G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Emtinghausen, Blatt 1089 eingetragenen
1/2 Miteigentumsanteils
an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 27321 Emtinghausen, Ahornweg 26,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG,
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Emtinghausen	1089	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Emtinghausen	9	167/28

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
auf Grundlage einer Außenbesichtigung
zum Stichtag 10.02.2025 ermittelt mit rd.

179.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum - Carport	11
3.4	Nebengebäude	11
3.5	Außenanlagen	11
3.5.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.5.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.5.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.6	Sondereigentum an der Wohnung im EG	12
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13

4 Ermittlung des Verkehrswerts ... 14
4.1 Grundstücksdaten ... 14
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 14
4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück ... 14
4.4 Bodenwertermittlung ... 15
4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ... 16
4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums ... 16
4.5 Vergleichswertermittlung ... 17
4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors ... 17
4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors ... 17
4.5.3 Vergleichswert ... 18
4.5.1 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichswertes ... 18
4.6 Ertragswertermittlung ... 19
4.6.1 Ertragswertberechnung ... 19
4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ... 19
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 21
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 21
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 21
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ... 22
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ... 22
4.7.5 Verkehrswert ... 23
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 25
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 25
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 25
5.3 Verwendete fachspezifische Software ... 25
6 Verzeichnis der Anlagen ... 26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Ahornweg 26 27321 Emtinghausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Emtinghausen, Blatt 1089, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Emtinghausen, Flur 9, Flurstück 167/28 (Fläche 739 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	10.02.2025 Tag der 2. Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	10.02.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	Zum ersten Besichtigungstermin am 22.01.2025 wurde keine Person angetroffen, die den Zutritt zur Immobilie ermöglichte. Auch zum 2. Besichtigungstermin am 10.02.2025 war der Zugang zum Gebäude nicht möglich, da erneut keine Person angetroffen wurde, die den Zugang ermöglichen konnte. Der Sachverständige führte somit im 2. Besichtigungstermin lediglich eine Außenbesichtigung als Grundlage für dieses Gutachten durch.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte lediglich von außen in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	1. Besichtigungstermin am 22.01.2025: • die Sachverständigen U. Ehrhorn und J. Schmidt • eine Vertreterin des Gläubigers 2. Besichtigungstermin am 10.02.2025: • die Sachverständigen U. Ehrhorn und J. Schmidt

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.11.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Bauakte des Landkreises Verden (Eingang 29.11.2024)
- Auszug aus der Teilungserklärung des Notars von Hollen (Thedinghausen), UR-Nr. 655/2002 (Eingang 26.11.2024)
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.11.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 20.11.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 20.11.2024

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin L. Ksoll wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da der Zutritt zum Grundstück und zum Wohnhaus nicht möglich gewesen ist, hat der Sachverständige lediglich eine Außenbesichtigung von der öffentlichen Straße aus durchführen können.
Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige diesen Umstand bei der Verkehrswertfindung mit einem entsprechenden Risikoabschlag.

Zu den Fragen des Gerichts:

- Mieter oder Pächter sind augenscheinlich nicht vorhanden (gemäß Name auf dem Klingelschild).
- Ein Verwalter oder eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht abschließend ermittelt werden.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren äußerlich nicht erkennbar
- Bezüglich des Verdachts auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden.
- Dem Sachverständigen sind im Rahmen seiner Recherche keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt geworden.
- Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
- Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) sind gemäß Recherche des Sachverständigen nicht bekannt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Verden
Ort und Einwohnerzahl:	Samtgemeinde Thedinghausen Gemeinde Emtinghausen (ca. 1.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 44 Jahre. Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 19 % • 65 Jahre oder älter: ca. 21 % Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. +4 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	(vgl. Anlage 2)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Straßenfront:</u> ca. 7 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 739 m² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Gemäß Teilungserklärung bestehen Veräußerungs- und Vermietungsbeschränkungen in der Form, dass zur Veräußerung eines Sondereigentums oder Vermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte die schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen im Rahmen seiner Recherchen nicht bekannt geworden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Baulastenvermerk eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

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

WA = allgemeines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschoss (max.);
GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl);
o = offene Bauweise;
ED = Einzel- / Doppelhausbebauung
FH = 10,0m Firsthöhe (max.)

Bodenordnungsverfahren: Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Dem Sachverständigen sind von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde Kopien der Baugenehmigungsunterlagen übersandt worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung ist das realisierte Vorhaben äußerlich auf die Übereinstimmung mit der Baugenehmigung überprüft worden. Wesentliche Abweichungen konnten dabei im äußeren Augenschein nicht festgestellt werden.
Bei dieser Wertermittlung kann deshalb von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Erfahrungen des Sachverständigen beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Carport-Stellplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Die Angaben wurden hierbei (soweit nicht äußerlich ersichtlich) der Baugenehmigung entnommen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2003 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	äußerlich keine erkennbar
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	augenscheinlich keine
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dämmung der Dachflächen, bzw. oberster Geschossdecke unbekannt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas)
Lüftung:	äußerlich keine besonderen Lüftungsanlagen erkennbar
Warmwasserversorgung:	unbekannt

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

besondere Bauteile:	Markise
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:	• beschädigtes Fensterglas in der Haus-Eingangstür sonst keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist im äußeren Eindruck als baujahrestypisch einzustufen.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Carport

Baujahr: unbekannt;
Bauart: Holzständer;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Holz mit Wellblech

3.4 Nebengebäude

Schuppen

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

3.5.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.5.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.6 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

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

Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 102 m².
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	unbekannt
sanitäre Installation:	unbekannt
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt

3.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	unbekannt
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	unbekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Eine Beurteilung des Sondereigentums ist auf Grundlage der Außenbesichtigung nicht möglich.

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	unbekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Ob eine Erhaltungsrücklage vorhanden ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 27321 Emtinghausen, Ahornweg 26 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Emtinghausen	1089	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Emtinghausen	9	167/28	739 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.
Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).
Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.
Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Zweifamilienhaus. Da keine Sondernutzungsrechte (insbesondere Gartennutzung) zugunsten des Bewertungsobjektes existieren, ist das Objekt als „typisches" Wohnungseigentum zu bewerten. Eine Bewertung in Anlehnung an Ein- / Zweifamilienhäuser würde hier zu nicht marktgerechten Ergebnissen führen.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 10.02.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 739 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 90,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.02.2025	x	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,03	E1
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	92,70 €/m²	
Fläche (m²)	700	739	x	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**92,70 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 92,70 €/m²**	
Fläche	x 739 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 68.505,30 € **rd. 68.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 insgesamt **68.500,00 €.**

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.
Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:
Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,05; NNO = 0,95 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).
Im konkreten Bewertungsfall wird ein Zuschlag von 3% für marktgerecht erachtet.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	68.500,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	68.500,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	□ 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	34.250,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 34.250,00 € **rd. 34.300,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 **34.300,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	=	2.115,00 €/m²	V0
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**2.115,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.02.2025	□ 1,03	V1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	□ 1,00	
Wohnfläche [m²]		102,00	□ 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	□ 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	□ 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.178,45 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt		– 0,00 €/m²	– 0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			**= 2.178,45 €/m²**	

4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

V0
Der Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und dem Bodenrichtwert veröffentlicht. Hiernach werden für Objekte des wertrelevanten Baujahres 2003 und einem lageangepassten Bodenwertniveau von rd. 93 €/m² durchschnittlich 2.115 €/m² Wohnfläche gezahlt.

V1
Nachdem die Kaufpreise in den Jahren 2022 und 2023 deutlich zurückgegangen sind, ist seit Beginn des Jahres 2024 für Eigentumswohnungen wieder eine leicht steigende Tendenz der Kaufpreise zu beobachten. Der Sachverständige schätzt die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf +3%.

4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.178,45 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	**=** 2.178,45 €/m²	
Wohnfläche	□ 102,00 m²	
Zwischenwert	= 222.201,90 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=** 222.201,90 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 222.201,90 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-** 45.250,00 €	V2
Vergleichswert	**=** 176.951,90 € **rd. 177.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 mit rd. **177.000,00 €** ermittelt.

4.5.1 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichswertes

V2 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend
Das Fensterglas der Eingangstür ist beschädigt und auszutauschen. Der Sachverständige schätzt den Werteeinfluss auf das Gemeinschaftseigentum hier auf pauschal 500,- €.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-250,00 €
• beschädigtes Glas Eingangstür	-500,00 €	
Summe		-250,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend
Für die nicht möglich gewesene Innenbesichtigung nimmt der Sachverständige einen Risikoabschlag in Höhe von 10% der Verfahrenswerte für eventuelle Bauschäden oder Baumängel vor.

Die in der Teilungserklärung fixierte Zustimmungspflicht aller Miteigentümer zur Veräußerung und Vermietung des Objektes führt dazu, dass ein möglicher Käufer einkalkulieren muss, dass er die Wohnung ggf. erst deutlich später, zu einer geringeren Miete oder auch gar nicht vermieten kann. Ebenso kann es zu einer erschwerten weiteren Veräußerung kommen. Hier ist davon auszugehen, dass Käufer hier mit einem deutlichen Risikoabschlag reagieren würden, der vom Sachverständigen auf pauschal 10% der vorl. Verfahrensergebnisse geschätzt wird.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-45.000,00 €
• Risikoabschlag	-22.500,00 €	
• Zustimmungsverpflichtung Miteigentümer	-22.500,00 €	
Summe		-45.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	**Mieteinheit** Nutzung/Lage	Fläche (m^2)	Anzahl (Stk.)	**marktüblich** (€/m^2) bzw. (€/Stk.)	**erzielbare** monatlich (€)	**Nettokaltmiete** jährlich (€)
Wohnung		EG	102,00		7,80	795,60	9.547,20
Carport				1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			102,00	1,00		825,60	9.907,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**9.907,20 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.138,14 €**
jährlicher Reinertrag	=	**7.769,06 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,50 %** von **34.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz □ anteiliger Bodenwert – (beitragsfrei))		**857,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**6.911,56 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **48** Jahren Restnutzungsdauer	□	**27,773**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**191.954,76 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**34.300,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**226.254,76 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**226.254,76 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**45.250,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**181.004,76 €**
	rd.	**181.000,00 €**

4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Daten als mittelfristiger Durchschnittswert sachverständig abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.
Hiernach lassen sich für Objekte in vergleichbarer Lage (Bodenrichtwert) und des gleichen Baujahres nachhaltig erzielbare Mieten von 7,80,- € (stichtagsbezogen) ableiten.
Die hier verwendeten Ansätze können dabei von in Mietspiegeln oder Internetportalen veröffentlichten Daten abweichen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV21, Anlage 3 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. x 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. x 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	102,00 m² x 14,00 €/m²	1.428,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. x 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		198,14 €
Summe			2.138,14 €

Liegenschaftszinssatz

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

Hiernach lässt sich für Objekte in vergleichbarer Lage (Bodenrichtwert) und ähnlicher Miete ein Liegenschaftszinssatz von 2,5% ableiten.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell und wird mit 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Vergleichswertermittlung

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.
Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **177.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **181.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).
Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.
Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.
Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.
Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.
Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[177.000,00 € x 1,000 + 181.000,00 € x 1,000] □ 2,000 = rd. **179.000,00 €**.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 27321 Emtinghausen, Ahornweg 26 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Emtinghausen	1089	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Emtinghausen	9	167/28

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 auf Grundlage einer Außenbesichtigung mit rd.

179.000 €

(in Worten: einhundertneunundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Achim, den 17. Februar 2025

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS

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

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.
Das Zwangsversteigerungsgericht Achim ist ausdrücklich befugt, das Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner, Interessenten,...) weiter zu geben. Dem Zwangsversteigerungsgericht Achim ist es auch gestattet, das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtliche Medien – insbesondere im Internet – zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereit zu stellen. Der Gutachter hat bei der Erstellung des Gutachtens dafür Sorge getragen, dass sämtliche Belange des Datenschutzes, des Urheberschutzes und Persönlichkeitsrechte für die vorgesehenem Formen der Veröffentlichung gewahrt sind und stellte das Zwangsversteigerungsgericht Achim von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

NBauO:
Niedersächsische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Sulingen/Verden 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 15.01.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 2: Angaben zur Mikrolage mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000

Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 6: Fotoübersichtsplan

Anlage 7: Fotos

Anlage 8: Bauzeichnungen

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

Seite 1 von 1

Anlage 2: Angaben zur Mikrolage mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Wohnimmobilien Mikrolage

27321 Emtinghausen, Ahornweg 26

geoport

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Uphusen/Bremen-Mahndorf (11,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kirchweyhe (10 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf Bremen Eingang Ostflügel (19,9 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (18,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kreuzung (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(5,4 km)
Krankenhaus	(10,3 km)
Apotheke	(4,7 km)
EKZ	(9,7 km)
Kindergarten	(0,9 km)
Grundschule	(4,8 km)
Realschule	(10,0 km)
Hauptschule	(10,7 km)
Gesamtschule	(9,1 km)
Gymnasium	(10,1 km)
Hochschule	(20,6 km)
DB_Bahnhof	(10,0 km)
Flughafen	(18,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(19,9 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

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

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

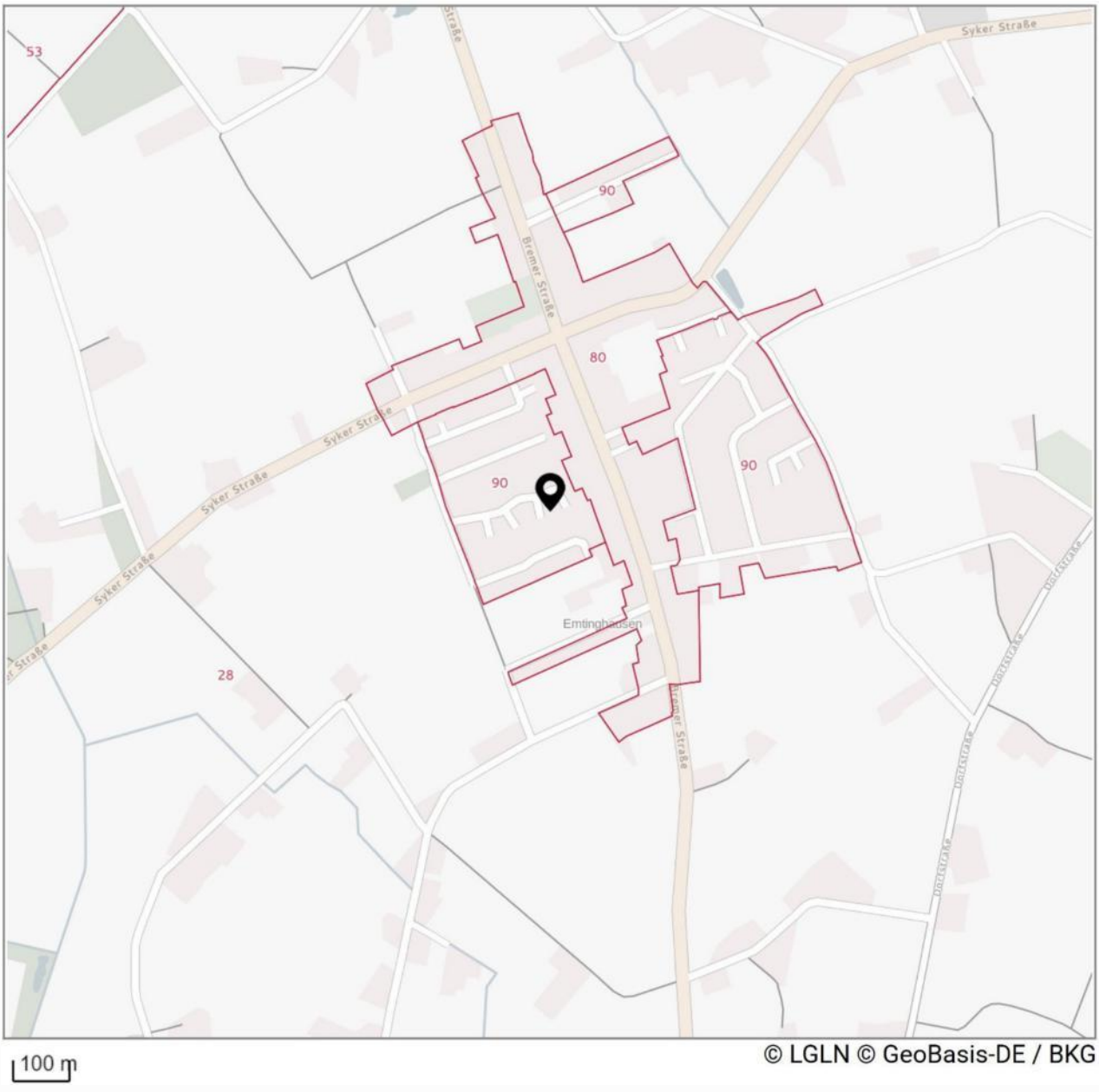
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03205071 vom 13.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

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

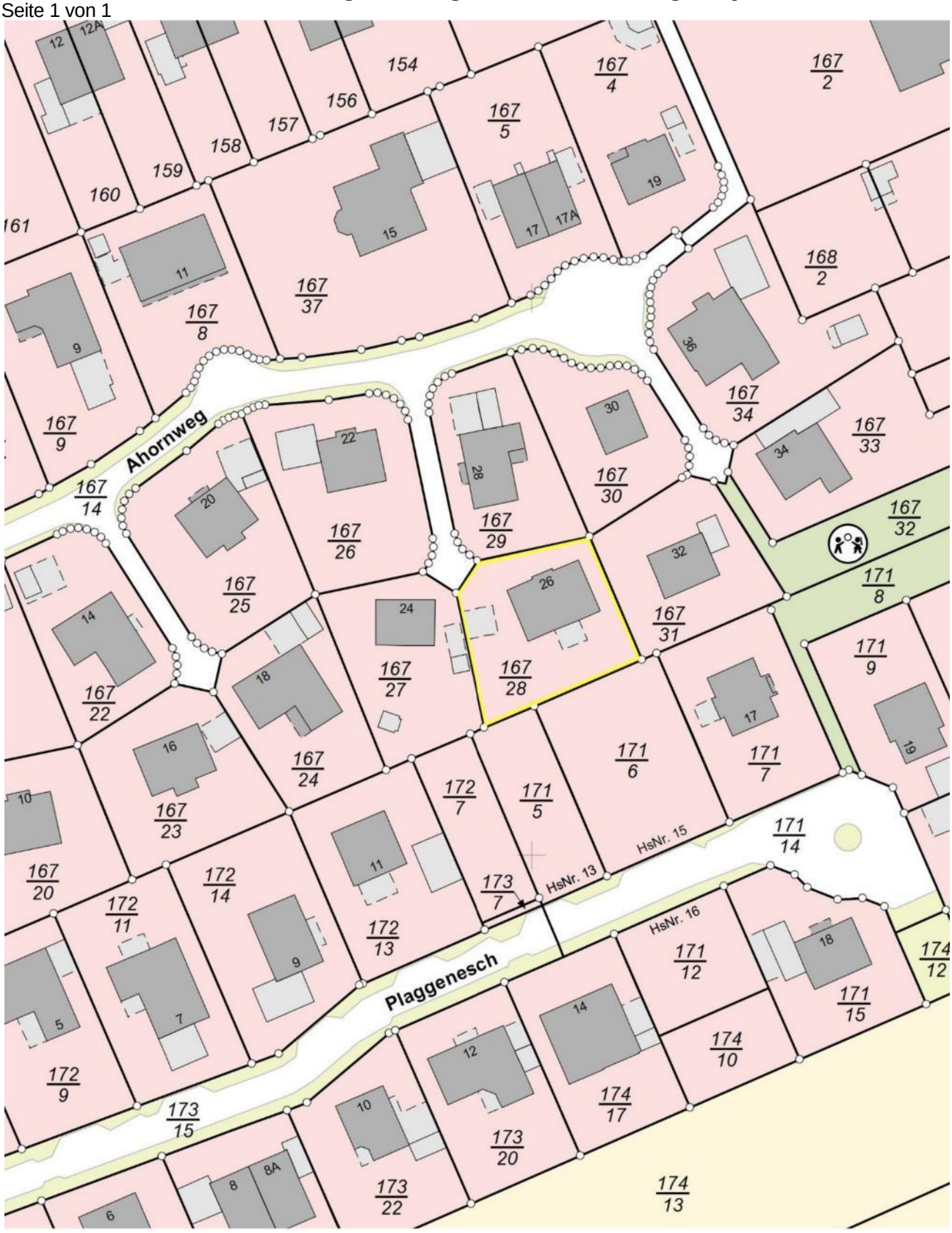
Seite 1 von 1

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: TH-Emtinghausen Buchenweg
Gemarkung: 2150 (Emtinghausen), Flur: 9, Flurstück: 167/28



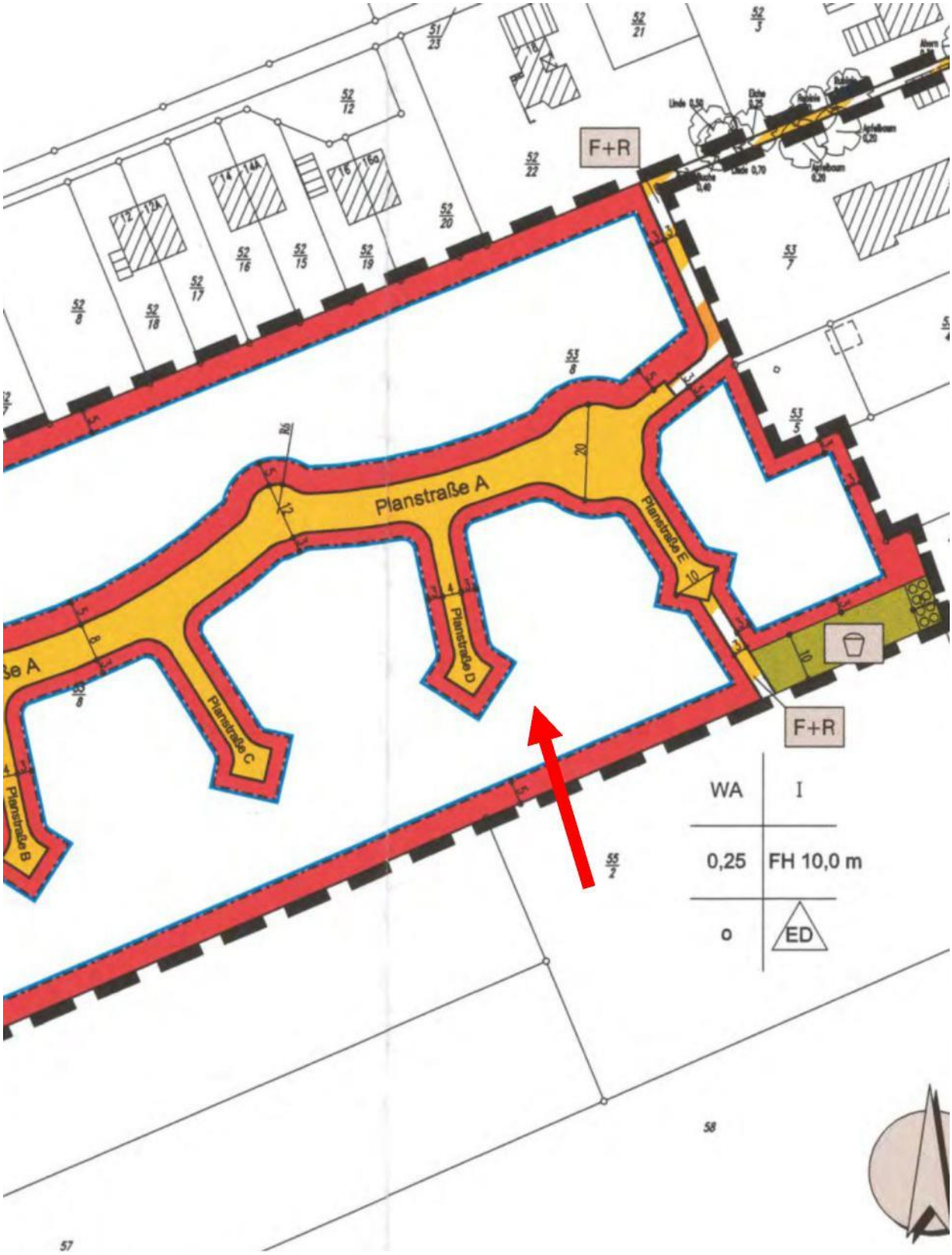
Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



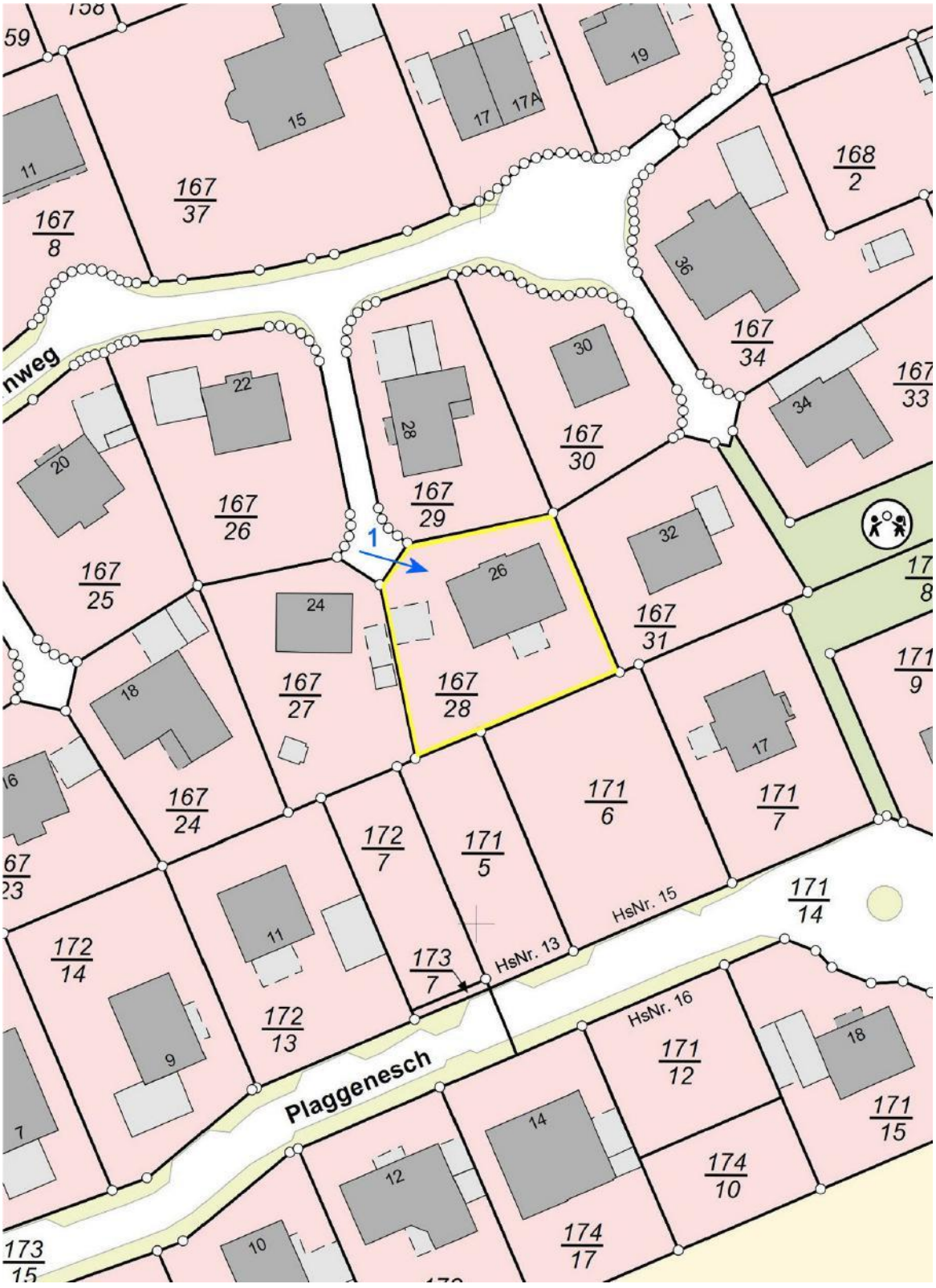
Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotoübersicht

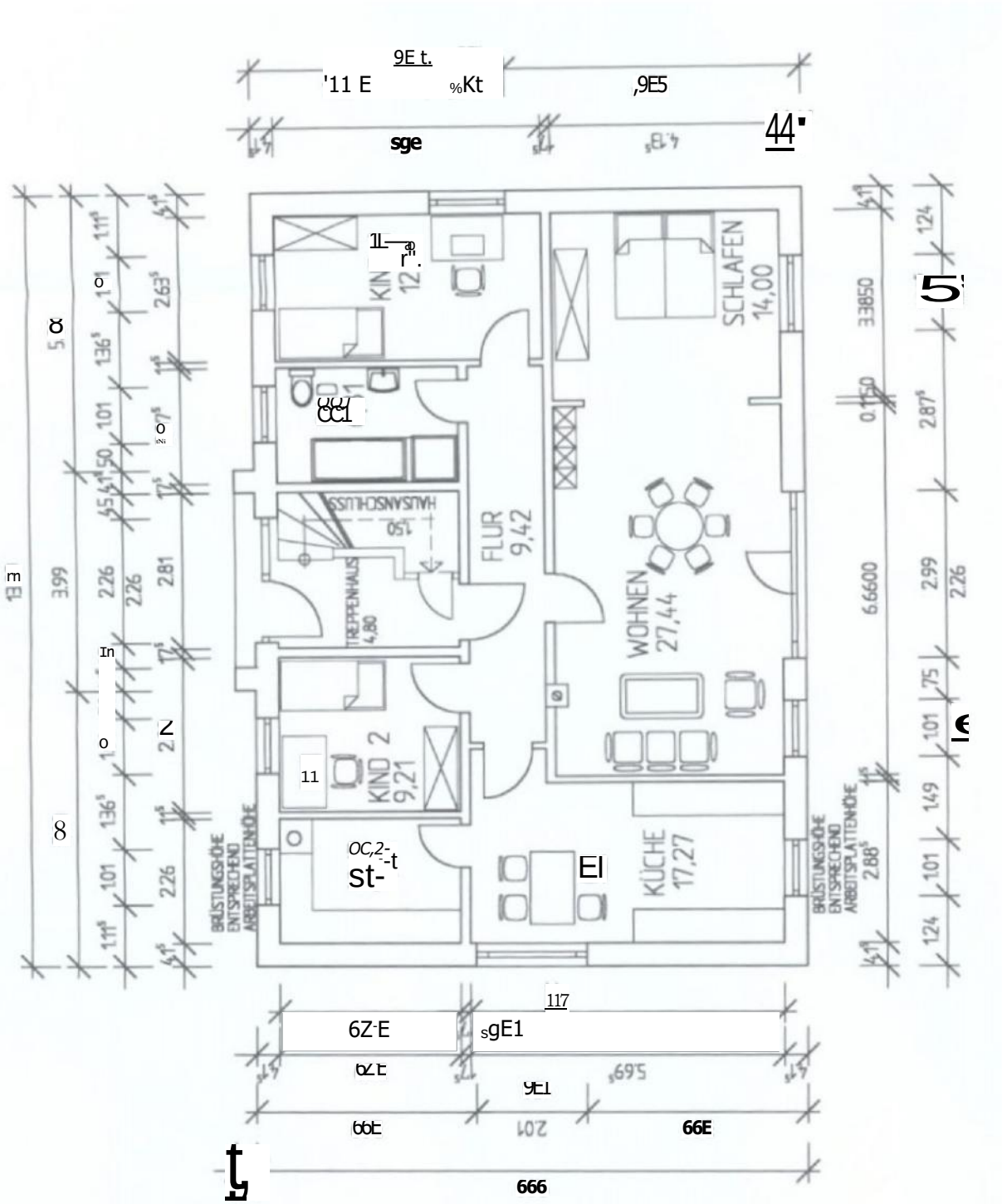
Seite 1 von 1



Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 1

Bild 1

Anlage 8: Bauzeichnungen, Erdgeschoss

Seite 1 von 1