	Garage	ca. 1995

##### Brutto-Grundflächen – BGF (DIN 277-1:2005-2, a+b)

Pos.	Gebäude(teil)	BGF
1	Wohnhaus (ohne Spitzboden – wird gesondert berücksichtigt)	ca. 168,0 m <sup>2</sup>
2	Garage	ca. 26,8 m <sup>2</sup>

##### Wohnflächen (DIN 283)

Pos.	Gebäude(teil)	Beschreibung	Wohnfläche
1	DHH EG+DG (o. Spitzb.)	gemäß amtlichen Unterlagen	ca. 120,1 m <sup>2</sup>
1	DHH Spitzboden	gemäß eigenem Aufmaß	ca. 16,7 m <sup>2</sup>
	Summe		ca. 136,8 m <sup>2</sup>

##### Faktoren (DIN 283)

Pos.	Gebäude(teil)	Beschreibung	Faktor
1	Doppelhaushälfte	Brutto-Grundfläche ÷ Wohnfläche	ca. 1,2

##### Hinweis

Die Maße des Spitzbodens wurden durch ein örtliches Aufmaß bei der Besichtigung ermittelt, da er abweichend zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Ansonsten wurden die Bauzahlen den amtlichen Unterlagen entnommen und nur stichprobenweise überprüft.

##### Plausibilitätskontrolle

Das Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (Ausbauverhältnis) beträgt bei der Doppelhaushälfte (Position 1) gerundet 1,2. Übliche Ausbauverhältnisse liegen für nicht unterkellerte Doppel- und Reihenendhäuser mit Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss um 1,3 (vgl. z. B. Abschlussbericht Forschungsprojekt NHK 2005, Anlage 1). Der Wohnflächenfaktor der gegenständlichen Doppelhaushälfte liegt etwas darüber, was jedoch aufgrund des Spitzbodenausbaus und der Dachgaube plausibel ist.

### 3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

Das Objekt wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt. Eine andere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit als die wohnbauliche Nutzung bietet sich unter den gegebenen Umständen nicht an.

### 3.3 Grundriss und Raumprogramm

Die Doppelhaushälfte (Position 1) wird über den Haupteingang an der nördlichen Giebelseite betreten. Die sich anschließende Diele erschließt zentral das Wohnzimmer, den Heizraum, einen Abstellraum, das Gäste-WC und eine Küche mit dahinter liegendem Hauswirtschaftsraum. Über eine einläufige Geschosstreppe gelangt man in die untere Dachgeschossebene. Der zentrale Flur erschließt drei Wohn-/Schlafzimmer, Bad und Abstellraum sowie über eine einläufige Treppe den abweichend von der Genehmigungsplanung zu Wohnzwecken ausgebauten Raum im Spitzboden.

Nach den amtlichen Unterlagen beträgt die Wohnfläche nach DIN 283 im Erdgeschoss und unterem Dachgeschoss ca. 120,1 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche im ausgebauten Dach-/Spitzboden beträgt ca. 16,7 m<sup>2</sup>.

Abweichend von der Genehmigungsplanung wird der große Raum im Spitzboden zum Wertermittlungsstichtag nicht als Bodenraum/Abstellraum, sondern offensichtlich als Kinderzimmer, also zu Aufenthaltszwecken genutzt. Er ist zu Wohnzwecken ausgebaut und beheizbar. 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.

Es kann für diese Wertermittlung offenbleiben, ob die Flächen im Spitzboden als Aufenthaltsraum bauordnungs- und -planungsrechtlich genehmigungsfähig ist. Denn Marktteilnehmer werden den Flächen im Spitzboden in jedem Fall einen entsprechenden Wert beimessen. Sollte der zu Wohnzwecken ausgebauten Raum im Spitzboden nicht als Aufenthaltsraum nutzbar sein, so wäre er nach DIN 283 nicht als Zimmer anzurechnen. Weitere Regelungen zur Anrechnung der Fläche von Räumen, die nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, werden in der DIN 283 nicht getroffen.

Nach DIN 283 können die Räume aufgrund der vorhandenen Gestaltung und Ausstattung zumindest als Nebenräume (Abstellraum o. ä.) eingestuft werden, deren anrechenbare Fläche (i. d. R. im Einzelfall) der Wohnungsgröße hinzuzurechnen ist, auch wenn eine Nutzung/Genehmigung als Aufenthaltsraum nicht zulässig ist<sup>1</sup>.

Die Wohnungsgröße beträgt bei voller Anrechnung insgesamt ca. 136,8 m<sup>2</sup>.

Die Ausrichtung der Haupträume sowie deren Größe sind vorteilhaft. Negativ sind vor allem die geringen Abstellflächen.

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).

---

<sup>1</sup> Dagegen sind die Regelungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) strikter: Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV zählt die Grundfläche von Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht genügen, nicht zur Wohnfläche.

### 3.4 Baubeschreibung Doppelhaushälfte (Position 1)

Die Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ist nicht unterkellert. Das Wohnhaus hat ein asymmetrisches Satteldach. Das Gebäude wurde in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichtet. Die mit \* gekennzeichneten Angaben wurden den amtlichen Unterlagen entnommen.

#### 3.4.1 Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente und Sohlplatte aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen*
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk, gedämmt*
Außenfassade:	Verblendmauerwerk (rot-genarbt, hellgrau verfugt), Schleppdachgaube mit kleinformatischen Platten bekleidet, helle Bekleidung der Dachüberstände und des großen Wohnzimmerfenstersturzes
Innenwände:	massiv*
Decken:	über Erdgeschoss: Stahlbetondecke* zum Spitzboden: Holz(kehl)balkendecke*
Dach:	asymmetrisches Satteldach (Dachneigung 30 ° bzw. 40 °)* mit roten Betondachsteinen gedeckt; Dachrinnen und Fallrohre augenscheinlich aus Zinkblech
Treppen:	massiv, zum Spitzboden Holztreppe

#### 3.4.2 Ausbau

Fußböden:	Fliesen/Laminat o. Ä.
Fenster und Außentüren:	Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff mit Zweifachverglasung, Fenster überwiegend mit Außenrollläden, Holz-Dachflächenfenster. Zweiteilige Eingangstüranlage aus Kunststoff mit rechtem Gehflügel und linkem Standflügel, beide mit unteren Paneelfüllungen und oberer Isolierverglasung samt innenliegenden Sprossen; HWR-Nebentür aus Kunststoff mit Iso-Glasausschnitt samt innenliegenden Sprossen.

Innentüren:	Innentüren in üblich-einfacher Ausstattung (Holzoptik/furniert)
Innenansichten:	Räume der Wohnung überwiegend tapeziert und/oder gestrichen; Wände in Bäder ca. 2 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen; Küche mit Wandfliesenspiegel
Sanitäre Anlagen:	im EG WC mit Waschbecken und WC, im DG Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC; im HWR Anschluss für Waschmaschine etc.

### 3.4.3 Haustechnische Anlagen

Beheizung/Warmwasser:	über Gas-Heizkessel (Schäfer Interdomo, Gas-Spezialkessel Domogas DGS 16-18, Baujahr 1994), Wärmeverteilung über Heizungsrohre und Heizkörper, im DG-Bad Handtuchheizkörper; elektr. Durchlauferhitzer; zusätzlicher Festbrennstoffofen im EG-Wohnzimmer
Elektroinstallation:	überwiegend für Baujahr übliche E-Installation mit ausreichender Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Verteilerkasten mit Sicherungen und Energiezähler im HWR
Hinweis:	Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktion überprüft.

### 3.4.4 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Schleppdachgaube

### 3.5 Baubeschreibung Garage (Position 2)

Bei der Garage mit Abstellraum handelt es sich nach Aktenlage um eine Fertigarage aus Stahlbeton mit Flachdach. Die mit \* gekennzeichneten Angaben wurden den amtlichen Unterlagen entnommen Die Garage konnte nur von außen besichtigt werden.

Gründung:	nach statischen Erfordernissen*
Konstruktion:	Stahlbeton-Fertigarage
Außenfassade:	Kunstharzedelputz*, rot
Dach:	Flachdach mit Wannenausbildung* und Innenentwässerung mit PVC-Abflussrohr, das durch die Rückwand geführt wird
Fußboden:	Beton
Fenster/Türen/Tore:	Kunststofffenster, Außentür und Garagentor aus Metall
Elektroinstallation:	übliche E-Installationen

### 3.6 Energetische Qualität

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) oder Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Die beheizte Gebäudehülle weist nach Aktenlage und äußerem Anschein überwiegend dem jeweiligen Bau- bzw. Modernisierungsjahr entsprechende, zum heutigen Standard jedoch vergleichsweise geringe, überwiegend nicht mehr zeitgemäße Schutzmaßnahmen gegen Wärme und Kälte auf.

#### **Pflichten gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Bei der Begehung wurden keine ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- oder Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen festgestellt (§ 69 GEG). Der vorhandene Gasheizkessel ist 30 Jahre alt. Der Kessel wurde ursprünglich von der Firma Interdomo GmbH & Co. aus Emsdetten hergestellt, die 1999 vom französischen Hersteller De Dietrich übernommen wurde.

Nach Aussage des zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers, Herrn Schornsteinfegermeister Jörg Heidorn aus Bruchhausen-Vilsen, handelt es sich um einen Niedertemperaturkessel. Daher besteht gemäß § 72 Abs. 3 Nr. 1 GEG keine Verpflichtung, den Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang außer Betrieb zu nehmen (§ 72 Abs. 2 GEG).

Allerdings ist der Kessel nicht mit einer entsprechenden Regelung ausgestattet, was nach Angabe des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers bereits beanstandet wurde.

Für die Verkehrswertermittlung ist die Frage, welche Heizkesselregelung hierfür grundsätzlich in Frage käme und welche Kosten deren Einbau verursachen würde, nicht relevant. Denn ein wirtschaftlich denkender Eigentümer würde angesichts der durchschnittlichen technischen Lebensdauer eines Gasheizkessels von ca. 25 Jahren (vgl. [1], S. 30) die Heizungsanlage austauschen, anstatt in einen veralteten Kessel zu investieren.

Hinweis: Diese Angaben zu Nachrüstpflichten schließen nicht aus, dass eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle und Anlagentechnik sinnvoll sein kann. Die Feststellungen während der Ortsbesichtigung erfolgten augenscheinlich und stichprobenartig; Dämmschichten sowie Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

### **3.7 Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Die Außenanlagen und die sonstigen baulichen Anlagen beinhalten in der Regel Gartenanlagen und Anpflanzungen, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw.

Das gegenständliche Grundstück ist zum Teil durch eine Mauer, Zaunanlagen und Gabionen eingefriedet (Hinweis: Die Einfriedung des nördlichen Nachbarn wird gerade neu errichtet). Die Zufahrts- und Wegeflächen sind gepflastert. Darüber hinaus weist das Grundstück weitere Außenanlagen wie Grünanlagen usw. sowie augenscheinlich/nach Aktenlage die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf.

### **3.8 Baumängel und Bauschäden**

Dem Gasheizkessel fehlt eine entsprechende Regelung, was bereits unter Kapitel 3.6 beschrieben wird. Im Hauswirtschaftsraum fehlen einige Bodenfliesen. Die ersichtlichen (verschlossenen) Bohrlöcher im Estrich deuten darauf hin, dass hier eine Trocknung der schwimmenden Estrichkonstruktion aufgrund eines Wasserschadens durchgeführt wurde, was vom Eigentümer bestätigt wird. Auch einige weitere Bodenfliesen sind defekt. Auch Innentüren sind zum Teil erheblich verkratzt/beschädigt, das Holz-Dachflächenfenster des Elternschlafzimmers ist offensichtlich durch Fäulnis stark geschädigt. Darüber hinaus weist der Gebäudebestand viele kleinere, im Hinblick auf das Baujahr noch übliche Mängel und Schäden aufgrund von Alter und Abnutzung auf.

Hinweis: Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es erfolgte keine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für die Wertermittlung wird eine marktangepasste Wertminderung auf Grundlage der vermuteten Schadenursache(n) ermittelt.

### 3.9 Bau- und Erhaltungszustand

Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit erkennbar, in einem leicht vernachlässigten, für das Baujahr ausreichenden Bau- und Erhaltungszustand (Bewertungsskala: sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

#### Bewertungsmaßstab

Sehr gut	Sehr gute, besonders aufwendige Instandhaltung, die über das technisch Notwendige weit hinausgeht.
Gut	Gute, sehr sorgfältige Instandhaltung, überdurchschnittliche Aufwendungen.
Normal	Normale Instandhaltung. Notwendige Instandsetzungen werden zeitgerecht ausgeführt. Keine offenkundigen Mängel.
Ausreichend	Ausreichende Instandhaltung. Vorhandene Mängel sind unerheblich und gefährden nicht wesentlich die Bausubstanz.
Mangelhaft	Mangelhafte Instandhaltung, Instandsetzungen sind langjährig versäumt. Erhebliche Mängel.
Ungenügend	Ungenügende Instandhaltung. Standsicherheit ist gefährdet.

### 3.10 Miet- und Pachtverhältnisse

Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag vom Antragsgegner bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen laut den Eigentümern nicht.

### 3.11 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.

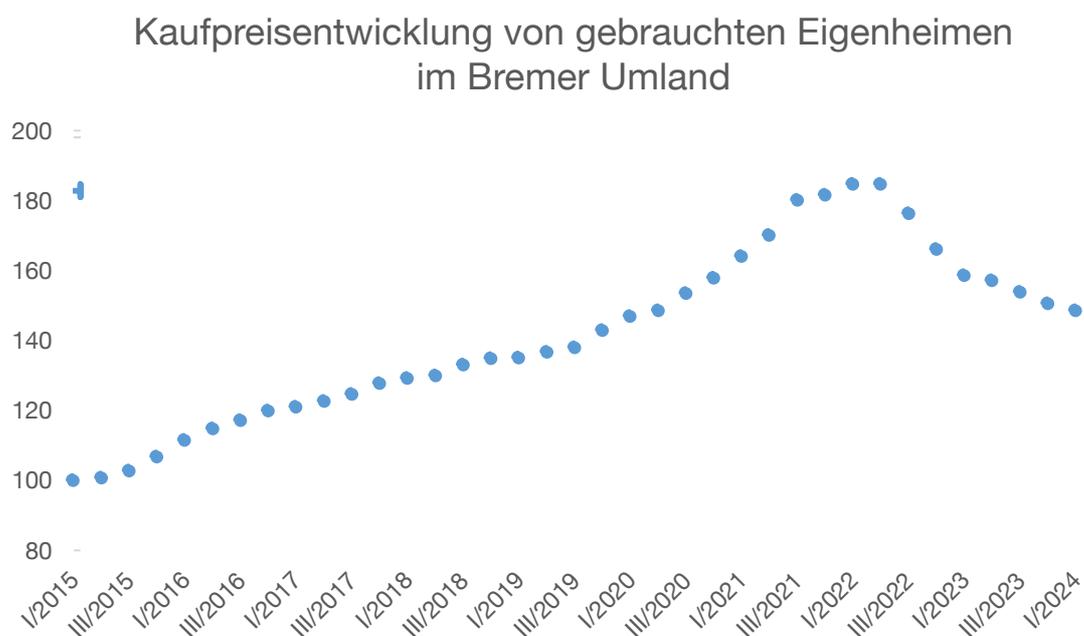
Die fest installierte Satellitenempfangsanlage wird dem Grundstückszubehör zugeordnet. Die vorhandene Einbauküche wurden offensichtlich aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen/Baukastenmodulen mit Elektrogeräten zusammengesetzt. Dabei wurden augenscheinlich nur die Arbeitsplatte und teilweise Blenden den Raummaßen angepasst. Die Einbauküchen werden aufgrund ihrer technischen und qualitativen Ausführung sowie der Art ihrer Einfügung (vgl. hierzu u. a. Holch DGVZ 1998, 65) und der Verkehrsanschauung weder als wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes nach § 94 Abs. 2 BGB noch als Zubehör eingestuft.

## 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 Eigenheime im Bremer Umland, zu dem auch Achim gehört, ist vom I. Quartal 2015 vom Indexwert 100 bis zum I. Quartal 2022 auf den Indexwert 184,71 angestiegen. Das Preisniveau hat sich für ein Normobjekt in diesem Zeitraum folglich nahezu verdoppelt. Nach einem stabilen zweiten Quartal (Indexwert 184,69) ist das Preisniveau bis zum IV. Quartal 2023 deutlich auf den Indexwert 150,62 gesunken, was einen Rückgang zum I. Quartal 2022 von knapp 18,5 % bedeutet (vgl. Abbildung 5). Auch in den ersten zwei Quartalen des Jahres 2024 ist eine Stabilisierung bzw. nur noch ein leichter Rückgang auf einen Indexwert von 147,93 zu verzeichnen.



**Abbildung 5** Kaufpreisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen (Wiederverkäufe) im Bremer Umland (NIPIX: Index I. Quartal 2015 = 100)

Quelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>, Zugriff am 26.02.2025; eigene Darstellung

Die Auswertung betrifft nur Wiederverkäufe, keine Erstverkäufe von Eigenheimen mit einem Alter von bis zu drei Jahren. Die statische Auswertung wird getrennt voneinander durchgeführt, da erfahrungsgemäß in den Kaufpreisen für Erstverkäufe ein Anteil für Unternehmergewinn enthalten ist, der bei der Wiederveräußerung nicht mehr realisiert werden kann.

Dass die Preise von Wohnimmobilien unter Druck geraten sind, wird von Marktteilnehmer insbesondere auf die hohe Inflation, die negative wirtschaftliche Entwicklung, gestiegene Bauzinsen und erschwerte Finanzierungen zurückgeführt. Zudem wurden insbesondere für ältere, energetisch nicht wesentlich modernisierte Immobilien auch pessimistischere Zukunftsaussichten hinsichtlich der politischen Rahmenbedingungen befürchtet.

So müssen nach der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ab dem 30. Juni 2028 in Bestandsgebäuden in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern alle neu eingebauten Heizungen zu 65 % aus erneuerbaren Energien gespeist werden, sofern bis dahin kein kommunaler Wärmeplan vorliegt. Sobald die Wärmeplanung abgeschlossen ist, gibt es zwei Möglichkeiten:

1. **Wasserstoffnetz:** Wenn die Kommune ein mit Wasserstoff betriebenes Netz plant, dürfen eingebaute Gasheizungen uneingeschränkt weiterbetrieben werden, und der kommunale Versorger muss dem Gas sukzessive Wasserstoff beimischen. In diesem Fall können auch neue Gasheizungen installiert werden. Erst 2044 muss das Netz zu 100 Prozent mit Wasserstoff betrieben werden.
2. **Kein Wasserstoffnetz:** Wenn die Kommune kein Wasserstoffnetz plant, dürfen Gasheizungen weiterhin betrieben werden, müssen jedoch ab 2029 zu 15 Prozent mit Biomethan betrieben werden. Für Ölheizungen gelten gesonderte Regelungen: Diese müssen ab dem 30. Juni 2028 in den meisten Fällen schrittweise durch Heizungen ersetzt werden, die einen höheren Anteil an erneuerbaren Energien nutzen. Eine Weiterbenutzung ist in der Regel nur dann möglich, wenn die Ölheizung sehr neu oder besonders effizient ist. Zudem sind auch hier Vorgaben zur Verwendung von Biokraftstoffen zu erwarten.

Auf EU-Ebene gibt es ähnliche Überlegungen, wonach bis 2050 alle Gebäude klimaneutral sein sollen. Bis 2030 sollen in jedem Mitgliedstaat bis zu 30 Prozent der am schlechtesten isolierten Gebäude energetisch saniert werden. Ob diese Pläne tatsächlich umgesetzt werden, ist zum Bewertungsstichtag noch ungewiss. Nach meiner Beobachtung reagieren die Marktteilnehmer bereits auf die Gesetzesänderung und die konkreter werdenden Pläne der EU und antizipieren die zu erwartenden Sanierungskosten verstärkt in ihre Kaufpreisüberlegungen, so dass Immobilien mit schlechter Energieeffizienz zusätzlich unter Preisdruck geraten.

Nach meiner Marktbeobachtung haben sich die Preise im Landkreis Verden vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag jedoch deutlich erholt.

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

- die für viele Käuferschichten „bezahlbare“ Größe,
- die beliebte Stadt Achim,
- die Lage in direkter Nähe zu Grundschule und Kindertagesstätte,
- der anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohngrundstücken aus.

Dagegen wirken sich insbesondere

- die überwiegend schlechte energetische Qualität der Gebäudehülle,
- die zum Teil nicht mehr zeitgemäße Ausstattung/Gestaltung und
- der unterdurchschnittliche Zustand mit Mängeln und Schäden

negativ auf die Vermarktungsfähigkeit aus.

Insgesamt wird die **Marktgängigkeit/Verwertbarkeit** für die Objektart als **normal** (sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig) eingeschätzt.

## 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verkehrswertermittlung von Doppelhaushälften erfolgt vorrangig mithilfe des (indirekten) Vergleichswertverfahrens (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), da Käufer sich am Grundstücksmarkt in der Regel an den Preisen vergleichbarer Objekte orientieren. Es liegen geeignete, vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem betreffenden Gebiet vor.

Zusätzlich wird auch das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) angewendet, da es für Immobilien geeignet ist, die üblicherweise zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind, was bei Doppelhaushälften häufig der Fall ist. Der Gutachterausschuss veröffentlicht hierfür geeignete Sachwertfaktoren.

Da Doppelhaushälften üblicherweise nicht primär zur Erzielung von Erträgen dienen, sondern von potenziellen Erwerbern überwiegend für die eigene Nutzung nachgefragt werden, wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) verzichtet.

Für die Bodenwertermittlung wird gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) herangezogen.

### 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 (§ 40 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 des Bodenrichtwertgrundstücks, einem unbebauten und fiktiven Grundstück in der Bodenrichtwertzone. 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 Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für Bauland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024 **175 €/m<sup>2</sup>**

Grundstücke in der Richtwertzone weisen dabei im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Art der baulichen Nutzung    Allgemeines Wohngebiet
- Entwicklungszustand        Baureifes Land
- Grundstücksfläche         700 m<sup>2</sup>

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 § 135a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Das Grundstück ist mit 470 m<sup>2</sup> kleiner als das Richtwertgrundstück.

Erfahrungsgemäß steigt der Quadratmeterpreis eines Grundstücks, je kleiner es ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat Umrechnungskoeffizienten für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Gebieten des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet, um die Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizient für 470 m<sup>2</sup> 1,096 (linear interpoliert gem. Tabelle 0480133)

Umrechnungskoeffizient für 700 m<sup>2</sup> 1,04 (laut Tabelle 0480133, siehe Anhang)

Umrechnung:  $175 \text{ €/m}^2 \times (1,096 \div 1,04) = 184,42 \text{ €/m}^2$

Ansonsten entspricht das Objekt weitestgehend dem Richtwertgrundstück.

Unter Berücksichtigung der als positiv eingeschätzten Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der Lage, Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit, des Zustands des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird ein Bodenwert zum Wertermittlungstichtag von  $470 \text{ m}^2 \times 190 \text{ €/m}^2 = 89.300 \text{ €}$  geschätzt.

**Bodenwert (gerundet):**

**89.300 €**

## 4.4 Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35–39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen darf auch pauschal nach Erfahrungssätzen geschätzt werden. Die wichtigsten Begriffe zur Sachwertermittlung werden nachfolgend erläutert.

### **Herstellungskosten** (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Herstellungskosten ermitteln sich aus einer Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheit der gegenständlichen baulichen Anlagen multipliziert mit den zugehörigen Normalherstellungskosten je Bezugseinheit. Die Normalherstellungskosten (NHK) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie werden nach den vorliegenden Daten auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Ansätze der „Normalherstellungskosten (NHK) 2010“ können der Anlage 4 zur ImmoWertV entnommen werden. Die zugehörigen Baunebenkosten, also insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen, sind im Kostenansatz bereits enthalten.

### **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.

### **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Er entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### **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 Herstellungskosten

Die gegenständliche Doppelhaushälfte (Position 1) entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 2.21 (Doppel- und Reihenendhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) der NHK 2010. Der vorläufige Kostenkennwert des Objekts wird anhand des vorhandenen Gebäudestandards sachverständig abgeschätzt. Zur Einschätzung des Gebäudestandards werden die einzelnen Standardmerkmale nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards der Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV den Standardstufen 1–5 wie folgt zugeordnet:

**Tabelle 1** Gebäudemerkmale und Standardstufen

Merkmale	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,3	0,7			23 %
Dach		0,7	0,3			15 %
Fenster und Außentüren		0,3	0,7			11 %
Innenwände und -türen			1			11 %
Deckenkonstruktionen und -treppen			1			11 %
Fußböden			1			5 %
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9 %
Heizung			0,9	0,1		9 %
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %
Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.21	740 €	825 €	945 €	1.140 €	1.425 €	je m <sup>2</sup> BGF

#### Doppelhaushälfte (Position 1)

Standardstufe: 2,8 (Standard von 1–2–3–4–5)

Vorläufiger Kostenkennwert: 919 €/m<sup>2</sup> BGF  
einschließlich Baunebenkosten

Spitzboden: Der Spitzboden ist abweichend von den Gebäudetypen der NHK 2010 zu Wohnzwecken ausgebaut. Dies wird in Anlehnung an die Orientierungswerte der Arbeitsgruppe „Sachwertmodell“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen mit einem Zuschlag von 12 % berücksichtigt.

Kostenkennwert Objekt: 1.029 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten. Im Wert sind die ersichtlichen Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum NHK-Gebäudetyp berücksichtigt.

Baupreisindex: für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes

NHK 2010	=	70,8
Basis 2021	=	100,0
Stichtag Sachwertmodell	=	126,9 (IV. Quartal 2023)

**NHK DHH Pos. 1:** 1.029 €/m<sup>2</sup> × 126,9 ÷ 70,8 ≈ **1.839 €/m<sup>2</sup> BGF**

#### 4.4.2 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Die vorhandenen besonderen Bauteile und Betriebseinrichtungen werden, sofern sie nicht bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt sind und am Markt überhaupt Berücksichtigung finden, mit einem Zuschlag von pauschal 7.000 € berücksichtigt.

#### 4.4.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Übliche pauschale Zuschläge für Außenanlagen, einfache Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen liegen nach Angabe des Gutachterausschusses bei 5.000 € bis 20.000 €. Die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen werden, sofern wertrelevant, beim Objekt pauschal mit 12.000 € (inkl. Garage) angesetzt.

#### 4.4.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Doppelhaushälften haben üblicherweise eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren, Garagen von 60 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. Ein neuer Eigentümer wird davon ausgehen, dass er die vor 30 Jahren errichtete Doppelhaushälfte mit einer neuen Heizungsanlage ausstatten muss. Die notwendige Modernisierungsmaßnahme bewirkt tendenziell, dass sich das Objekt insgesamt verjüngt und Alter und Baujahr zu fiktiven Größen werden.

Zur Abschätzung der möglicherweise verlängerten Restnutzungsdauer durch Modernisierungsmaßnahmen wird auf das Verfahren der Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV) zurückgegriffen. Hierzu wird anhand des in Tabelle 2 dargestellten Punkteschemas ein Modernisierungsgrad gemäß Tabelle 3 abgeschätzt, wobei in erster Linie nur Maßnahmen innerhalb der vergangenen 20 Jahre berücksichtigt werden sollen. Bei länger zurückliegenden Maßnahmen wird ggf. ein geringerer Punktwert als der maximale Tabellenwert angesetzt. Hieraus ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer, die nach nachstehender Formel ermittelt wird:

$$\text{Restnutzungsdauer} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Variablen a, b und c werden dabei entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV gewählt.

**Tabelle 2** Modernisierungselemente mit Punktraster

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
<b>Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung</b>	4	0
<b>Verbesserung der Fenster und Außentüren</b>	2	0
<b>Verbesserung der Leitungssysteme (wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</b>	2	0
<b>Modernisierung der Heizungsanlage –bereits berücksichtigt!</b>	2	0
<b>Wärmedämmung der Außenwände</b>	4	0
<b>Modernisierung/Einbau von Bädern</b>	2	0
<b>Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen</b>	2	0
<b>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</b>	2	0
	<b>Summe</b>	<b>2 Punkte</b>

**Tabelle 3** Modernisierungsgrad

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
<b>1</b>	Nicht modernisiert	≤ 1
<b>2</b>	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4
<b>3</b>	Mittlerer Modernisierungsgrad	8
<b>4</b>	Überwiegend modernisiert	13
<b>5</b>	Umfassend modernisiert	≥ 18

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses ergeben sich beim vorhandenen Modernisierungsgrad

- eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet 40 Jahren,
- ein modifiziertes Alter von 30 Jahren und
- damit ein modifiziertes Baujahr von 1994.

Dies ergibt für das Objekt ein Alterswertminderung nach dem linearen Abschreibungsmodell von 43 % (§ 38 ImmoWertV).

#### 4.4.5 Marktanpassung

Da der Sachwert in der Regel nicht mit dem Verkehrswert (Marktwert) identisch ist, muss er mit einem objektiv angepassten Sachwertfaktor an den Markt angepasst werden (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss hat aus Kaufpreisen der vergangenen Jahre Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt (§ 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB). Dieser Sachwertfaktor ist folglich der marktbezogene Zuschlag auf, oder aber der Abschlag vom rechnerischen Ergebnis der Sachwertermittlung. Er wird in der Praxis empirisch abgeleitet, indem die für die Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden, also  $Sachwertfaktor = \frac{Kaufpreis (Verkehrswert)}{Sachwert}$ .

Bei der derzeitigen Lage am Grundstücksmarkt liegt der Verkehrswert bei Objekten dieser Art und Lagequalität in der Regel über dem Sachwert. Für übliche Reihenhäuser und Doppelhaushälften in massiver Bauweise, der entsprechenden Standardstufe von 2,8 und des entsprechenden Lagewerts (175 €/m<sup>2</sup>) und eines vorläufigen Sachwerts (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale) von 281.967 € (Berechnung siehe nachfolgende Tabelle) ergibt sich ein Sachwertfaktor von linear interpoliert gerundet 1,02 zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Dieser Sachwertfaktor ist für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV grundsätzlich geeignet.

Unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Vor- und Nachteile und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,1 als angemessen betrachtet. Das heißt, dass der vorläufige marktangepasste Sachwert etwa 110 % des vorläufigen Sachwerts, also 281.967 € × 1,10 ≈ 310.164 € beträgt.

**Vorläufiger marktangepasster Sachwert (gerundet):**

**310.164 €**

#### **4.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Kosten für übliche Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen und für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, die sich im üblichen Rahmen für Objekte dieser Art und dieses Alters bewegen, werden im Sachwertverfahren bereits im Marktanpassungsfaktor und beim Vergleichswertverfahren im Vergleichsfaktor marktgerecht berücksichtigt. Die Wertminderung für die darüberhinausgehenden Baumängel und Bauschäden, insbesondere für den Austausch der Heizungsanlage (für diese Wertermittlung wird kostenmäßig ein Austausch des Heizkessels mit einem noch zulässigen Brennwertgerät angenommen), der Erneuerung des Dachflächenfensters usw. werden mit einem Abschlag von pauschal 15.000 € berücksichtigt.

**Wertkorrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Merkmale: - 15.000 €**

#### **4.4.7 Zubehör**

Das vorhandene Zubehör wird mit Marktwert von 200 Euro abgeschätzt.

#### 4.4.8 Grundstückssachwert

**Tabelle 4** Ermittlung des Sachwerts

<b>Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 35–39 ImmoWertV</b>			
<b>Objektdaten</b>		Doppelhausgrundstück Mittelweg 36 B 28832 Achim	
<b>Bodenwert</b>			
Beschreibung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland	470	190,00 €	89.300 €
Summe	470		89.300 €
<b>Bodenwert (gerundet)</b>			<b>89.300 €</b>
<b>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen</b>			
Beschreibung	Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup>	Kosten je m <sup>2</sup>	Herstellungskosten
Doppelhaushälfte	168,0	1.845 €	309.960 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen			7.000 €
Zwischensumme			316.960 €
Alterswertminderung	43%	316.960 €	- 136.293 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>			<b>180.667 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>			pauschal <b>12.000 €</b>
<b>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks</b>			
Bodenwert			89.300 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			180.667 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen			12.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>			<b>281.967 €</b>
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks</b>		<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,10</b>
<b>Werteinfluss besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			<b>- 15.000 €</b>
<b>Zubehör</b>			<b>200 €</b>
<b>Sachwert des Grundstücks</b>			<b>295.000 €</b>

## 4.5 Vergleichswert

Käufer von Doppelhaushälften orientieren sich am Grundstücksmarkt vorrangig an den Preisen von vergleichbaren Objekten. Aufgrund dieser üblichen Gepflogenheit am Grundstücksmarkt und der Tatsache, dass Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem Landkreis Verden vorliegen, wird zur Verkehrswertermittlung auch das Vergleichswertverfahren angewendet.

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Nach diesem Verfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Objekten 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 Grundstücksmerkmale von Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind der Gebäudestandard, die Lage (Bodenrichtwert bzw. Lagewert), die Wohnungsgröße, die Grundstücksgröße und der Unterkellerungsgrad.

In der nachfolgenden Tabelle 5 sind die für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV geeignete, vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und Baujahr aufgeführt.

**Tabelle 5** Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (siehe Anlage VIII)

	<b>Baujahr 1985</b>	<b>Baujahr 1995</b>
<b>Bodenrichtwert 200 €/m<sup>2</sup></b>	2.060 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.145 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Bodenrichtwert 120 €/m<sup>2</sup></b>	1.785 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.875 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

Hier: Lagewert 175 €/m<sup>2</sup> und (modifiziertes) Baujahr 1994

Aus den Werten ergibt sich nach linearer Interpolation ein Vergleichsfaktor von 2.052 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser Wert bezieht sich auf eine typisches, nach dem Krieg in massiver Bauweise errichtetes teilunterkellertes Reihenhäuser bzw. eine typische Doppelhaushälfte der Standardstufe 2,5, überwiegend ohne Flachdach, einer Garage, einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und einer rentierlichen Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> zum Kaufzeitpunkt 01.01.2024. Die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Grundstücke stimmen hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks überein. Der ermittelte Vergleichsfaktor ist also grundsätzlich im Sinne des § 9 ImmoWertV für die Vergleichswertermittlung geeignet. Die Abweichungen zum Vergleichsgrundstück müssen jedoch noch sachgerecht angepasst/korrigiert werden.

Da am Grundstücksmarkt Objekte mit größerer Wohnfläche üblicherweise zu geringeren Quadratmeterpreisen gehandelt werden, wird dieser Wert mithilfe eines vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktors korrigiert. Er liegt bei einer Wohnfläche von 136,8 m<sup>2</sup> bei 0,82 (Wert linear interpoliert, siehe Tabelle in Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Die abweichende Standardstufe wird mithilfe eines vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktors korrigiert. Er liegt bei einer Standardstufe von 2,8 bei 1,08 (siehe Tabelle in Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Da der Vergleichsfaktor den Wert der baulichen Anlagen *und* des Grund und Bodens darstellt, muss auch ggf. eine abweichende Grundstücksgröße mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktor korrigiert werden. Dieser liegt für 470 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei 1,05 (Wert linear interpoliert, siehe Tabelle in Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Die Lage im Bremer Umland wird mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktor von 1,09 korrigiert (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Die Tatsache, dass es sich um einen Nachkriegsbau handelt, wird mit einem Faktor von 1,00 berücksichtigt (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Die Doppelhaushälfte ist nicht unterkellert, was sich tendenziell wertmindernd auswirkt. Vorteilhaft wirkt sich dagegen die Ausführung als Doppelhaushälfte (gegenüber dem Haustyp Reihenhäuser/Reihenendhäuser) auf. Für diese Umstände liegen keine vom hiesigen Gutachterausschuss abgeleiteten Korrekturfaktoren vor. Vor- und Nachteile gleichen sich nach sachverständiger Einschätzung annähernd aus.

Die Wertentwicklung von 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag wird anhand der bisherigen Erkenntnisse am Grundstücksmarkt mit einem Faktor von 1,09 abgeschätzt (vgl. Ausführungen unter Kapitel 4.1).

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche:	0,82
Korrekturfaktor für abweichende Standardstufe:	1,08
Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße:	1,05
Korrekturfaktor für abweichende Lage im Bremer Umland:	1,09
Korrekturfaktor für Nachkriegsbauten:	1,00
Korrekturfaktor sonstige Vor- und Nachteile	1,00
Korrekturfaktor für Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag:	1,09

Für das gegenständliche Objekt ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von 2.052 €/m<sup>2</sup> × 0,82 × 1,08 × 1,05 × 1,09 × 1,00 × 1,00 × 1,09 ≈ 2.267 €/m<sup>2</sup> × 136,8 m<sup>2</sup> ≈ 310.126 €.

**Zubehör**

Das Zubehör wird mit 200 € berücksichtigt (siehe Kapitel 4.4.7).

Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts, der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird der Vergleichswert auf  $310.126 \text{ €} - 15.000 \text{ €} + 200 \text{ €} = 295.326 \text{ €}$ , gerundet 295.000 € geschätzt.

**Vergleichswert (gerundet):**

**295.000 €**

## 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

<b>Ermittelter Vergleichswert inkl. Zubehör (gerundet):</b>	<b>295.000 €</b>
<b>Ermittelter Sachwert inkl. Zubehör (gerundet):</b>	<b>295.000 €</b>

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Doppelhaushälften vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, da diese Objekte in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt werden. Für die Wertermittlung sind vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren herangezogen worden. Der ermittelte Vergleichswert beträgt inklusive Zubehör gerundet 295.000 €. Der Verkehrswert leitet sich üblicherweise ohne weitere Anpassungen direkt aus dem Vergleichswert ab. Darüber hinaus wurde der Sachwert ermittelt. Der ermittelte Sachwert inklusive Zubehör beträgt ebenfalls 295.000 €. Die ermittelten Werte bestätigen sich.

Unter Würdigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung vorhandener Rechte in Abteilung II und III –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes wird der Verkehrswert inklusive Zubehör zum Wertermittlungstichtag auf 295.000 € geschätzt.

### **5.3 Verkehrswert (Marktwert)**

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein 470 m<sup>2</sup> großes Grundstück, bebaut mit einer

#### **Doppelhaushälfte mit Garage.**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert am Vergleichswert und am Sachwert 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 inklusive des Zubehörs des im Grundbuch von Baden Blatt 3416 eingetragenen bebauten Grundstücks laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses in 28832 Achim, Mittelweg 36 B, Gemarkung Baden, Flur 4, Flurstück 2/98, zur Größe von 470 m<sup>2</sup> zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.10.2024 auf

**295.000,– €**

**(in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro)**

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 17.10.2024 besichtigt. Das Gutachten habe ich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 26.02.2025

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag von den Eigentümern mit Kindern bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen laut den Eigentümern nicht.
- Beim Objekt handelt es sich augenscheinlich und nach Aktenlage um ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt. Ein Gewerbebetrieb wird laut den Eigentümern nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind 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 3.6.
- Ein Energieausweis wurde mir auf Nachfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten sind nicht bekannt.

## Anlagen

I.	Bilder Wertermittlungsobjekt	2 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	1 Seite
VII.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	4 Seiten
VIII.	Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	2 Seiten
IX.	Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte	13 Seiten
X.	Auszug aus den Umweltkarten – Straßenlärm	4 Seiten
XI.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
XII.	Auskunft über Altlasten	1 Seite

### Hinweise

Einige Fotos und evtl. 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.–XII. zur Wahrung von Urheber- bzw. Persönlichkeitsrechten entfernt. Die Eigentümer haben der Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Gutachten widersprochen.

Die Umweltkarten (Anlage X) 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](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](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/GAV/Strassenlaerm_Lnight_PLUS.zip)

## I. Bilder Wertermittlungsobjekt



**Foto 1** Ansicht von Osten: Garage Pos. 2 und Doppelhaushälfte Pos. 1 (v. l. n. r.)



**Foto 2** Ansicht von Westsüdwesten



**Foto 3** Ansicht von Nordwesten



**Foto 4** Ansicht von Ostnordosten



**Foto 5** Ansicht von Südosten Garage Pos. 2



**Foto 6** Ansicht von Westsüdwesten Garage Pos. 2, rechts Doppelhaushälfte, links Nachbarbebauung mit im Bau befindlicher Einfriedung an der Grundstücksgrenze

**Hinweis:** Die Eigentümer haben der Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Gutachten widersprochen.

## II. Bilder städtebauliche Einordnung



**Foto 7** Mittelweg, Blick nach Nordosten, Doppelhaushälfte (Position 1) nachträglich mit rotem Pfeil markiert



**Foto 8** Mittelweg, Blick nach Süden, Doppelhaushälfte (Position 1) nachträglich mit rotem Pfeil markiert

### III. Nebenrechnungen

**Tabelle 6** Ermittlung Brutto-Grundfläche (BGF)

<b>Brutto-Grundflächen nach DIN 277-1:2005-02</b>							
<b>Grundlage:</b>		<b>Amtliche Unterlagen</b>					
<b>Objekt:</b>		<b>Doppelhaushälfte mit Garage Mittelweg 36 B 28832 Achim</b>					
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF [m <sup>2</sup> ]		
					a	b	
Erdgeschoss	DHH	6,000	14,000		84,000		
Dachgeschoss	DHH	6,000	14,000		84,000		
Dachgeschoss	DHH	6,000	8,600		51,600		
<b>Summe BGF</b>					<b>Doppelhaushälfte Pos. 1</b>	<b>219,600</b>	<b>0,000</b>
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF [m <sup>2</sup> ]		
					a	b	
Erdgeschoss	Garage m. Abst.	8,980	2,980		26,760		
<b>Summe BGF</b>					<b>Garage mit Abstellraum Pos. 2</b>	<b>26,760</b>	<b>0,000</b>

**Tabelle 7** Ermittlung Wohnfläche

<b>Ermittlung der Wohnflächen gemäß DIN 283</b>										
<b>Grundlage:</b>		<b>Amtliche Unterlagen, im Spitzboden eigenes Aufmaß, da von den amtlichen Unterlagen abweichender Ausbau; Länge in Firstrichtung gemessen</b>								
<b>Objekt:</b>		<b>Doppelhaushälfte mit Garage Mittelweg 36 B 28832 Achim</b>								
Pos. Geschoss	Bezeichnung	Anmerkung	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Putz- abzug	Anrech- nung	Wohn- und Schlafräume	Küchen	Nebenräume
1	Erdgeschoss	Wohnen			33,6	3%	1	32,59		
1	Erdgeschoss	Küche			12,4	3%	1		12,03	
1	Erdgeschoss	HWR			4,5	3%	1			4,37
1	Erdgeschoss	Abstellraum			2,7	3%	1			2,62
1	Erdgeschoss	WC			2,6	3%	1			2,52
1	Erdgeschoss	Gas Heiz.			2,9	3%	1			2,81
1	Erdgeschoss	Diele			11,4	3%	1			11,06
1	Dachgeschoss	Eltern			19,9	3%	1	19,30		
1	Dachgeschoss	Bad			5,5	3%	1			5,34
1	Dachgeschoss	Flur			5,6	3%	1			5,43
1	Dachgeschoss	Abstellraum			1,9	3%	1			1,84
1	Dachgeschoss	Kind II			10,5	3%	1	10,19		
1	Dachgeschoss	Kind I			10,3	3%	1	9,99		
1	Dachgeschoss	Raum	nach eigenem Aufmaß	5,42	3,29	17,83		1		16,71
				0,51	0,66	0,34		-1		
				5,42	1,26	6,83		1		
				3,23	2,71	8,75		1		
		Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	5,42	0,73	3,96		-1			
		Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung	5,42	1,09	5,91		-1			
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	5,42	1,73	9,38		-1/2			
		Abzug	2,19	1,56	3,42		1/2			
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte	5,42	1,30	7,05		-1/2			
<b>Summen EG</b>								<b>32,59</b>	<b>12,03</b>	<b>23,38</b>
<b>Summen DG/untere Ebene</b>								<b>39,48</b>	<b>0,00</b>	<b>12,61</b>
<b>Summen DG/Spitzboden</b>								<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16,71</b>
<b>Wohnfläche EG</b>								<b>68,00</b>		
<b>Wohnfläche DG/untere Ebene</b>								<b>52,09</b>		
<b>Wohnfläche DG/Spitzboden</b>								<b>16,71</b>		
<b>Wohnfläche gesamt</b>								<b>136,80</b>		