

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: Wohnhaus
Berliner Str. 7
28832 Achim

Grundstücksgröße: 989 m²
Wohnfläche: ca. 316,4 m²

Wertermittlungstichtag: 24.10.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Achim
Obernstr. 40
28832 Achim

Geschäftsnummer: NZS 12 K 14/24

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 46 Seiten und 14 Anlagen mit 43 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung	8
2	Grundstück – Befund.....	10
2.1	Grundstücksdaten	11
2.2	Bestandsangaben.....	11
2.3	Grundstückslage	12
2.4	Grundstücksform und Topografie	17
2.5	Baugrundverhältnisse.....	17
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten	18
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen	19
2.8	Erschließung	20
3	Gebäude – Befund	21
3.1	Gebäudedaten.....	21
3.2	Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten	24
3.3	Grundriss und Raumprogramm.....	24
3.4	Baubeschreibung Wohnhaus (Position 1)	25
3.5	Energetische Qualität	27
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	27
3.7	Baumängel und Bauschäden	28
3.8	Bau- und Erhaltungszustand	28
3.9	Miet- und Pachtverhältnisse.....	28
3.10	Zubehör.....	29
4	Bewertung	30
4.1	Regionaler Immobilienmarkt und Analyse	30
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	33
4.3	Bodenwert	34
4.4	Sachwert.....	36
4.5	Vergleichswert	41
5	Verkehrswert.....	44
5.1	Legaldefinition	44
5.2	Ermittlung des Verkehrswertes.....	44
5.3	Verkehrswert (Marktwert).....	45
	Anlagen	46

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Obernstr. 40 28832 Achim
Beschluss vom:	27.09.2024
Geschäftsnummer:	NZS 12 K 14/24
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungsstichtag:	24.10.2024
Qualitätsstichtag:	24.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	24.10.2024
Abschluss der Recherchen:	31.03.2025
Besichtigungsteilnehmer:	Der Sachverständige Claus Schröder
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt wurde nur von außen besichtigt. Der Zutritt zu den Innenräumen des Objekts wurde nicht ermöglicht.
Benutzte Hilfsmittel:	Digitalkamera
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung	
Unterlagen des Auftraggebers:	Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs von Bierden Blatt 825 vom 21.08.2024
Beschaffte Unterlagen/Auskünfte:	Kopien aus der Bauakte des Landkreises Verden Objektfotos und eigene Aufzeichnungen vom 24.10.2024 Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden über Altlasten vom 20.02.2025

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 03.03.2025

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024) vom 03.03.2025

Kartenmaterial MairDumont der on-geo-GmbH vom 03.03.2025

Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.03.2025

Informationen aus dem Datenangebot des Landesamtes für Statistik Niedersachsen unter www.statistik.niedersachsen.de, der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de, der IHK Hannover unter hannover.ihk24.de und der Stadt Achim unter 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 – WoFIV)

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] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). *BKI Baupreise kompakt Altbau 2024 : Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexten.* Köln: Rudolf Müller, 2023. – ISBN 978-3481045814
- [2] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [3] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV.* 10., vollständig überarbeitete Auflage. Köln: Reguvis, 2023. – ISBN 978-3-8462-1403-9

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Wohnhaus
Lage	Berliner Str. 7 28832 Achim
Auftraggeber	Amtsgericht Achim Obernstr. 40 28832 Achim

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	24.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung	24.10.2024
Abschluss der Recherchen	31.03.2025

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Grundstücksgröße	989 m ²	
Immobilienart	Ein-/Zweifamilienhaus	
Baujahr (Jahr der Fertigstellung)	ca. 2013	
Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277 a+b)	Wohnhaus	ca. 605 m ²
Wohnfläche (DIN 283)	im Bauantrag	ca. 316 m ²
	grafisch ermittelt	ca. 313 m ²

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert (gerundet)	233.400 €
Grundstückssachwert (vorläufig)	1.146.309 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,55
Marktangepasster Grundstückssachwert (vorlä.)	630.470 €
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	- 47.285 €
Wert des Zubehörs	500 €
Grundstückssachwert (gerundet)	584.000 €
Vergleichswert (gerundet)	584.000 €
Verkehrswert	584.000 €
Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche (313 m ²)	1.866 €/m ²
Verhältnis Bodenwert zu Verkehrswert	0,40

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Mieter oder Pächter sind mir nicht bekannt. Die Eigentümer konnten nicht dazu befragt werden, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- Beim Objekt handelt es sich augenscheinlich und nach Aktenlage um ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt. Hinweise, dass ein Gewerbebetrieb unter der Objektadresse geführt wird, sind mir bei der Ortsbesichtigung nicht aufgefallen. Die Eigentümer konnten hierzu nicht befragt werden.
- 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. Da jedoch das Objekt lediglich von außen besichtigt werden konnte, können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.
- Von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden.
- Ein Energieausweis wurde mir auf Nachfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten sind nicht bekannt.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein 989 m² großes, bebautes Grundstück im Ortsteil Bierden der Stadt Achim im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Grundstück liegt auf der westlichen Seite der Berliner Straße an deren nördlichem Ende. Die Bebauung umfasst ein Wohnhaus sowie ein Holzgartenhaus.

Das Wohnhaus wurde nach Aktenlage als Einfamilienhaus ca. 2013 in konventioneller, überwiegend massiver Bauweise errichtet.

1.2 Bedingungen der Wertermittlung

Das Objekt konnte nur von außen aus besichtigt werden. Die Besichtigung der Innenräume wurde mir nicht ermöglicht. Die Beurteilung und Bewertung des Objekts muss daher, neben den gemachten Feststellungen bei der Außenbesichtigung, nach äußerem Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen erfolgen. Hierbei ist zu bemerken, dass die Ausführung des Bauvorhabens von den amtlichen Unterlagen abweichen kann. Für die Annahmen über Bauausführung, Grundrisse, Maßangaben usw. kann deshalb keine Gewähr übernommen werden.

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 Bierden der Stadt Achim im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Grundstück liegt auf der Westseite der Berliner Straße an deren nördlichem Ende. Es ist 989 m² groß und mit einem Wohnhaus bebaut. Das Grundstück ist in Abbildung 1 nachträglich blau markiert.

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Berliner Straße 7
PLZ / Ort: 28832 Achim
Ortsteil: Bierden
Landkreis: Verden
Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Achim
Grundbuch von: Bierden
Blatt: 825
Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 2

Katasteramt: Verden, LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden
Gemarkung: Bierden
Flur: 2
Flurstück: 137/9
Nutzung: Wohnbaufläche (Offen)
Grundstücksgröße: 989 m²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: Wohnhaus (nach Aktenlage als Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss) sowie Holzgartenhaus

Nutzungen in der Straße: Wohnbebauung

Nutzungen im Ortsteil: gemischte Bebauung

Grenzverhältnisse: Das Gartenhaus ist augenscheinlich grenznah errichtet worden. Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Die Stadt Achim hat eine Gesamtfläche von ca. 68,1 km² und 32.961 Einwohner. Damit ist sie von der Einwohnerzahl her die größte Stadt im Landkreis Verden, der eine Fläche von rund 789,3 km² umfasst und 141.349 Einwohner hat (alle Einwohnerzahlen Stand 31.12.2023, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Die 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; 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; Abrufdatum 24.10.2024).

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

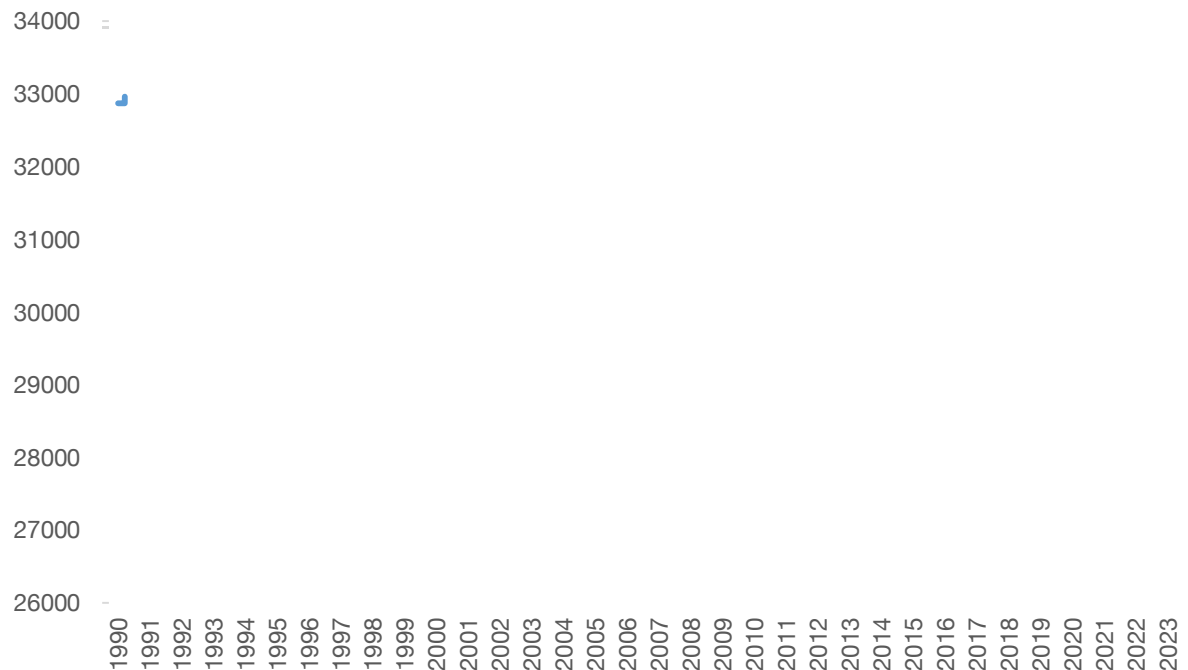


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Achim 1990–2023, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12.
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. Z100001G; eigene Darstellung

Bevölkerungsentwicklung Stadt Achim im Vergleich

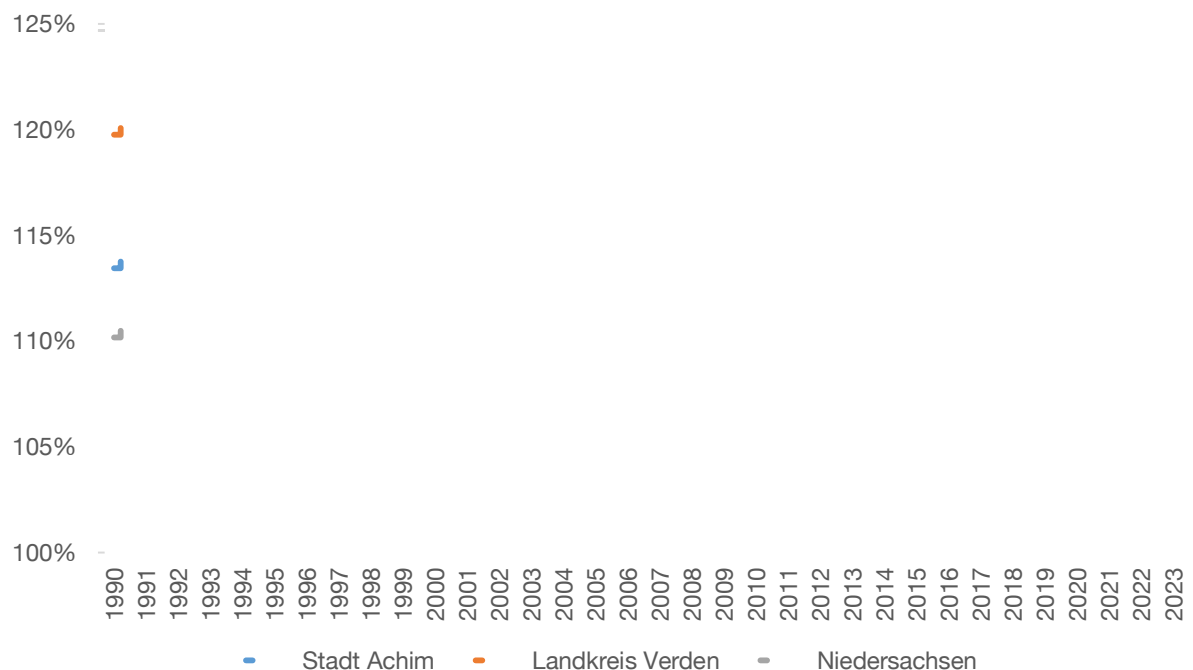


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Achim 1990–2023 im Vergleich, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12.
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. Z100001G; eigene Darstellung

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).

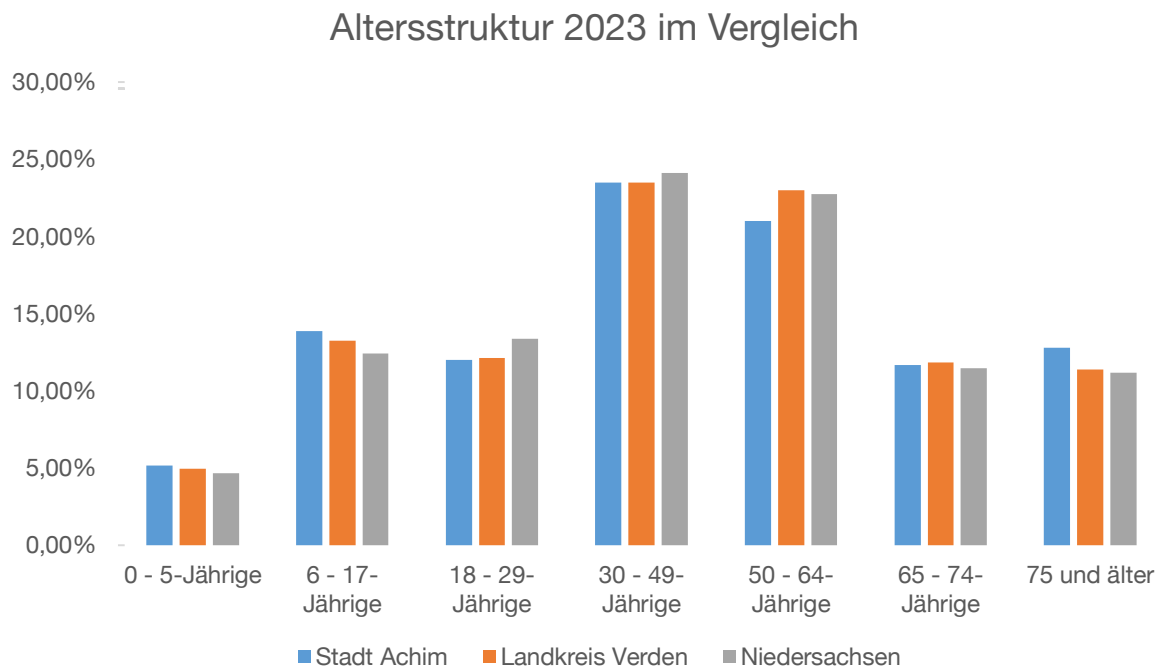


Abbildung 4 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2023
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tab. A100002G; eigene Darstellung

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 24.10.2024).

Mikrolage

Das Grundstück liegt auf der Westseite der Berliner Straße an deren nördlichem Ende. Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem Wohnhaus und einem Holz-Gartenhaus. Die Gemeindestraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Im Süden grenzt das Wertermittlungsobjekt an ein unbebautes Flurstück 137/18, ansonsten ist das Wertermittlungsobjekt von Ein-/Zweifamilienhäusern umgeben. Das Flurstück 137/18 ist gemeinsam mit dem gegenständlichen Flurstück 137/9 eingefriedet und wird offensichtlich als Garten des gegenständlichen Grundstücks genutzt. Es gehört jedoch rechtlich nicht zum gegenständlichen Grundstück und wird daher nicht mitbewertet. 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-Haltestellen	Achim(b Bremen) Bruchstraße	<1/2 km
	Bierden Notweg	<1/2 km
Bahnhof	Achim(b Bremen)	1 km
Stadtzentrum	Achim	1 1/2 km
Einkaufszentrum	Weser-Park Bremen	7 km
	Dodenhof Posthausen	10 km
Autobahn	A 1 AS Uphusen/Bremen-Mahndorf	4 1/2 km
	A 27 AS Achim-Nord	2 1/2 km
Internationaler Flughafen	Bremen	19 km
Nächstes Krankenhaus	Aller-Weser-Klinik – Krankenhaus Achim	1 1/2 km
Nächste Kindertagesstätte	Kompetenzzentrum Bierden/Hort Lebenshilfe	< 1 km
Nächste Grundschule	Grundschule Bierden	< 1 km

Immissionslage

Es sind übliche Belastungen durch Straßenverkehr auf den umliegenden Verkehrswegen zu erwarten (siehe hierzu auch Anlage XI).

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

Bewertungsmaßstab Wohnlage

Einfache Wohnlage

- Immissionsreich, etwa Lage an einer Hauptverkehrsader, Gewerbelärm, Flugplatz-nähe, 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. 27 m
Max. Grundstückstiefe:	ca. 36 m
Grundstücksgröße:	989 m ²
Grundstücksform:	rechteckig
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.

Laut Altlastenauskunft liegen dem Landkreis Verden keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor (siehe Anhang). Letztlich sichere Erkenntnisse könnte jedoch nur ein zusätzliches Fachgutachten liefern. Die Behörde weist darauf hin, dass im Juli 2014 zwei Erdwärmesonden à 110 m abgeteuft wurden. Solche Maßnahmen werden dokumentiert, da tiefe Bohrungen wasserrechtlich relevant sein können und potenzielle Auswirkungen auf den Untergrund haben können.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt, siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 1.2.

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan: Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der seit dem 12.02.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 211 „Berliner Straße“ der Stadt Achim. Für das Wertermittlungsobjekt ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 (BauNVO 1990) festgesetzt. Der Nutzungskatalog wird dabei in den textlichen Festsetzungen eingeschränkt.

Das Maß der baulichen Ausnutzung ist auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei einer Traufhöhe von maximale 4,0 m und einer Giebelhöhe von maximal 8,5 m begrenzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Weitere Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Baufenster usw. finden sich im Auszug aus dem Bebauungsplan im Anhang des Gutachtens.

Entwicklungsstufe: bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

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 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 („Tempo-30-Zone“)
Straßenausbau:	im Bereich des Grundstücks gepflasterte Fahrbahn mit Grünstreifen/Bauminself; Beleuchtung durch Straßenlaternen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nach Aktenlage 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 einem Wohnhaus (Position 1) und einem kleinen Holzgartenhaus bebaut. Der Bauantrag für das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 2011 und sieht als Heizung eine Kombination aus Gas-Brennwerttherme und Wärmepumpe (bivalentes System) sowie eine Einzelfeuerstelle mit zentraler Brennstoffversorgung (wahrscheinlich Festbrennstoffofen) vor. Laut Altlastenauskunft wurde im Juli 2014 eine Erdwärmesondenanlage mit zwei Sonden à 110 m auf dem Grundstück installiert. Solche Anlagen werden üblicherweise als geothermische Wärmequelle für Wärmepumpen genutzt. Da Erdwärmesonden häufig erst in einer späten Bauphase oder nach Fertigstellung des Gebäudes abgeteuft werden, ist das Baujahr mit hoher Wahrscheinlichkeit 2013, spätestens jedoch 2014. Eine genauere Eingrenzung ist nicht möglich, da wie üblich keine Schlussabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgte und weder Unterlagen zum Erstbezug noch Bauabnahmeprotokolle vorliegen. Zudem war eine Innenbesichtigung nicht möglich.

3.1 Gebäudedaten

Baujahr

Pos.	Gebäude(teil)	Baujahr
1	Wohnhaus	ca. 2013

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

Pos.	Gebäude(teil)	BGF
1	Wohnhaus (ohne Spitzboden und Balkone)	ca. 605,5 m²

Wohnflächen (DIN 283)

Pos.	Gebäude(teil)	Beschreibung	Wohnfläche
1	Erdgeschoss	gemäß amtlichen Unterlagen	ca. 175,6 m²
1	Dachgeschoss	gemäß amtlichen Unterlagen	ca. 140,8 m²
1	Summe	gemäß amtlichen Unterlagen	ca. 316,4 m²
1	Erdgeschoss, o. Freisitze	grafisch grob ermittelt	ca. 162,7 m²
1	EG, gedeckte Freisitze	grafisch grob ermittelt	ca. 3,7 m²
1	Dachgeschoss, o Balkone	grafisch grob ermittelt	ca. 142,6 m²
1	Dachgeschoss, Balkone	grafisch grob ermittelt	ca. 3,7 m²
1	Summe	grafisch grob ermittelt	ca. 312,6 m²

Faktoren (DIN 283)

Pos.	Gebäude(teil)	Beschreibung	Faktor
1	Wohnhaus	BGF ÷ Wohnfläche (amtl. Unterl.)	ca. 1,9
1	Wohnhaus, ohne Balkone	BGF ÷ Wohnfläche (grafisch)	ca. 2,0

Hinweis

Die Bauzahlen wurden anhand der amtlichen Unterlagen ermittelt bzw. den amtlichen Unterlagen entnommen.

Plausibilitätskontrolle

Im vorliegenden Bauantrag wird eine Wohnfläche von insgesamt 316,37 m² ausgewiesen, verteilt auf 175,56 m² im Erdgeschoss und 140,81 m² im Dachgeschoss. Der daraus resultierende Nutzungsfaktor (Verhältnis Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche) beträgt gerundet 1,9.

Übliche Nutzungsfaktoren für eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss liegen je nach Standard bei etwa 2,4 (vgl. u. a. Abschlussbericht des Forschungsprojekts NHK 2005, Anlage 1). Der hier ermittelte Wert ist somit signifikant niedriger.

Es ist zu erwarten, dass das Dachgeschoss aufgrund zahlreicher Dachaufbauten eine verhältnismäßig hohe Wohnfläche und damit einen niedrigeren Nutzungsfaktor aufweist. Dennoch liegen selbst für zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller und Flachdach üblicherweise Werte um 2,1 vor, was eine nicht unerhebliche Abweichung darstellt. Großzügige Ein- und Zweifamilienhäuser mit hohem Standard weisen häufig geringere Nutzungsfaktoren auf. So ermittelt das Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern (BKI) für unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser mit hohem Standard Werte um 1,85 (Spanne 1,69–2,07) und für einfache Standards etwa 2,43 (Spanne 2,30–2,52), ohne dabei die Geschossigkeit zu differenzieren (vgl. S. 311 und S. 287).

Auffälligkeiten in den Unterlagen

Die im Bauantrag angegebene Nutzfläche des Kellergeschosses (161,91 m²) ist erheblich kleiner als die Wohnfläche des Erdgeschosses (175,56 m²), obwohl die für die Wohnflächenermittlung relevanten Brutto-Grundflächen (ohne Eingang und überdeckte Balkonbereiche) nur um 1 m² differieren. Da die Wohnflächenberechnungen nicht vollständig aus den unvollkommen vermaßten Bauzeichnungen nachvollziehbar sind, erfolgt eine grafische Plausibilisierung.

Dabei zeigt sich unter anderem eine Abweichung von über 10 m² beim Wohnzimmer. Die im Bauantrag ausgewiesene Wohnfläche von 98,91 m² entspricht nicht der grafisch ermittelten Wohnfläche von 85,04 m².

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Laut Bauantrag erfolgte die Wohnflächenermittlung nach DIN 283, wobei die Maße offenbar direkt aus den Bauzeichnungen entnommen wurden. Nach DIN 283 (Blatt 2, Abschnitt 2.1.1) sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen

um 3 % zu reduzieren. Da die Unterlagen außen- und innenliegende Wände als "KS Mauerwerk" (Kalksandsteinmauerwerk) deklarieren, wird üblicherweise eine Verputzung angenommen. Ein expliziter Putzabzug ist in der Berechnung jedoch nicht ersichtlich.

Unstimmigkeiten im Dachgeschoss

Bei der Berechnung der Dachgeschossräume fehlen nachvollziehbare Berücksichtigungen der Raumhöhen. Ein Beispiel ist das Elternbad, das im Bauantrag wie folgt berechnet wird:

$$3,56 \text{ m} \times 5,14 \text{ m} + 0,50 \text{ m} \times 1,10 \text{ m} = 18,30 \text{ m}^2.$$

Mathematisch korrekt wäre jedoch $18,85 \text{ m}^2$, woraus nach einem 3 %-Abzug ca. $18,28 \text{ m}^2$ resultiert. Ein Putzabzug wurde offenbar implizit berücksichtigt, jedoch nicht transparent ausgewiesen.

Zudem bestehen Differenzen zwischen den Rohbaumaßen der Grundrisszeichnungen und den Berechnungswerten. So beträgt die in der Zeichnung dargestellte Tiefe der fassadenbündigen Dachgaube ca. 0,60 m, während die Berechnung mit 0,50 m erfolgt. Bei einer rechnerischen Prüfung mit 0,50 m ergibt sich für den Raum eine Grundfläche von:

$$3,5662 \text{ m} \times 5,135 \text{ m} + 0,50 \text{ m} \times 1,135 \text{ m} \approx 18,88 \text{ m}^2.$$

Nach 3 %-Abzug entspricht dies fast exakt den im Bauantrag angegebenen $18,30 \text{ m}^2$. Allerdings liegt die Fläche – abgesehen vom Gaubenteil – unter einer Dachschräge.

Die grafische Darstellung zeigt, dass die 2-m-Linien etwa 1,19 m vom Traufbereich entfernt verlaufen. Dies entspricht der Geometrie eines 40° geneigten Daches ($1,00 \text{ m} / \tan 40^\circ \approx 1,19 \text{ m}$). Gemäß DIN 283 (Blatt 2, Abschnitte 2.2.4 und 2.2.2) werden Grundflächen mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht zur Wohnfläche gezählt, während Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Diese Differenzierung ist in der Berechnung nicht nachvollziehbar.

Fazit

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, in den Genehmigungszeichnungen teilweise Maßangaben fehlen und die Berechnung in den Bauantragsunterlagen offensichtliche Fehler aufweist, wird im Folgenden die Wohnfläche zugrunde gelegt, die durch eine grafische Plausibilisierung ermittelt wurde. Balkone und überdachte Terrassenflächen (sogenannte „gedeckte Freisitze“) wurden dabei entsprechend DIN 283 mit einem Viertel ihrer geschätzten Grundfläche berücksichtigt.

3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

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

3.3 Grundriss und Raumprogramm

Das Wohnhaus (Position 1) wird über den Haupteingang an der nördlichen Traufseite erschlossen. Abweichend von der Genehmigungsplanung besteht augenscheinlich ein zusätzlicher Zugang am straßenseitigen Ostgiebel, der in den als Vorratsraum geplanten Bereich führt. Der an den Haupteingang anschließende Flur erschließt nach Aktenlage das Wohn- und Esszimmer mit zwei überdachten Terrassen (sogenannte gedeckte Freisitze), das WC sowie die Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum.

Die Erschließung des Kellergeschosses und der unteren Dachgeschossebene erfolgt nach Aktenlage über eine einläufige, zweimal viertelgewendelte Geschosstreppe. In der unteren Dachgeschossebene erschließt der zentrale Flur drei Wohn-/Schlafräume mit jeweils eigenem Bad, wobei das östlich gelegene große Elternschlafzimmer zusätzlich über eine Ankleide verfügt. Im Westen und Süden befinden sich Balkone. Die Erschließung und der Ausbau des Dach-/Spitzbodens sind in den genehmigten Grundrissen nicht dargestellt.

Der Kellerflur erschließt nach den amtlichen Unterlagen einen großen und einen kleinen Hobbyraum, eine Waschküche und ein WC im Kellergeschoss. Vom kleinen Hobbyraum gehen ein weiterer Hobbyraum und ein Hauswirtschaftsraum ab.

Gemäß den amtlichen Unterlagen handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Der Grundriss und das Raumprogramm sind für ein Einfamilienhaus vergleichsweise großzügig. Die Orientierung der Haupträume ist vorteilhaft.

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

3.4 Baubeschreibung Wohnhaus (Position 1)

Das Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (ein eventueller Spitzbodenausbau ist von außen nicht erkennbar) besitzt ein Satteldach mit jeweils zwei Satteldachgauben auf beiden Dachseiten. Es wurde nach Aktenlage in konventioneller, überwiegend massiver Bauweise errichtet. An beiden Traufseiten befindet sich ein Mittelrisalit (regional teilweise als Kapitängiebel bezeichnet) mit eigenem, etwas niedrigerem Satteldach, dessen First rechtwinklig zum Hauptfirst verläuft.

Der nördliche, im Erdgeschoss offene Mittelrisalit springt nach Aktenlage ca. 1,12 m aus der Fassadenflucht vor, überdeckt den Eingangsbereich und wird von zwei Rundstützen im Erdgeschoss getragen. Der rückwärtige, südliche Mittelrisalit ist vollständig geschlossen und ragt lediglich ca. 0,50 m vor. Zusätzlich springt die Außenwand am Ostgiebel mittig auf einer Breite von ca. 4 m um ca. 0,25 m hervor.

Die mit * gekennzeichneten Angaben wurden den amtlichen Unterlagen entnommen.

3.4.1 Rohbau

Gründung:	nach statischen Erfordernissen *	
Außenwände:	im Keller:	Stahlbeton*
	darüber:	Mauerwerk*
Außenfassade:	weißer modellierter Strukturputz (Dämmputz*), weiße Unterschlüge an Ortsgängen und Traufüberständen, Pfettenköpfe, Flugsparren usw.; Stirn- und Seitenwände der Dachgauben mit weißen kleinformatigen Platten bekleidet	
Innenwände:	massiv*	
Decken:	über Keller- und Erdgeschoss:	Stahlbetondecke*
	zum Spitzboden:	Holz(kehl)balkendecke*
Dach:	Satteldächer mit roten Dachziegeln gedeckt; Dachrinnen und Fallrohre augenscheinlich aus Zinkblech	
Treppen:	Geschosstreppen aus Stahlbeton*, genauere Ausführung ist weder von außen ersichtlich noch den amtlichen Unterlagen zu entnehmen	

3.4.2 Ausbau

Fußböden:	genauere Ausführung ist weder von außen ersichtlich noch den amtlichen Unterlagen zu entnehmen
Fenster und Außentüren:	Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff*, sofern von außen erkennbar überwiegend mit Außenrollläden, Dachflächenfenster. Eingangstüranlage aus Metall mit seitlichen Verglasungen; Nebentür (geplanter Vorratsraum) mit Glasausschnitt
Innentüren:	weder von außen ersichtlich noch den amtlichen Unterlagen zu entnehmen
Innenansichten:	weder von außen ersichtlich noch den amtlichen Unterlagen zu entnehmen
Sanitäre Anlagen:	genauere Ausführung ist weder von außen ersichtlich noch den amtlichen Unterlagen zu entnehmen

3.4.3 Haustechnische Anlagen

Beheizung/Warmwasser:	Kombination aus Gas-Brennwerttherme und Wärmepumpe mit zwei Erdwärmesonden (bivalentes System)*; Festbrennstoffofen im Wohnzimmer*. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, beruhen diese Annahmen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen und Feststellungen bei der Außenbesichtigung
Elektroinstallation:	genauere Ausführung ist weder von außen ersichtlich noch den amtlichen Unterlagen zu entnehmen
Hinweis:	Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktion überprüft.

3.4.4 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Satteldachgauben, zwei Balkone aus Stahlbeton* mit Metallgeländer, Kellerlichtschächte*

3.5 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 Baujahr entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Wärme und Kälte auf. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt nach Aktenlage über ein bivalentes System aus einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden und einer Gas-Brennwerttherme. Als ergänzende Wärmequelle dient eine Einzelfeuerstelle, vermutlich ein Kaminofen, worauf der vorhandene Schornstein hindeutet.

Dieses mehrgliedrige Heizsystem kombiniert die energetische Effizienz einer Erdwärmee-Nutzung mit der Versorgungssicherheit einer Gas-Brennwerttherme, insbesondere bei extremen Temperaturen oder Spitzenlasten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt wahrscheinlich ebenfalls über dieses kombinierte System.

Das Gebäude wurde mutmaßlich im Jahr 2013 fertiggestellt und im Folgejahr mit der Erdwärmeeanlage nachgerüstet, was dem damaligen Stand der Technik für energieeffizientes Bauen entspricht.

Pflichten zu Nachrüstungen bei Anlagen und Gebäuden gemäß GEG

Ob die haustechnischen Anlagen und/oder die Gebäudehülle zum Wertermittlungstichtag modernisierungsbedürftig sind, um Nachrüstplichten nach dem GEG zu erfüllen, ist von außen nicht eindeutig erkennbar. Allein aufgrund des Baujahres ist jedoch davon auszugehen, dass keine Nachrüstplichten bestehen.

3.6 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 zur Straße hin mit einem dunklen Metallstabzaun mit Zierelementen zwischen gemauerten Pfeilern eingefriedet. Zugang und Zufahrt sind mit entsprechenden Toren versehen. Die weitere Einfriedung besteht – soweit erkennbar – aus einem Mattenzaun mit Sichtschutzelementen bzw. lebendigem Bewuchs.

Die Zufahrts- und Wegeflächen sind – soweit ersichtlich – mit Betonsteinen gepflastert, während der Terrassenbereich einen hochwertigen Plattenbelag aufweist. Auf dem nordwestlichen Grundstücksteil befindet sich ein Holz-Gartenhaus.

Darüber hinaus umfasst das Grundstück weitere Außenanlagen wie Grünflächen, Baumbewuchs und eine Holz-Pergola. Zudem sind augenscheinlich bzw. nach Aktenlage die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden.

3.7 Baumängel und Bauschäden

Von außen sind keine wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden erkennbar, die über das für das Baujahr übliche Maß hinausgehen.

3.8 Bau- und Erhaltungszustand

Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit erkennbar, in einem ordentlichen, für das Baujahr normalen 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.

3.9 Miet- und Pachtverhältnisse

Mieter oder Pächter sind mir nicht bekannt. Die Eigentümer konnten nicht dazu befragt werden, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.

3.10 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. Weiteres Wertrelevantes Zubehör ist von außen nicht erkennbar.

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.

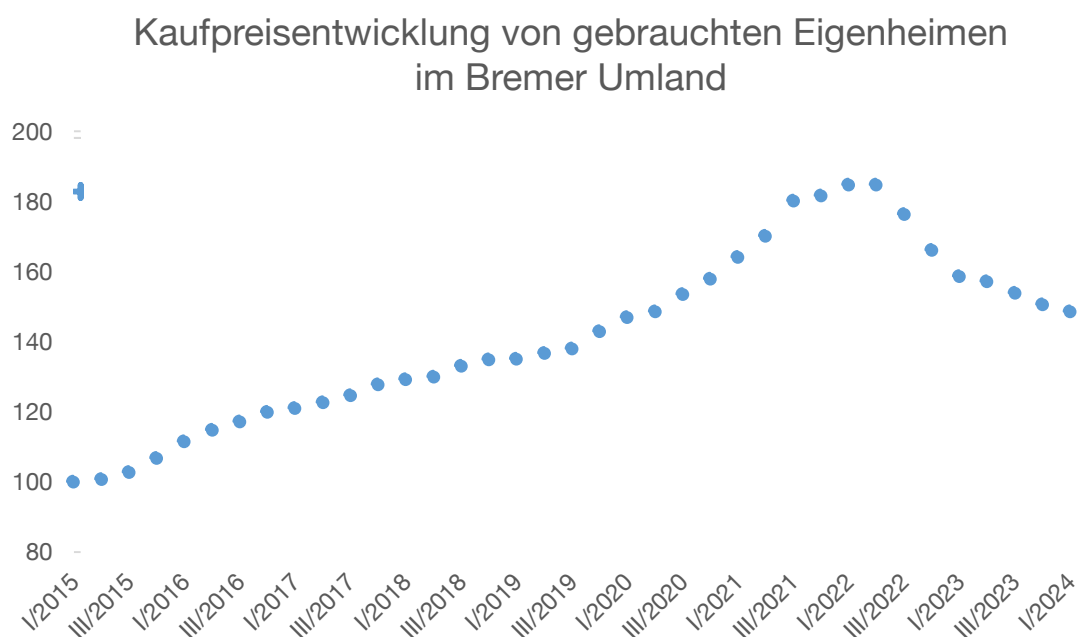


Abbildung 5 Kaufpreisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen (Wiederverkäufe) im Bremer Umland (NIPIX: Index I. Quartal 2015 = 100)

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 in der jüngeren Vergangenheit 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.

Nach meiner Marktbeobachtung haben sich die Preise im Landkreis Verden vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag, insbesondere in Achim, jedoch deutlich erholt.

Das Wohnhaus befindet sich in der beliebten Stadt Achim in guter innerörtlicher Lage. Es wurde ca. im Jahr 2013 erbaut und zeichnet sich durch seine repräsentative Architektur aus. Mit einer Wohnfläche von ca. 313 m² gehört es zu den größeren Einfamilienhäusern, was sowohl Vor- als auch Nachteile für die Vermarktungsfähigkeit mit sich bringt.

Stärken:

- **Repräsentatives Erscheinungsbild**, das eine hohe Attraktivität für Käufer mit gehobenen Ansprüchen bietet.
- **Große Wohnfläche**, ideal für Familien, Home-Office oder Mehrgenerationennutzung.
- **Mittlere bis gute innerörtliche Lage** in einem Allgemeinen Wohngebiet.
- **Beliebte Stadt Achim**, was die Nachfrage nach Immobilien generell erhöht.
- **Relativ junges Baujahr**, was im Vergleich zu älteren Gebäuden einen geringeren Sanierungsbedarf und eine bessere Energieeffizienz erwarten lässt.

Schwächen:

- **Sehr große Wohnfläche**, wodurch die Käuferzielgruppe eingeschränkt ist, da nicht jeder ein so großes Haus benötigt oder finanzieren kann.
- **Dadurch hohe Instandhaltungs- und Betriebskosten**, die potenzielle Käufer abschrecken könnten.
- **Mögliche Abweichungen von der Genehmigungsplanung**, die von außen nicht ersichtlich sind.
- **Eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten**: Die Festsetzungen im Bebauungsplan, dass ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht ge-

stattet sind und die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal zwei begrenzt ist, könnte potenzielle Käufer einschränken, die alternative Nutzungsmöglichkeiten in Betracht ziehen.

Chancen:

- **Attraktiv für wohlhabende Familien oder Freiberufler**, die Wert auf großzügige Wohnverhältnisse legen.
- **Steigende Immobilienpreise in gefragten Städten**, was einen hohen Wiederverkaufswert ermöglichen könnte.
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten**, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
- **Mögliche Förderprogramme für energetische Maßnahmen**, die die Attraktivität des Hauses weiter steigern könnten.

Risiken:

- **Begrenzte Käufergruppe**, da nicht jeder Haushalt eine Immobilie in dieser Größe sucht oder finanzieren kann.
- **Wirtschaftliche Unsicherheiten**, insbesondere durch steigende Zinsen oder eine schwächere Nachfrage nach hochpreisigen Immobilien.
- **Steigende Energiekosten**, die insbesondere bei großen Wohnflächen eine Rolle spielen könnten.
- **Konkurrenz durch Neubauten**, die möglicherweise moderne Alternativen mit geringeren Betriebskosten bieten.
- **Eingeschränkte Flexibilität** durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes begrenzen und insbesondere für Investoren oder Käufer mit anderen Nutzungsabsichten nachteilig sein könnte.

Fazit:

Die **Marktgängigkeit/Verwertbarkeit** für die Objektart grundsätzlich als **gut** (sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig) eingeschätzt. Allerdings erfordert die eingeschränkte Käuferzielgruppe eine gezielte Ansprache, insbesondere von Familien mit gehobenem Wohnbedarf oder Selbstständigen, die zusätzlichen Raum für Arbeiten oder Gäste benötigen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verkehrswertermittlung von Ein-/Zweifamilienhäusern 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 Ein- und Zweifamilienhäuser 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 Ein- und Zweifamilienhäusern häufig der Fall ist. Der Gutachterausschuss veröffentlicht hierfür geeignete Sachwertfaktoren.

Da Ein- und Zweifamilienhäuser 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 Vergleichswertverfahren (§§ 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 **250 €/m²**

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

- Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet
- Entwicklungszustand Baureifes Land
- Grundstücksfläche 600 m²

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 989 m² größer als das Richtwertgrundstück.

Erfahrungsgemäß sinkt der Quadratmeterpreis eines Grundstücks, je größer 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 989 m² 1,0022 (linear interpoliert gem. Tabelle 0480133)

Umrechnungskoeffizient für 600 m² 1,06 (laut Tabelle 0480133, siehe Anhang)

Umrechnung: $250 \text{ €/m}^2 \times (1,0022 \div 1,06) = 236,37 \text{ €/m}^2$

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 $989 \text{ m}^2 \times 236 \text{ €/m}^2 = 233.404 \text{ €}$ geschätzt.

Bodenwert (gerundet):

233.400 €

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

Das gegenständliche Wohnhaus (Position 1) entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 1.01 Ein-/Zweifamilienhaus, freistehend, Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebauten 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					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,8		0,2	23 %
Dach			0,5	0,5		15 %
Fenster und Außentüren			0,2	0,8		11 %
Innenwände und -türen			1			11 %
Deckenkonstruktionen und -treppen			0,2	0,8		11 %
Fußböden			0,2	0,8		5 %
Sanitäreinrichtungen				0,8	0,2	9 %
Heizung			0,2		0,8	9 %
Sonstige technische Ausstattung			0,2	0,8		6 %
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	740 €	825 €	945 €	1.140 €	1.425 €	je m² BGF

Wohnhaus (Position 1)

Standardstufe: 3,7 (Standard von 1–2–3–4–5)

Vorläufiger Kostenkennwert: 963 €/m² BGF
einschließlich Baunebenkosten

Kostenkennwert Objekt: 963 €/m² 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 Wohnhaus Pos. 1: $963 \text{ €/m}^2 \times 126,9 \div 70,8 \approx 1.726 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

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 21.500 € 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 beim Objekt pauschal mit 17.000 € angesetzt.

4.4.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Ein- und Zweifamilienhäuser haben üblicherweise eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren (vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV). Damit ist nicht die technische Lebensdauer der Baumaterialien gemeint, die teilweise deutlich darüber liegt. Abweichend davon wird hier gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet. Bei dem Baujahr 2013 und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses ergeben sich zum Wertermittlungstichtag

- ein Alter von 11 Jahren und
- eine Restnutzungsdauer von geschätzt 59 Jahren.

Dies ergibt für das Objekt eine Alterswertminderung nach dem linearen Abschreibungsmodell von 16 % (§ 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 auf dem Grundstücksmarkt liegt der Verkehrswert für Objekte dieser Art und Lagequalität in der Regel unter dem Sachwert. Für übliche Ein- und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise, der entsprechenden Standardstufe von 3,7 und dem entsprechenden Lagewert (Bodenrichtwert 250 €/m²) und einem vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale) von 1.146.309 € ergäbe sich ein Sachwertfaktor von linear extrapoliert gerundet 0,36 zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens). Da dieser Wert weit über dem maximalen Tabellenwert von 800.000 € liegt, bei dem der Sachwertfaktor 0,62 betragen würde, ist der Sachwertfaktor nach sachverständiger Prüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV hier nur bedingt geeignet. Zwar öffnet sich die Schere zwischen Sachwert und Verkehrswert bei besonders teuren baulichen Anlagen besonders weit, so dass sich bei einem Objekt oberhalb des Höchstwertes von 800.000 € in der Regel tatsächlich ein noch höherer Abschlag ergibt. Der hohe Sachwert resultiert hier aber nicht nur aus der hohen Qualität, sondern auch aus dem vergleichsweise geringen Alter und den kaum vorhandenen Nebengebäuden. So wäre der hochgerechnete Abschlag aus sachverständiger Sicht zum Beispiel bei einem älteren Einfamilienhaus mit vielen Nebengebäuden bei gleichem Sachwert eher angemessen. In diesem Fall wird der Abschlag aus sachverständiger Sicht geringer ausfallen als der linear extrapolierte Wert und zunächst auf ca. $\frac{1}{3} \times 0,36 + \frac{2}{3} \times 0,62 \approx 0,53$ geschätzt.

Unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Vor- und Nachteile und der positiven Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,55 als angemessen betrachtet. Das heißt, dass der vorläufige marktangepasste Sachwert etwa 55 % des vorläufigen Sachwerts, also $1.146.309 \text{ €} \times 0,55 \approx 630.470 \text{ €}$ beträgt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert (gerundet):

630.470 €

4.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsrisiko aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, zum Beispiel durch Abweichungen des angenommenen Ausbaustandards, eventuell vorhandene, aber von außen nicht ersichtliche, wertbeeinflussende Baumängel und Bauschäden werden mit einem Abschlag von 7,5 % vom ermittelten vorläufigen marktangepassten Grundstücks-sachwert (siehe Kapitel 4.4.8) abgeschätzt. Dies bedeutet eine Wertminderung von $0,075 \times 630.470 \text{ €} \approx 47.285 \text{ €}$. Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände sind mir nicht bekannt geworden.

Wertkorrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Merkmale: - 47.285 €

4.4.7 Zubehör

Das vorhandene Zubehör wird mit Marktwert von 500 Euro abgeschätzt.

4.4.8 Grundstückssachwert

Tabelle 2 Ermittlung des Sachwerts

Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 35–39 ImmoWertV				
Objektdaten		Wohnhausgrundstück		
		Berliner Str. 7		
		28832 Achim Ortsteil Bierden		
Bodenwert				
Beschreibung		Fläche in m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland		989	236,00 €	233.404 €
Summe		989		233.404 €
Bodenwert (gerundet)				233.400 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen				
Beschreibung		Brutto-Grundfläche in m²	Kosten je m²	Herstellungskosten
Einfamilienhaus Pos. 1		605,5	1.726 €	1.045.058 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen				21.500 €
Zwischensumme				1.066.558 €
Alterswertminderung Pos. 1		16%	1.066.558 €	- 170.649 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				895.909 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen				pauschal 17.000 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks				
Bodenwert		233.400 €		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		895.909 €		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen		17.000 €		
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks				1.146.309 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks			Sachwertfaktor	0,55
Werteinfluss besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-7,5%	630.470 € - 47.285 €
			Wert des Zubehörs	500 €
Sachwert des Grundstücks				584.000 €

4.5 Vergleichswert

Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern 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 Ein- und Zweifamilienhäusern sind der Gebäudestandard, die Lage (Bodenrichtwert bzw. Lagewert), die Wohnungsgröße, die Grundstücksgröße und der Unterkellerungsgrad.

In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und Baujahr aufgeführt.

Tabelle 3 Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (siehe Anlage VIII)

	Baujahr 2005	Baujahr 2015
Bodenrichtwert 250 €/m²	2.685 €/m ² Wohnfläche	2.885 €/m ² Wohnfläche

Hier: Lagewert/Bodenrichtwert 250 €/m² und Baujahr 2013

Aus den Werten ergibt sich nach linearer Interpolation ein Vergleichsfaktor von 2.845 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert bezieht sich auf eine typisches, nach dem Krieg in massiver Bauweise errichtetes teilunterkellertes (< 50 %) Einfamilienhaus der Standardstufe 2,5, überwiegend ohne Flachdach, einer Garage, einer Wohnfläche von 140 m² ohne Ausbaureserve im Dachgeschoss und einer rentierlichen Grundstücksgröße von 800 m² zum Kaufzeitpunkt 01.01.2024. Die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Grundstücke stimmen – trotz der Wohnungsgröße – noch 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 300 m² (Maximalwert) bei 0,45 (siehe Tabelle in Anlage VIII im Anhang des Gutachtens). Dieser Wert wird auch für das gegenständliche Objekt als angemessen eingeschätzt.

Die abweichende Standardstufe wird mithilfe eines vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktors korrigiert. Er liegt bei einer Standardstufe von 3,7 bei gerundet 1,26 (Wert linear interpoliert, 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 989 m² Grundstücksfläche bei gerundet 1,04 (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 1,04 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).

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, was sich tendenziell werterhöhend auswirkt. Für diese Umstände liegen keine vom hiesigen Gutachterausschuss abgeleiteten Korrekturfaktoren vor, da der Einfluss statistisch nicht nachgewiesen werden konnte (was aber nicht heißt, dass kein Einfluss besteht). Im benachbarten Landkreis Heidekreis liegt dieser Korrekturfaktor bei 1,04. Im gegenständlichen Fall wird nach äußerem Anschein und amtlichen Unterlagen ein Korrekturfaktor von 1,04 als angemessen eingeschätzt.

Eine vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss wirkt sich in der Regel werterhöhend aus. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat hierfür einen Korrekturfaktor von 1,07 abgeleitet (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens). Zwar ist das untere Dachgeschoss nach Aktenlage und äußerem Anschein vollständig ausgebaut. Das Gebäude verfügt jedoch über einen vergleichsweise großen Spitzboden. Bei dem Spitzboden handelt es sich zwar nach Aktenlage um einen Hohlraum im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in dem Aufenthaltsräume im Sinne des § 43 NBauO (Wohn-/Schlafräume, Arbeitsräume etc.) aufgrund der erforderlichen Höhe baurechtlich nicht möglich sind. Spitzböden dieser Größe werden jedoch nicht selten von den Eigentümern ausgebaut und für untergeordnete Zwecke genutzt. Zudem wirken sich der gute Grundriss und das Raumprogramm werterhöhend aus. Insgesamt werden diese Einflüsse unter Berücksichtigung aller weiteren Vor- und Nachteile mit einem Zuschlag von 1,03 sachverständig abgeschätzt.

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

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche:	0,45
Korrekturfaktor für abweichende Standardstufe:	1,26
Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße:	1,04
Korrekturfaktor für abweichende Lage im Bremer Umland:	1,04
Korrekturfaktor für Nachkriegsbauten:	1,00
Korrekturfaktor für abweichenden Unterkellerungsgrad	1,04
Korrekturfaktor für sonstige Vor- und Nachteile:	1,03
Korrekturfaktor für Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag:	1,09

Für das gegenständliche Objekt ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von $2.845 \text{ €/m}^2 \times 0,45 \times 1,26 \times 1,04 \times 1,04 \times 1,00 \times 1,04 \times 1,03 \times 1,09 \approx 2.037 \text{ €/m}^2 \times 312,6 \text{ m}^2 \approx 636.766 \text{ €}$.

Im Vergleichsfaktor ist eine Garage (1 Stellplatz) berücksichtigt. Diese ist jedoch nach äußerem Anschein nicht vorhanden, was mit einem Abschlag von 6.000 € berücksichtigt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden mit einem Abschlag von insgesamt 47.285 € berücksichtigt (siehe Kapitel 4.4.6).

Zubehör

Das Zubehör wird mit 500 € berücksichtigt (siehe Kapitel 4.4.7).

Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts, der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Vergleichswert auf $636.766 \text{ €} - 6.000 \text{ €} - 47.285 \text{ €} + 500 \text{ €} = 583.981 \text{ €}$, gerundet 584.000 € geschätzt.

Vergleichswert (gerundet):	584.000 €
-----------------------------------	------------------

5 Verkehrswert

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

5.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter Vergleichswert inkl. ersichtlichem Zubehör (gerundet):	584.000 €
Ermittelter Sachwert inkl. ersichtlichem Zubehör (gerundet):	584.000 €

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern 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 584.000 €. 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 584.000 €. 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 Grundstücks wird der Verkehrswert inklusive Zubehör zum Wertermittlungsstichtag auf 584.000 € geschätzt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein 989 m² großes Grundstück, bebaut mit einem

Wohnhaus.

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 Bierden Blatt 825 eingetragenen bebauten Grundstücks laufende Nummer 2 des Bestandverzeichnisses in 28832 Achim, Berliner Straße 7, Gemarkung Bierden, Flur 2, Flurstück 137/9, zur Größe von 989 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.10.2024 **auf Grundlage der vorliegenden amtlichen Unterlagen und nach äußerem Anschein** auf

584.000,– €

(in Worten: fünfhundertvierundachtzigtausend Euro)

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

Thedinghausen, den 31.03.2025

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Mieter oder Pächter sind mir nicht bekannt. Die Eigentümer konnten nicht dazu befragt werden, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- Beim Objekt handelt es sich augenscheinlich und nach Aktenlage um ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt. Hinweise, dass ein Gewerbebetrieb unter der Objektadresse geführt wird, sind mir bei der Ortsbesichtigung nicht aufgefallen. Die Eigentümer konnten hierzu nicht befragt werden.
- 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. Da jedoch das Objekt lediglich von außen besichtigt werden konnte, können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.
- Von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden.
- 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	3 Seiten
IX.	Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte	12 Seiten
X.	Grafische Ermittlung der Wohnflächen	2 Seiten
XI.	Auszug aus den Umweltkarten – Straßenlärm	4 Seiten
XII.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
XIII.	Auskunft über Altlasten	1 Seite
XIV.	Auszug aus dem Bebauungsplan	7 Seiten

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.–XIV. 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 bzw. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/GAV/Strassenlaerm_Lnight_PLUS.zip

I. Bilder Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Straßenansicht von Nordosten



Foto 2 Straßenansicht von Osten



Foto 3 Straßenansicht von Südosten

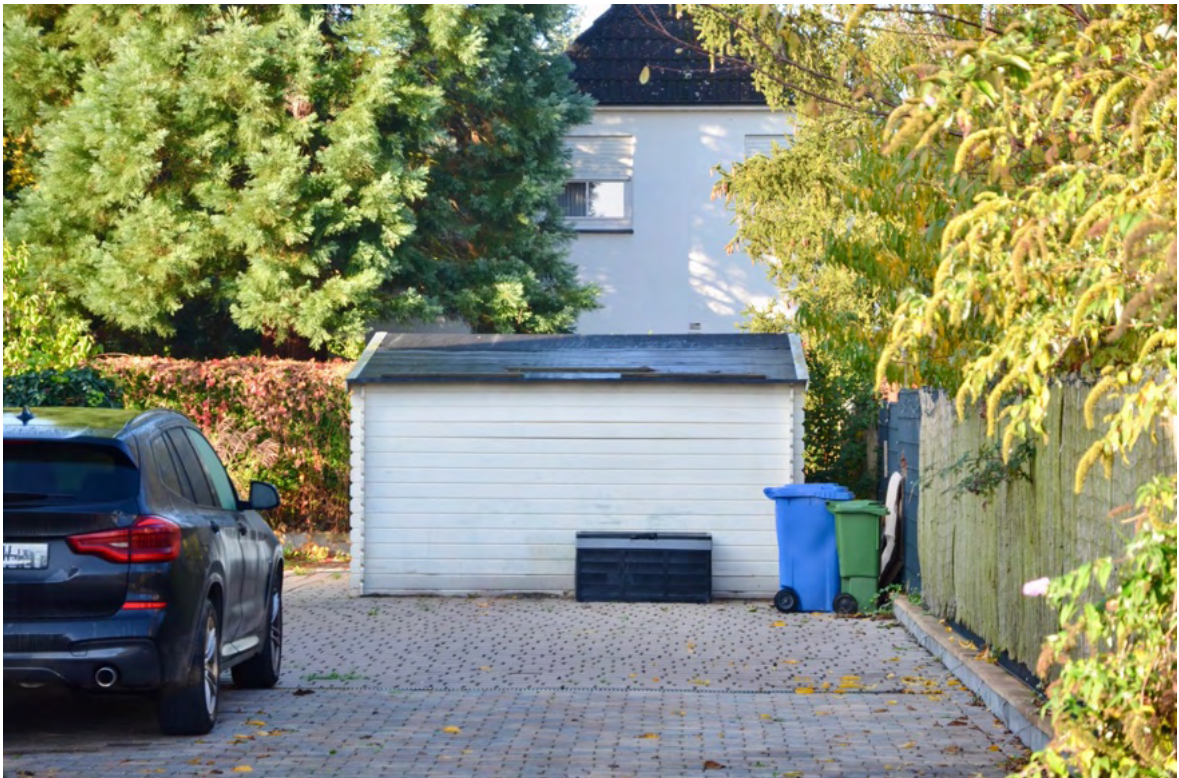


Foto 4 Straßenansicht von Osten auf das Gartenhaus, das auf nordöstlichem Grundstücksteil steht

II. Bilder städtebauliche Einordnung



Foto 5 Berliner Straße, Blick nach Nordwesten, Wohnhaus (Position 1) nachträglich mit rotem Pfeil markiert



Foto 6 Berliner Straße Ecke Weizenkamp, Blick nach Süden, Wohnhaus (Position 1) nachträglich mit rotem Pfeil markiert

III. Nebenrechnungen

Tabelle 4 Ermittlung Brutto-Grundfläche (BGF)

Brutto-Grundflächen nach DIN 277-1:2005-02						
Grundlage:		Amtliche Unterlagen				
Objekt:		Wohnhaus				
		Berliner Straße 7				
		28832 Achim Ortsteil Bierden				
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF [m²]	
					a	b
Kellergeschoss	Wohnhaus	15,000	13,000	Länge in Firststricht.	195,000	5,490
Kellergeschoss	Wohnhaus	5,000	0,500		2,500	
Erdgeschoss	Wohnhaus	15,000	13,000		195,000	
Erdgeschoss	Wohnhaus	5,000	0,500		2,500	
Erdgeschoss	Wohnhaus	4,000	0,250		1,000	
Erdgeschoss	Wohnhaus	4,500	1,220			
Dachgeschoss	Wohnhaus	15,000	13,000		195,000	
Dachgeschoss	Wohnhaus	5,000	0,500		2,500	
Dachgeschoss	Wohnhaus	4,000	0,250		1,000	
Dachgeschoss	Wohnhaus	4,500	1,220		5,490	
Summe BGF					Wohnhaus Pos. 1	

Tabelle 5 Ermittlung Wohnfläche

Ermittlung der Wohnflächen gemäß DIN 283											
Grundlage: Objekt:		zur Plausibilisierung grob graphisch ermittelt Wohnhaus Berliner Str. 7 28832 Achim Ortsteil Bierden									
Pos.	Geschoss	Bezeichnung	Anmerkung	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche [m²]	Putz- abzug	Anrech- nung	Wohn- und Schlafräume	Küchen	Nebenräume
1	Erdgeschoss	Flur				24,78	3%	1			24,04
1	Erdgeschoss	WC				4,79	3%	1			4,65
1	Erdgeschoss	Vorratskammer				5,85	3%	1			5,67
1	Erdgeschoss	Arbeitszimmer				17,09	3%	1	16,58		
1	Erdgeschoss	Küche				27,50	3%	1		26,68	
1	Erdgeschoss	Wohnzimmer				87,67	3%	1	85,04		
1	Erdgeschoss	Gedeckt. Freisitz Süd	Anrechnung mit ¼			6,57		1/4			1,64
1	Erdgeschoss	Gedeckt. Freisitz West	Anrechnung mit ¼			8,03		1/4			2,01
1	Dachgeschoss	Flur				15,35	3%	1			14,89
1	Dachgeschoss	Eltern				28,72	3%	1	25,92		
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe	Anrechnung zur Hälfte			1,02	3%	- 1/2			
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe	Anrechnung zur Hälfte			2,98	3%	- 1/2			
1	Dachgeschoss	Ankleide				18,15	3%	1			17,61
1	Dachgeschoss	Bad Eltern				18,97	3%	1			16,33
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe	Anrechnung zur Hälfte			1,02	3%	- 1/2			
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe	Anrechnung zur Hälfte			3,25	3%	- 1/2			
1	Dachgeschoss	Kinderzimmer 1				34,17	3%	1	32,04		
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe	Anrechnung zur Hälfte			2,27	3%	- 1/2			
1	Dachgeschoss	Badezimmer				5,05	3%	1			4,10
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe	Anrechnung zur Hälfte			0,62	3%	- 1/2			
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe	Anrechnung zur Hälfte			1,03	3%	- 1/2			
1	Dachgeschoss	Kinderzimmer 2	(ursprünglich östl. Flur)			29,74	3%	1	27,63		
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe	Anrechnung zur Hälfte			2,51	3%	- 1/2			
1	Dachgeschoss	Badezimmer				5,04	3%	1			4,09
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe	Anrechnung zur Hälfte			0,65	3%	- 1/2			
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe	Anrechnung zur Hälfte			1,00	3%	- 1/2			
1	Dachgeschoss	Balkon Süd	Anrechnung mit ¼			6,57		1/4			1,64
1	Dachgeschoss	Balkon West	Anrechnung mit ¼			8,03		1/4			2,01
Summen EG									101,62	26,68	38,01
Summen DG									85,59	0,00	60,66
Wohnfläche EG									166,30		
Wohnfläche DG									146,25		
Wohnfläche EG+DG ohne Balkone (zum Vergleich)									305,25		
Wohnfläche gesamt									312,55		

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 • E-Mail buero@svbuero-schroeder.de

Ergänzungsgutachten



Wertermittlungsobjekt: Wohnhaus
Berliner Str. 7, 28832 Achim
Bierden Blatt 825 lfd. Nr. 2

Wertermittlungstichtag: 24.10.2024 (unverändert)
Qualitätsstichtag Ergänzung: 14.10.2025 (Innenbesichtigung)
Verkehrswert (Marktwert) Ursprungsgutachten: 584.000 €

Verkehrswert (Marktwert): 625.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Achim
Obernstr. 40, 28832 Achim

Geschäftsnummer: NZS **12 K 14/24**

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 12 Seiten und 1 Anlage mit 1 Seite.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Vorbemerkung und Anlass der Ergänzung

Das vorliegende Ergänzungsgutachten ergänzt das Verkehrswertgutachten vom 24.10.2024 (Verkehrswert: 584.000 €) auf Grundlage der am 14.10.2025 durchgeführten Innenbesichtigung. Das Amtsgericht Achim hat den Sachverständigen mit Schreiben vom 04.06.2025 (Az. 12 K 14/24) beauftragt, das Ergebnis der Besichtigung in Form eines schriftlichen Ergänzungsgutachtens zur Akte zu reichen.

Der Wertermittlungsstichtag bleibt der 24.10.2024 (Stichtag des Ursprungsgutachtens). Ein neuer Stichtag wurde vom Gericht nicht vorgegeben. Die Feststellungen der Innenbesichtigung werden als ergänzende Befundaufnahme berücksichtigt. Dabei wird mangels gegenteiliger Anhaltspunkte unterstellt, dass sich der bauliche Zustand und die Ausstattung des Gebäudes zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Besichtigungsdatum nicht wesentlich verändert haben.

Aufgrund der im Ursprungsgutachten (Kapitel 3.1) dargestellten Auffälligkeiten war ein vollständiges Aufmaß vorgesehen, das jedoch nicht durchgeführt werden konnte.

Im Rahmen der Teilbesichtigung konnten einzelne Räume im Kellergeschoss sowie der Vorratsraum im Erdgeschoss mittels Laser-Entfernungsmessgerät (Leica DISTO™ A5) örtlich aufgemessen werden. Diese Messungen erlauben keine vollständige Überprüfung der Flächenangaben, jedoch eine Plausibilitätskontrolle. So bestätigt die Kontrollmessung des Vorratsraums im Erdgeschoss die Plausibilität der im Ursprungsgutachten zugrunde gelegten Wohnflächenableitung:

Gemessen Vorratsraum im Erdgeschoss: $2,12\text{ m} \times 2,73\text{ m} = 5,7876\text{ m}^2$;

Flächenermittlung Bauantrag: $5,85\text{ m}^2$ ($\Delta +1,08\%$);

CAD-Ableitung (Ursprungsgutachten): $5,6745\text{ m}^2$ ($\Delta -1,95\%$).

Die Abweichungen liegen innerhalb üblicher Plan- und Messtoleranzen. Hinweise auf systematische Fehler der im Ursprungsgutachten zugrunde gelegten Flächenansätze ergeben sich daraus nicht. Die Flächenansätze werden daher unverändert übernommen.

2 Besichtigung am 14.10.2025

Die gerichtlich angeordnete Innenbesichtigung fand am 14.10.2025 ab ca. 10:01 Uhr statt. Anwesend waren der Schuldner zu 2 sowie ein weiterer Angehöriger der Schuldnerseite. Die Schuldnerin zu 1 war nicht anwesend. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Vor Ort wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass der anwesende Angehörige als Mieter im Dachgeschoss wohne und ein Gewerbebetrieb im Objekt geführt werde. Fotoaufnahmen wurden dem Sachverständigen nicht gestattet. Der Termin wurde um ca. 10:35 Uhr durch den Schuldner abgebrochen; eine Fortsetzung der Besichtigung war nicht möglich.

2.1 Besichtigungsumfang

Folgende Gebäudeteile konnten besichtigt werden:

Im Kellergeschoss: Flur, Hobbyraum 3 (wohnraumähnlich ausgebaut), WC, Raum Wäsche (Heizungsanlage) und Hauswirtschaftsraum (weitere Haustechnik) – inklusive Aufmaß. Nicht zugänglich waren die Räume Hobby 1 und Hobby 2.

Im Erdgeschoss: Flur, östlicher Wohn-/Essbereich, Küche, Vorratsraum (jeweils nur betreten, nicht im Detail besichtigt). Lediglich der Vorratsraum konnte aufgemessen werden.

Das Dachgeschoss (einschließlich des Spitzbodens) konnte nicht von innen besichtigt werden. Auch das Gartenhaus und die Außenanlagen konnten im Rahmen dieses Besichtigungstermins nicht im Detail in Augenschein genommen werden.

2.2 Feststellungen zur Haustechnik

2.2.1 Heizungsanlage

Die nachfolgenden Angaben beruhen ausschließlich auf dem bei der Teilbesichtigung möglichen Augenschein. Eine technische Systemprüfung oder Einsicht in Planunterlagen der Haustechnik erfolgte nicht.

Im Rahmen der Besichtigung der zugänglichen Technikräume wurde eine Sole/Wasser-Wärmepumpe (Fabrikat Vaillant geoTHERM, Typ VWS) festgestellt. Nach Altlastenauskunft sind zwei Erdwärmesonden vorhanden.

Ein Gaszähler bzw. eine Gastherme, wie in der Genehmigungsplanung dargestellt und im Ursprungsgutachten als Bestandteil eines bivalenten Systems zugrunde gelegt, wurden in den zugänglichen Technikbereichen nicht festgestellt.

Festgestellt bzw. abgelesen wurden (ohne Fotodokumentation):

- Sole/Wasser-Wärmepumpe Vaillant geoTHERM VWS;
- Multifunktionsspeicher;
- Trinkwasserstation (Vaillant aguaFLOW exklusiv);
- zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Aerex Reco-Boxx 600).

Die vorgefundenen Komponenten bilden nach ihrem Aufbau ein zentrales Wärmepumpensystem mit Pufferspeicher und Frischwasserbereitung.

Zusätzlich war im Technikraum ein Anlagenschema vorhanden, aus dem eine Einbindung eines wasserführenden Festbrennstoffofens in das Heizsystem hervorgeht; eine Inaugenscheinnahme des Ofens war aufgrund des eingeschränkten Besichtigungsumfangs nicht möglich. In der genehmigten Zeichnung des Erdgeschosses ist der Kamin im westlichen Teil des Wohnzimmers eingezeichnet, ein Schornstein ist von außen ersichtlich.

Für die Wertermittlung wird daher ein Heizsystem ohne nachgewiesene Gas-Brennwerttherme zugrunde gelegt, bestehend aus der festgestellten Sole/Wasser-Wärmepumpe (ergänzt um die laut Anlagenschema vorgesehene Einbindung eines wasserführenden Festbrennstoffofens). Die im Ursprungsgutachten zugrunde gelegte bivalente Ausführung „Gas-Brennwerttherme + Wärmepumpe“ ist entsprechend zu korrigieren.

2.2.2 Elektroinstallation

Im Hauswirtschaftsraum wurden zwei zentrale Verteilerschränke festgestellt. Die Elektroinstallation umfasst ein KNX/EIB-Bussystem mit Gira Dimmaktor 4-fach und Gira Home-Server (Gerätebezeichnungen abgelesen ohne Fotodokumentation). Dies entspricht einem hohen Standard im Bereich der sonstigen technischen Ausstattung (Stufe 5 nach NHK 2010).

2.3 Feststellungen zum Ausbaustandard

Im Erdgeschoss konnten Flur, Wohn-/Essbereich und Küche nur kurz betreten werden; eine Detailbesichtigung war vor dem Abbruch des Termins nicht mehr möglich. Der augenscheinliche Eindruck bestätigte den erwarteten Ausstattungsstandard.

Die besichtigten Kellerräume Flur, Hobbyraum 3 und WC sind wohnraumähnlich ausgebaut. Im Hobbyraum 3 wurde ein Laminat-/PVC-Bodenbelag o. Ä., weiße Wandflächen und

eine Decke mit Einbauleuchten festgestellt; die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,58 m. Das WC ist abweichend von der Genehmigungsplanung mit einem Doppelwaschbecken ausgestattet; die Dusche ist vorhanden. Flur und WC sind gefliest. An der Außenwand im Flur wurde eine Natursteinbekleidung o.Ä. festgestellt. Die Treppe verfügt über einen Natursteinbelag und augenscheinlich ein Edelstahlgeländer.

Die Kellerwände sind, soweit erkennbar, wie geplant augenscheinlich als Betonkonstruktion ausgeführt; Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar.

Die Kellerräume sind bauordnungsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume genehmigt und werden in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Der wohnraumähnliche Ausbau fließt über den erhöhten Gesamtstandard des Gebäudes in die Bewertung ein.

2.4 Gesamteindruck

Der bei der Teilbesichtigung gewonnene Gesamteindruck zeigt im Inneren einen baujahresgemäßen Zustand. Offensichtliche Baumängel oder Instandhaltungsschäden waren in den besichtigten Bereichen nicht erkennbar.

2.5 Mietverhältnis

Von der Schuldnerseite wurde ein Mietverhältnis im Dachgeschoss mitgeteilt. Ein Mietvertrag wurde trotz Nachfrage nicht vorgelegt. Eine nähere Beurteilung des Mietverhältnisses kann daher nicht erfolgen. Unabhängig davon wirkt sich im Zwangsversteigerungsverfahren ein etwaiges Mietverhältnis üblicherweise nicht maßgeblich auf den Verkehrswert aus, da dem Ersterer das Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG zusteht.

3 Korrekturen gegenüber dem Ursprungsgutachten

3.1 Baujahr

Im Ursprungsgutachten wurde das Baujahr aufgrund der Aktenlage und der fehlenden Innenbesichtigung mit ca. 2013 angesetzt. Dabei wurde ein bivalentes System (Gas-Brennwerttherme und Wärmepumpe) als zentrale Wärmequelle entsprechend der Aktenlage zugrunde gelegt.

Bei der Innenbesichtigung konnte jedoch weder ein Gaszähler noch eine Gas-Brennwerttherme in den zugänglichen Technikbereichen festgestellt werden; festgestellt wurde ausschließlich eine Sole/Wasser-Wärmepumpe als zentrale Wärmequelle. Hinweise auf einen nachträglichen Austausch der Heizungsanlage (z. B. provisorische Heizsysteme, Rückbauzustände oder Leitungsanpassungen) wurden nicht festgestellt.

Damit weicht der vorgefundene Bauzustand von der Planung ab.

Da die nach Altlastenauskunft des Landkreises Verden im Juli 2014 abgeteuften Erdwärmesonden die technische Grundlage der festgestellten Wärmepumpenanlage darstellen, erscheint eine bestimmungsgemäße dauerhafte Nutzung des Gebäudes vor Herstellung der Erdwärmesonden nicht plausibel. Daher wird unter Würdigung der Abweichung zwischen Planung und vorgefundenem Zustand das Baujahr sachverständig mit ca. 2014 angesetzt.

Auswirkung: Das Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag reduziert sich von 11 auf 10 Jahre. Die Restnutzungsdauer steigt von 59 auf 60 Jahre, die Alterswertminderung sinkt von 16 % auf 14 % (vgl. § 38 ImmoWertV).

3.2 Heizungsanlage

Vgl. Abschnitt 2.2.1. Die im Ursprungsgutachten auf Grundlage des Bauantrags angenommene Heizungsanlage (bivalentes System mit Gas-Brennwerttherme und Wärmepumpe) wird korrigiert. Die im Ursprungsgutachten unter Kapitel 2.8 unterstellte Erschließung mit Gas ist auf Grundlage der Besichtigungsergebnisse ebenfalls nicht bestätigt.

3.3 Standardstufe

Auf Grundlage der Innenbesichtigung wird die Gebäudestandardstufe von 3,7 auf gerundet 3,8 angehoben.

Die wesentlichen Änderungen betreffen:

- Innenwände und Türen: Ansatz 95 % Stufe 3 / 5 % Stufe 4 (statt 100 % Stufe 3). Begründung: festgestellte lokale Innenwandoberflächen (Türen konnten nicht im Detail geprüft werden) entsprechen nach den Kriterien der NHK 2010 teilweise Stufe 4.
- Heizung: Ansatz 100 % Stufe 5 (statt 20 % Stufe 3 / 80 % Stufe 5). Begründung: Der festgestellte Anlagentyp (zentrale Sole/Wasser-Wärmepumpe als Hauptwärmeerzeuger) entspricht nach den Kriterien der NHK 2010 den Merkmalen der Standardstufe 5. Hinweis: Aus dem im Technikraum vorhandenen Anlagenschema ergibt sich zudem die Einbindung eines wasserführenden Festbrennstoffofens als zusätzlicher Wärmeerzeuger; der Wärmeerzeuger soll sich laut genehmigter Grundrisszeichnung im westlichen Wohnbereich befinden und konnte nicht besichtigt werden. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.
- Sonstige technische Ausstattung: Ansatz 5 % Stufe 4 / 95 % Stufe 5 (statt 20 % Stufe 3 / 80 % Stufe 4). Begründung: Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Aerex Reco Boxx 600) und Bussystem (Gira/KNX + Homeserver) sind Merkmale der Stufe 5 der NHK 2010; der Umfang der Systemintegration konnte aufgrund der Teilbesichtigung nicht vollständig verifiziert werden.

Der Normalherstellungskostenkennwert steigt von 964 auf 998 €/m² BGF (Basis 2010).

Die detaillierte Berechnung ist als Anlage beigelegt.

3.4 Sicherheitsabschlag

Im Ursprungsgutachten wurde aufgrund fehlender Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag von 7,5 % angesetzt. Durch die Teilinnenbesichtigung konnten wesentliche wertrelevante Merkmale verifiziert werden:

- Heizsystem und energetische Grundkonzeption (Sole/Wasser-Wärmepumpe, Lüftungsanlage)
- Wesentliche Teile der Elektroinstallation (KNX/EIB-Bussystem, Verteilerschränke)
- Ausbauqualität der besichtigten Räume im Kellergeschoss (Flur, Hobbyraum 3, WC mit Räumen Wäsche und HWR) sowie augenscheinlicher Eindruck in Teilbereichen des Erdgeschosses (Flur, Teile des Wohn-/Essbereichs, Küche und Vorratsraum)
- Fehlen offensichtlicher Instandhaltungsdefizite in den zugänglichen Bereichen

Nicht überprüft werden konnten:

- Im Erdgeschoss Teile des Wohn-/Esszimmers inklusive der Kaminanlage sowie die in der Genehmigungsplanung als WC und Arbeit bezeichneten Räume
- Im Kellergeschoss die in der Genehmigungsplanung als Hobby 1 und 2 bezeichneten Räume
- Das Dachgeschoss mit nach Genehmigungsplanung drei Schlaf-/Wohnräumen und drei Bädern sowie Spitzboden
- Detailzustand einzelner Bauteile (u. a. Fensterkonstruktionen und Türen) in den betroffenen Räumen

Eine fotografische Dokumentation wurde von der Schuldnerseite nicht gestattet.

Die verbleibende Unsicherheit betrifft überwiegend Ausstattungs- und Detailmerkmale einzelner Räume.

Die für die Wertermittlung wichtigen Struktur- und Standardmerkmale des Gebäudes (Bauweise, technische Gebäudeausrüstung, Heizungssystem, Ausbauqualität im Kellergeschoss sowie Eindruck der Hauptnutzungsbereiche im Erdgeschoss) konnten dagegen überprüft werden.

Der Sicherheitsabschlag wird daher von 7,5 % auf 4 % reduziert.

4 Ergänzte Wertermittlung

4.1 Sachwertverfahren

Tabelle 1 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	
Bodenwert	233.400 €
NHK 2010 (Standardstufe gerundet 3,8)	998 €/m² BGF
NHK am Stichtag (BPI 126,9 / 70,8)	1.789 €/m² BGF
Herstellungskosten Wohnhaus (605,5 m²)	1.083.240 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	21.500 €
Zwischensumme	1.104.740 €
Alterswertminderung 14 % (10 / 70 Jahre)	– 154.664 €
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	950.076 €
Außenanlagen (pauschal)	17.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.200.476 €

4.1.1 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert von rd. 1.200 Tsd. € liegt deutlich oberhalb der Tabellenobergrenze der vom Gutachterausschuss Sulingen-Verden veröffentlichten Sachwertfaktoren (800 Tsd. €). Für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) der Standardstufe 3,8 bei einem Lagewert/Bodenrichtwert (BRW) von 250 €/m² im Landkreis Verden (Datenbasis Stichtag 01.01.2024) stehen die in Tabelle 2 dargestellten, empirisch abgeleiteten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Tabelle 2 Sachwertfaktoren für EFH (BRW 250 €/m²; Standardstufe 3,8) im LK Verden
Quelle: https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser/2024_sw_efh_sulverver

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
200.000 €	1,28
300.000 €	1,13
400.000 €	1,01
500.000 €	0,90
600.000 €	0,80
700.000 €	0,71
800.000 €	0,63

Der Sachverständige hat eine exponentielle Trendfunktion an die empirischen Daten angepasst:

$$f(x) = 1,6152 \cdot e^{-0,001174 \cdot x}$$

mit x = vorläufiger Sachwert in Tsd. €.

Die verwendete Funktion zeigt eine ausgezeichnete Anpassung an die empirisch abgeleiteten Ausgangsdaten mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 > 0,99$. Die maximale absolute Abweichung von den Tabellenwerten beträgt 0,0057 (bei $x = 300$ Tsd. €).

Die Extrapolation über den ursprünglichen Datenbereich von 200 Tsd. € bis 800 Tsd. € hinaus ist grundsätzlich nur zur Einordnung/Plausibilisierung geeignet. Zwar folgt die abgeleitete Funktion dem etablierten exponentiellen Trend (siehe Abbildung 1), spiegelt ein sachlich plausibles Verhalten der Sachwertfaktoren wider und weist eine sehr gute Übereinstimmung mit den Ausgangsdaten des Gutachterausschusses auf. Allerdings ist hier immer eine sachverständige Würdigung des Einzelfalls sowie die Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

Der mathematisch extrapolierte Sachwertfaktor bei 1.200 Tsd. € beträgt 0,39.

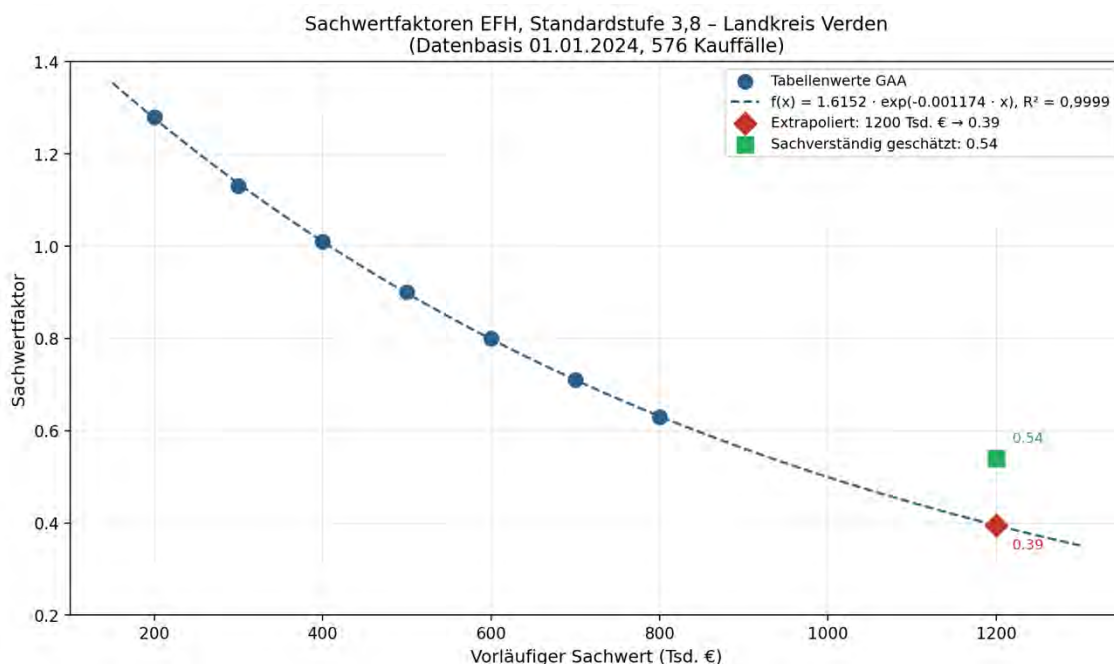


Abbildung 1 Abgeleitete Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser der Standardstufe 3,8 im Landkreis Verden (Lagewert/Bodenrichtwert 250 €/m²) mit exponentieller Extrapolation

Der extrapolierte Faktor von 0,39 wird sachverständig nach oben korrigiert:

- (1) Der hohe vorläufige Sachwert resultiert aus dem geringen Gebäudealter (10 Jahre) und dem gehobenen Ausstattungsstandard (Standardstufe 3,8), nicht aus umfangreichen Nebengebäuden oder überdurchschnittlichen Außenanlagen. Nach sachverständiger Erfahrung ist bei solchen Objekten davon auszugehen, dass der Abschlag zwischen Sachwert und Marktwert geringer ausfällt als bei Objekten, deren hoher Sachwert auf umfangreichen Nebengebäuden oder Außenanlagen beruht.

- (2) Die baulichen Anlagen befinden sich, soweit ersichtlich, in einem dem Baujahr entsprechenden Erhaltungszustand; ein Instandhaltungsstau war nicht erkennbar.
- (3) Die Marktentwicklung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wurde bereits im Ursprungsgutachten als positiv eingeschätzt.
- (4) Der unabhängig ermittelte Vergleichswert (vgl. Abschnitt 4.2) bestätigt ein Verkehrswertniveau deutlich oberhalb des extrapolierten Sachwerts.

Unter Würdigung dieser Umstände wird der Sachwertfaktor sachverständig auf 0,54 geschätzt. Hieraus ergibt sich nach Marktanpassung der in Tabelle 3 ermittelte Sachwert.

Tabelle 3 Ermittlung des Sachwerts des Grundstücks

Vorläufiger marktangepasster Sachwert ($1.200.476 \text{ €} \times 0,54$)	648.257 €
Abschlag Bewertungsrisiko 4 % (gerundet)	– 26.000 €
Zubehör	500 €
Sachwert (gerundet)	623.000 €

4.2 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird auf Grundlage der Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses Sulingen-Verden (Datenbasis 01.01.2024, 576 Kauffälle) durchgeführt, vgl. Tabelle 4 und Tabelle 5.

Tabelle 4 Anpassung des Vergleichsfaktors

Merkmal	Ursprung	Ergänzung
Basiswert (BRW 250, Baujahr)	2.845 €/m ²	2.865 €/m ²
Wohnfläche 312,6 m ²	0,45	0,45
Standardstufe	1,26 (3,7)	1,29 (3,8)
Grundstücksfläche 989 m ²	1,04	1,04
Lage Bremer Umland	1,04	1,04
Vollunterkellerung	1,04	1,04
Sonstige Vor-/Nachteile	1,03	1,03
Wertentwicklung bis 24.10.2024	1,09	1,09
Korrigierter Vergleichsfaktor	2.037 €/m²	2.100 €/m²

Tabelle 5 Ermittlung des Vergleichswerts

Vorläufiger Vergleichswert ($2.100 \text{ €/m}^2 \times 312,6 \text{ m}^2$)	656.460 €
Abzug fehlende Garage	– 6.000 €
Abschlag Bewertungsrisiko 4 % (gerundet)	– 26.000 €
Zubehör	500 €
Vergleichswert (gerundet)	625.000 €

5 Verkehrswert

Die ergänzte Wertermittlung ergibt:

Sachwert:	623.000 €
Vergleichswert:	625.000 €

Sachwert und Vergleichswert liegen mit einer Abweichung von 2.000 € in enger Bandbreite und stützen sich gegenseitig. Der Verkehrswert wird in der Bandbreite beider Wertindikationen festgelegt.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Würdigung beider Wertindikationen und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag auf

625.000 €

(in Worten: sechshundertfünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Ursprungsgutachten um 41.000 € (+ 7,0 %). Die Wertsteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Ausstattungsstandard (Standardstufe gerundet 3,8 statt 3,7), dem korrigierten Baujahr (2014 statt 2013) und dem reduzierten Sicherheitsabschlag (4 % statt 7,5 %).

Das Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche beträgt 1.999 €/m² (Ursprungsgutachten: 1.868 €/m²). Das Verhältnis Bodenwert zu Verkehrswert beträgt 0,37 (Ursprungsgutachten: 0,40).

6 Schlussbemerkung

Das vorliegende Ergänzungsgutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Der Sachverständige versichert, dass er den Verkehrswert unparteiisch und unabhängig ermittelt hat.

Thedinghausen, den 19.02.2026

Anlage

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anlage 4									
Objekt: Berliner Str. 7, 28832 Achim						Satz-Nr.:			
Vorgabe NHK 2010	655	725	835	1005	1260	Wägungs- anteil	Gebäudeausstat- tungskennzahl	Kostenanteil NHK 2010	
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%									
Kostengruppe	Ausstattungsstandard								
	1	2	3	4	5	%			
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrges- chossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	0,78	212	
Sonstiges									
Ansatz			80%		20%				
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,53	138	
Sonstiges									
Ansatz			50%	50%					
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnen- schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	0,42	107	
Sonstiges									
Ansatz			20%	80%					
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwun-gene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	0,34	93	
Sonstiges									
Ansatz			95%	5%					
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahl- beton oder Stahl, Hartholz- treppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	0,46	116	
Sonstiges									
Ansatz				80%	20%				
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo- belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,19	49	
Sonstiges									
Ansatz			20%	80%					
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC- Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%	0,38	95	
Sonstiges									
Ansatz				80%	20%				
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzeln Gasaußenwand- thermen, Nachstromspeicher- Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlich Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	0,45	113	
Sonstiges									
Ansatz					100%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI- Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	0,30	75	
Sonstiges									
Ansatz				5%	95%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	3,84	998	