

# INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

---

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

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

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

---

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

## Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung in einer Doppelhaushälfte  
Dieker Str. 37 B  
28870 Ottersberg

Wohnfläche: ca. 49 m<sup>2</sup>

Wertermittlungstichtag: 09.04.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Achim  
Obernstr. 40  
28832 Achim

Geschäftsnummer: NZS **12 K 16/23**

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 42 Seiten und 11 Anlagen mit 39 Seiten.  
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1      | Wichtige Daten und Ergebnisse .....                           | 6         |
| 1.2      | Bedingungen der Wertermittlung .....                          | 8         |
| <b>2</b> | <b>Grundstück – Befund .....</b>                              | <b>9</b>  |
| 2.1      | Grundstücksdaten.....                                         | 10        |
| 2.2      | Bestandsangaben .....                                         | 10        |
| 2.3      | Grundstückslage.....                                          | 11        |
| 2.4      | Grundstücksform und Topografie .....                          | 15        |
| 2.5      | Baugrundverhältnisse .....                                    | 15        |
| 2.6      | Baurechtliche Gegebenheiten.....                              | 15        |
| 2.7      | Dingliche Rechte und Belastungen .....                        | 17        |
| 2.8      | Erschließung.....                                             | 18        |
| <b>3</b> | <b>Wohnungseigentum – Befund .....</b>                        | <b>19</b> |
| 3.1      | Gebäudedaten .....                                            | 20        |
| 3.2      | Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten .....                   | 20        |
| 3.3      | Grundriss und Raumprogramm.....                               | 21        |
| 3.4      | Baubeschreibung Doppelhaushälfte/Wohnungseigentum Nr. 2 ..... | 22        |
| 3.5      | Energetische Qualität .....                                   | 23        |
| 3.6      | Außenanlagen und sonstige Anlagen .....                       | 23        |
| 3.7      | Baumängel und Bauschäden .....                                | 24        |
| 3.8      | Bau- und Erhaltungszustand.....                               | 24        |
| 3.9      | Zubehör .....                                                 | 24        |
| 3.10     | Miet-/Pachtverhältnisse .....                                 | 25        |
| <b>4</b> | <b>Bewertung.....</b>                                         | <b>26</b> |
| 4.1      | Regionaler Immobilienmarkt und Analyse .....                  | 26        |
| 4.2      | Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                      | 27        |
| 4.3      | Bodenwert .....                                               | 28        |
| 4.4      | Ertragswert .....                                             | 30        |
| 4.5      | Vergleichswert .....                                          | 37        |
| <b>5</b> | <b>Verkehrswert.....</b>                                      | <b>40</b> |
| 5.1      | Legaldefinition .....                                         | 40        |
| 5.2      | Ermittlung des Verkehrswertes .....                           | 40        |
| 5.3      | Verkehrswert (Marktwert).....                                 | 41        |
|          | <b>Anlagen.....</b>                                           | <b>42</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:                                | Amtsgericht Achim<br>Obernstr. 40<br>28832 Achim                                                                                                                                                                                                                    |
| Beschluss vom:                               | 14.03.2024                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Geschäftsnummer:                             | NZS 12 K 16/23                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zweck des Gutachtens:                        | Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG                                                                                                                                                                                      |
| Wertermittlungsstichtag:                     | 09.04.2024                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Qualitätsstichtag:                           | 09.04.2024                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tag der Ortsbesichtigung:                    | 09.04.2024                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Abschluss der Recherchen:                    | 17.06.2024                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Besichtigungsteilnehmer:                     | Ein Bekannter des Wohnungsberechtigten und der Sachverständige Claus Schröder                                                                                                                                                                                       |
| Besichtigungsumfang:                         | Außenbesichtigung der gegenständlichen Doppelhaushälfte und Innenbesichtigung der gegenständlichen Eigentumswohnung ohne den Raum im Dachgeschoss (kein Treppenzugang vorhanden). Die weiteren Objekte der Mehrhausanlage wurden nur von der Straße aus besichtigt. |
| Benutzte Hilfsmittel:                        | Laser-Distanzmessgerät Leica DISTO A5, Gliedermaßstab, Digitalkamera                                                                                                                                                                                                |
| Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Unterlagen des Auftraggebers:                | Amtlicher Ausdruck des Wohnungsgrundbuchs von Otterstedt Blatt 974 vom 15.03.2024                                                                                                                                                                                   |
| Beschaffte Unterlagen/Auskünfte:             | Kopien aus der Bauakte des Landkreises Verden<br>Kopien aus der Grundakte des Grundbuchamts des Amtsgerichts Achim                                                                                                                                                  |

Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2023) vom 08.04.2024

Objektfotos und eigene Aufzeichnungen vom 09.04.2024

Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden über Altlasten vom 17.04.2024

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 21.05.2024

Schriftliche Auskünfte des Landkreises Verden aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.05.2024

Kartenmaterial MairDumont der on-geo-GmbH vom 23.05.2024

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

Wichtigste Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

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

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

in den jeweils zum Wertermittlungstichtag 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 2023 : Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexten.* Köln: Rudolf Müller, 2022. – ISBN 978-3-481-04460-2
- [2] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [3] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV.* 9., aktualisierte Auflage. Köln: Reguvis, 2020. – ISBN 978-3-8462-1070-3
- [4] Schmitz, Heinz; Krings, Edgar; Dahlhaus, Ulrich J.; Meisel, Ulli. *Baukosten 2020/21 : Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung.* 24., neu bearbeitete Auflage Essen: Wingen, 2020. – ISBN 978-3-8028-0616-2

## 1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

### Basisdaten

|                      |                                                                                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewertungsgegenstand | Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoss einer Doppelhaushälfte mit Bodenraum im Dachgeschoss |
| Lage                 | Hauptstr. 54/Dieker Str. 37 B<br>28870 Ottersberg                                          |
| Auftraggeber         | Amtsgericht Achim<br>Obernstr. 40<br>28832 Achim                                           |

### Bewertungsrelevante Stichtage

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag | 09.04.2024 |
| Tag der Ortsbesichtigung              | 09.04.2024 |
| Abschluss der Recherchen              | 18.06.2024 |

### Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

|                                        |                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Immobilienart                          | Eigentumswohnung                    |
| Grundstücksgröße                       | 1.263 m <sup>2</sup>                |
| Miteigentumsanteil                     | 1/10                                |
| Baujahr (Doppelhaushälfte)             | unbek., geschätzt Anfang d. 20. Jh. |
| Jahr Um-/Ausbau und Modernisierung     | ca. 1997                            |
| Anzahl der Eigentumseinheiten (gesamt) | 3                                   |
| Wohnfläche WE Nr. 2                    | ca. 49 m <sup>2</sup>               |

### Wichtigste Ergebnisse

|                                               |                                    |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| Bodenwert (1/10 Miteigentumsanteil)           | 10.862 €                           |
| Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbar)  | 4.916 €                            |
| Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten     | 27,4 % vom Rohertrag               |
| Jährlicher Reinertrag (marktüblich erzielbar) | 3.571 €                            |
| Liegenschaftszinssatz                         | 2,0 %                              |
| Vorläufiger Ertragswert                       | 85.995 €                           |
| Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale     | ./.                                |
| Ertragswert (gerundet)                        | 86.000 €                           |
| Vergleichswert (gerundet)                     | 86.000 €                           |
| <b>Verkehrswert</b>                           | <b>86.000 €</b>                    |
| Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche         | 1.755 €/m <sup>2</sup>             |
| Verhältnis Rohertrag zu Verkehrswert (BAR)    | 5,7 % (BAR – Bruttoanfangsrendite) |
| Verhältnis Verkehrswert zu Rohertrag          | 17,5                               |

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das Objekt wurde augenscheinlich bislang vom Wohnungsberechtigten bewohnt und steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Von Miet- oder Pachtverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden. Die Beteiligten konnten hierzu nicht befragt werden.
- Eine Person, die die Verwaltung der Wohnanlage (gemäß §§ 20 ff WEG) übernommen hat, ist mir nicht bekannt geworden. Die Beteiligten konnten hierzu nicht befragt werden.
- Beim Objekt handelt es sich um eine leerstehende Wohnung. Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt. Die Beteiligten 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.
- Von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden.
- Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.
- Altlasten sind nicht bekannt.

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Ortsteil Otterstedt der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg im Landkreis Verden in Niedersachsen. Auf dem Grundstück stehen ein nach Aktenlage teilunterkellertes Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte und ein Nebengebäude (ehemalige Schmiede) sowie weitere Nebenanlagen. Das Grundstück ist in drei Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Die drei Einheiten verteilen sich auf die drei Gebäude (sogenannte Mehrhausanlage).

Beim gegenständlichen Wertermittlungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 2 in der Doppelhaushälfte Dieker Straße 37 B. Zur Eigentumswohnung Nr. 2 gehören die im Sondereigentum stehende Wohnung im Erdgeschoss mit 2 Zimmern, Küche, Flur, Bad und zwei Nebenräumen nebst Bodenraum im Dachgeschoss (alle Nr. 2 im Aufteilungsplan). Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 49 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die Nutzfläche des Bodenraums.

Ein Teil des Grundstücks steht im Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1.

## 1.2 Bedingungen der Wertermittlung

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

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

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

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

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



## 2 Grundstück – Befund

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Eckgrundstück liegt auf der östlichen Seite der Hauptstraße (L 132) und der südwestlichen Seite der Dieker Straße im Ortsteil Otterstedt, der nördlich des Hauptortes Ottersberg liegt. Das Grundstück ist 1.263 m<sup>2</sup> groß und nach Aktenlage mit einem Zweifamilienhaus, einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude (ehemalige Schmiede) sowie weiteren Nebenanlagen (Carport, Wintergarten etc.) bebaut. Es ist in Abbildung 1 nachträglich gelb markiert.

Abbildung wurde für  
Veröffentlichung im Internet  
entfernt

## 2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Hauptstr. 54, Dieker Str. 37 B  
PLZ / Ort: 28870 Ottersberg  
Ortsteil: Otterstedt  
Landkreis: Verden  
Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Achim  
Wohnungsgrundbuch von: Otterstedt  
Blatt: 974  
Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 1

Katasteramt: Verden, LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden  
Gemarkung: Otterstedt  
Flur: 7  
Flurstück: 241/4  
Nutzung: Wohnbaufläche (Offen)  
Grundstücksgröße: 1.263 m<sup>2</sup>

## 2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: nach Aktenlage teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss -Spitzboden  
nach Aktenlage nicht ausgebaut-, Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss und nach Aktenlage nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Nebengebäude (ehemalige Schmiede) mit Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Nutzungen in der Straße: gemischte Bebauung

Nutzungen im Ortsteil: gemischte Bebauung

Grenzverhältnisse: Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden.

## 2.3 Grundstückslage

### Makrolage

Die Einheitsgemeinde Flecken Ottersberg hat eine Gesamtfläche von ca. 99,11 km<sup>2</sup> und 13.496 Einwohner. Neben dem Kernort Ottersberg gehören die Ortschaften Fischerhude, Quelkhorn, Otterstedt, Posthausen sowie Narthauen zum Flecken. Ottersberg liegt im Landkreis Verden, der sich im geographischen Zentrum von Niedersachsen befindet. Der Landkreis Verden umfasst eine Fläche von rund 789,3 km<sup>2</sup> und hat 140.913 Einwohner hat (alle Einwohnerzahlen Stand 31.12.2022, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).

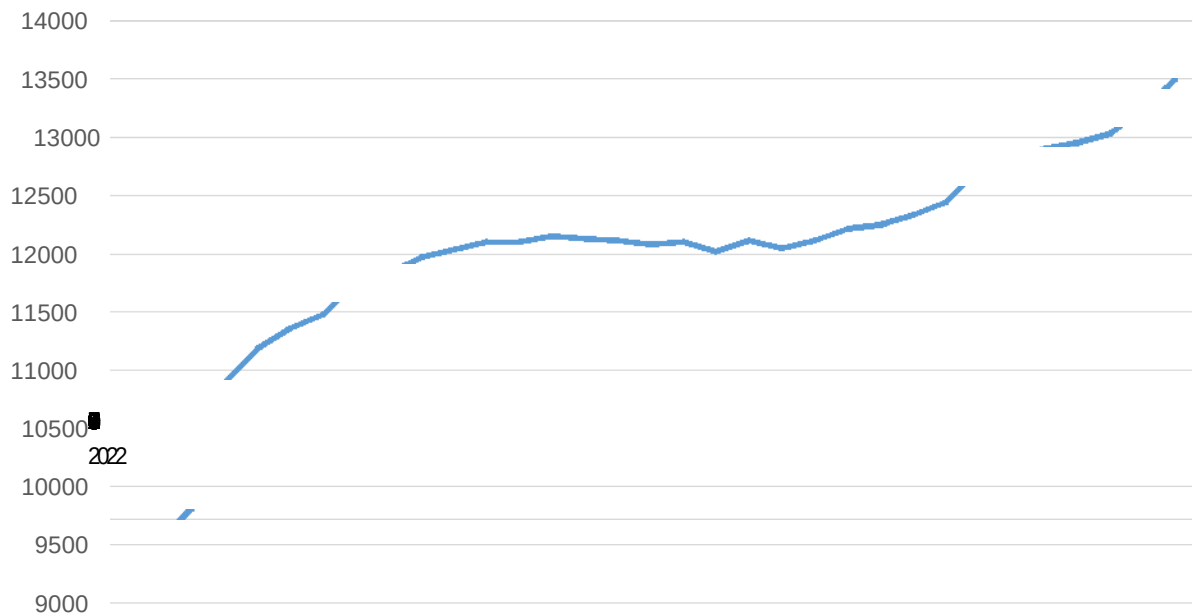
Über Bundesautobahnen ist Ottersberg über die A 1 (Anschlussstelle Stuckenborstel oder Posthausen) zu erreichen. Ottersberg verfügt ebenfalls über einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn (Regionalverbindung Rotenburg (Wümme)–Bremen). Der Flecken ist außerdem über Regionalbuslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Bremen.

Die Arbeitslosenquote lag im Landkreis Verden im März 2024 bei durchschnittlich 4,0 %. Damit lag der Kreis unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 5,9 % und dem Bundesdurchschnitt von 6,0 % im gleichen Zeitraum (Quelle: <http://statistik.arbeitsagentur.de>; Abrufdatum 17.06.2024).

Das Bruttoinlandsprodukt lag im Kreis Verden im Jahr 2021 bei 70.830 € je Erwerbstätigen, was etwa 88,5 % des Bundesdurchschnitts entspricht. Für den Flecken Ottersberg liegt die für 2023 prognostizierte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer bei 97,6 (Deutschland = 100) und die Umsatzkennziffer bei 364,5 (Quelle: IHK Stade unter [www.stade.ihk24.de](http://www.stade.ihk24.de); Abrufdatum 17.06.2024). Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von  $364,5 \div 97,6 \times 100 = 373,5$ , ein für ein Grundzentrum sehr hoher Wert. Das liegt insbesondere am Einkaufszentrum Dodenhof im Ortsteil Posthausen, das Kunden weit über seine eigenen Grenzen hinaus anzieht. Die Beschäftigungsquote (15- bis unter 65Jährige) liegt bei 63,4 % (Stand 30.06.2022, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Die Steuer-Hebesätze liegen zum Wertermittlungsstichtag im Flecken Ottersberg für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) bei 385 %, für Grundvermögen (Grundsteuer B) bei 385 % und für die Gewerbesteuer bei 390 % (Quelle: Flecken Ottersberg unter <https://www.flecken-ottersberg.de/>; Abrufdatum 17.06.2024).

Neben einer Freien Rudolf-Steiner-Schule gibt es ein Gymnasium und eine Realschule in Ottersberg, Grundschulen in Fischerhude, Otterstedt und Posthausen. Die Fachhochschule Ottersberg wurde 1967 als Freie Kunststudienstätte gegründet und 1984 staatlich anerkannt. Ottersberg zeichnet sich auch durch relativ gute Freizeitmöglichkeiten wie Hallenbad, Spiel- und Sporthallen aus.

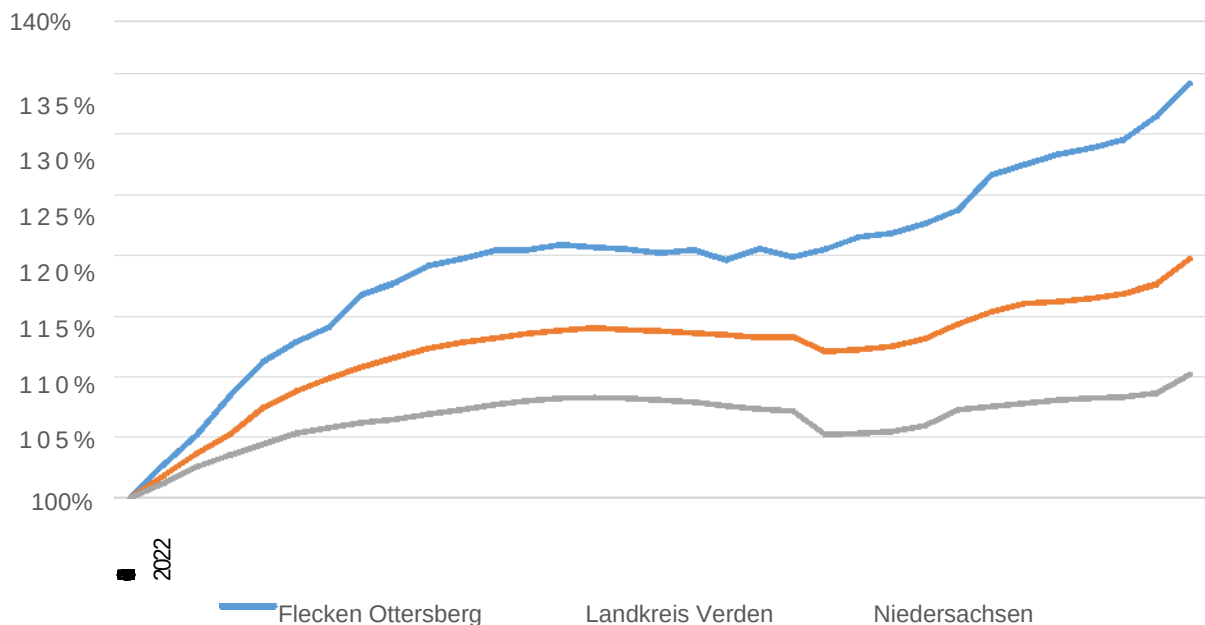
## Bevölkerungsentwicklung Flecken Ottersberg 1990–2022



**Abbildung 2** Bevölkerungsentwicklung des Flecken Ottersberg 1990–2022, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12.

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. Z100001G; eigene Darstellung

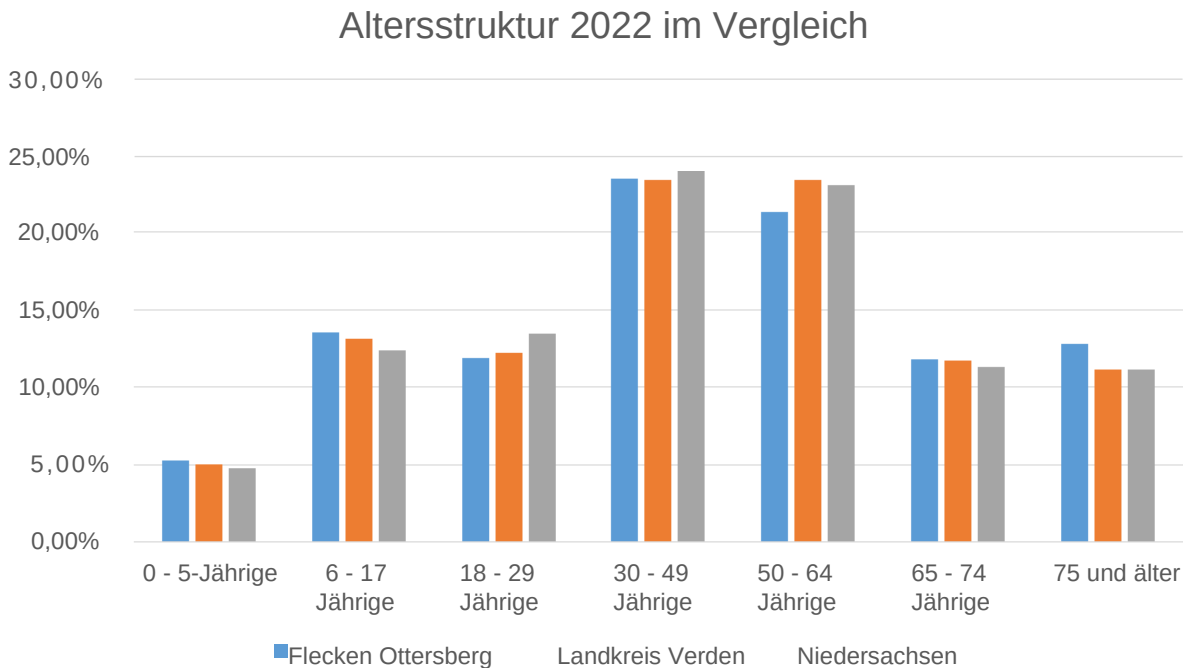
## Bevölkerungsentwicklung des Fleckens Ottersberg im Vergleich



**Abbildung 3** Bevölkerungsentwicklung von Ottersberg 1990–2022 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

Der Flecken Ottersberg kann seit 1990 insgesamt auf eine äußerst positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken (siehe Abbildung 2). Das liegt auf der einen Seite u. a. 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 Ottersberg wuchs zwischen 1990 und 2022 um insgesamt rund + 34,2 %, was im Vergleich zu dem Bevölkerungswachstum im gesamten Landkreis Verden (+ 19,7 %) im gleichen Zeitraum sehr hoch ist (siehe Abbildung 3).



**Abbildung 4** Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2022

*Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tab. A100002G; eigene Darstellung*

Die Altersstruktur des Fleckens Ottersberg weist einen im Vergleich geringen Anteil junger Erwachsener und 50- bis 64-Jähriger, aber einen großen Anteil von Minderjährigen und Menschen im Rentenalter auf (siehe Abbildung 4).

Für 2037 wird eine Veränderung des Durchschnittsalters gegenüber 2017 von 0,5 Jahren prognostiziert, was dem prognostizierten durchschnittlichen Anstieg im gesamten Gebiet des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen entspricht. Der Anstieg der Bevölkerung wird für 2037 gegenüber Basisjahr 2017 im Flecken mit 14,2 % prognostiziert, für das gesamte Gebiete des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen dagegen nur mit 2,5 % (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 17.06.2024).

**Mikrolage**

Das vieleckig geschnittene Grundstück liegt an der Sternkreuzung L 132/K 33 im stark durch die Landwirtschaft geprägten Ortsteil Otterstedt, der nördlich des Hauptortes Ottersberg liegt. Das Grundstück grenzt westlich an die Hauptstraße (L 132) und nordöstlich an die Dieker Straße. Südöstlich und südlich grenzt das Wertermittlungsobjekt an wohnbaulich genutzte Grundstücke.

Otterstedt hat einen Dorfladen. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend im Hauptort Ottersberg.

*Entfernungen – alle Angaben ungefähre Werte*

|                                                       |                                                |         |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------|
| Nächste ÖPNV-Haltestelle Otterstedt (Ottersberg) Nord |                                                | <1/4 km |
| Bahnhof                                               | Ottersberg                                     | 6 km    |
| Orts-/Stadtzentrum                                    | Ottersberg                                     | 4 km    |
|                                                       | Bremen                                         | 35 km   |
| Einkaufszentrum                                       | Dodenhof Posthausen                            | 13 km   |
|                                                       | Weser-Park Bremen                              | 20 km   |
| Autobahn                                              | A 1 AS 51 Posthausen                           | 10 km   |
| Internationaler Flughafen                             | Bremen                                         | 37 km   |
| Nächstes Krankenhaus                                  | Aller-Weser-Klinik – Krankenhaus Achim         | 21 km   |
|                                                       | Agaplesion Diakonieklinikum Rotenburg          | 22 km   |
| Nächste Kindertagesstätte                             | Evangelischer Kindergarten Otterstedt          | <1 km   |
| Nächste Grundschule                                   | Grundschule Fischerhude Außenstelle Otterstedt | <1 km   |

**Immissionslage**

Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm sind insbesondere von der stark befahrenen L 132 zu erwarten. Darüber hinaus liegt der Standort in einem landwirtschaftlich geprägten Raum mit entsprechenden typischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben durch den landwirtschaftlichen Verkehr und die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

**Gesamturteil:****mittlere Wohnlage**

Klassifizierung:

einfach – mittel – gut – sehr gut

## 2.4 Grundstücksform und Topografie

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Straßenfront:          | ca. 54 m zur Hauptstraße, ca. 34 m zur Dieker Straße |
| Max. Grundstückstiefe: | ca. 50 m                                             |
| Grundstücksgröße:      | 1.263 m <sup>2</sup>                                 |
| Grundstücksform:       | vieleckig                                            |
| Topografische Lage:    | normal                                               |

## 2.5 Baugrundverhältnisse

**Baugrund:** Soweit ersichtlich handelt es sich um ortsüblich tragfähigen Baugrund. Ich habe aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen ohne offensichtliche Gründungsmängel keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Bodengutachten ergeben.

**Altlasten:** Dem Landkreis Verden liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor (siehe Auskunft im Anhang). Ich habe keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Fachgutachten ergeben.

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

## 2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

**Flächennutzungsplan:** Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

**Baurecht:** Das gegenständliche Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, aber innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks richtet sich folglich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich

- nach der Art der baulichen Nutzung,
- nach dem Maß der baulichen Nutzung,
- nach der Bauweise und

- der überbauten Grundstücksfläche  
in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Erschließung muss gesichert sein.
- Entwicklungsstufe: bebautes Grundstück im bauplanungsrechtlichen Innenbereich
- Künftige Entwicklungen: Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die die Wertermittlungsobjekte in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.
- Baulasten: Das Grundstück ist nicht mit einer Baulast nach § 81 NBauO belastet. Das Grundstück ist jedoch durch eine sogenannte Abstandsflächenbaulast begünstigt. Diese verpflichtet den jeweiligen Eigentümer des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Dieker Str. 37 A (Flurstück 241/5), eine bestimmte Fläche seines Grundstücks freizuhalten, um die erforderlichen Mindestabstände zwischen den Gebäuden einhalten zu können, da das Zweifamilienhaus auf dem gegenständlichen Grundstück den erforderlichen Grenzabstand nicht einhält. Das entsprechende Baulastenblatt findet sich im Anhang des Gutachtens.
- Denkmalschutz: Weder im Denkmalatlas Niedersachsen noch in den amtlichen Unterlagen der Bauakte noch im Flurstücksnachweis findet sich ein Hinweis auf die Eintragung des Objektes in die Denkmalliste des Landkreises. Weitere Recherchen hierzu habe ich nicht angestellt. Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass das Objekt nicht in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen ist.
- Bodenordnungsverfahren: Das Grundbuch und der Flurstücksnachweis enthalten keine Hinweise darauf, dass das Grundstück derzeit in ein Umlage-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.



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

## 2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

Im Grundbuch gesicherte Belastungen:

Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 3  
Grunddienstbarkeit (Kanalbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 943 Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstücke 241/7 und 241/8 Flur 7), eingetragen am 18.07.1988

Diese Grunddienstbarkeit berechtigt den Eigentümer des südlichen Nachbargrundstücks Hauptstraße 52 (derzeit Flurstück 241/9) zur Mitbenutzung des auf diesem Grundstück befindlichen Kanalschachtes für die Entsorgung im nichtgewerblichen Rahmen.

Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 5  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB), eingetragen am 18.11.2002

Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 9  
Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 07.02.2024

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:                                                 | verkehrliche Erschließung über Gemeindestraße (Dieker Straße)                                                                                                                                                                                                    |
| Straßenausbau:                                              | im Bereich des Grundstücks asphaltierte Fahrbahnen; Gemeindestraße Dieker Straße „Tempo-30-Zone“; Landesstraße mit beidseitig befestigten Fuß-/Radwegen und Beleuchtung durch Straßenlaternen                                                                    |
| Höhenlage zur Straße:                                       | normal                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Gas, Wasser, Strom<br>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 Wohnungseigentum – Befund

Das 1.263 m<sup>2</sup> große Grundstück ist im südlichen Bereich mit dem nach Aktenlage teilweise unterkellerten Zweifamilienhaus Hauptstraße 54, im nordöstlichen Bereich mit der Doppelhaushälfte Dieker Str. 37 B und im nordwestlichen Bereich mit einem Nebengebäude (ehemalige Schmiede) bebaut.

Die ehemalige Schmiede wurde laut Giebelinschrift um 1900 errichtet. Aus der gleichen Zeit dürfte das Zweifamilienhaus stammen, bei dem es sich nach Aktenlage um das ehemalige Hauptgebäude eines landwirtschaftlichen Anwesens handelt. Das nordöstliche Doppelhaus war ursprünglich ein ehemaliges Stallgebäude, das nach Aktenlage 1997 umfangreich zu einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten umgebaut und modernisiert wurde. Die Doppelhaushälfte Dieker Str. 37 A befindet sich seit der Grundstücksteilung auf dem Nachbargrundstück und ist folglich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Das Grundstück ist in drei Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Die drei Einheiten verteilen sich auf diese drei Gebäude (sogenannte Mehrhausanlage).

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum (Einzeeigentum) an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Gemeinschaftseigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Teileigentum hingegen ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Wie beim Wohnungseigentum gehört zum Teileigentum auch ein Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Das Wohnungseigentum Nr. 2 besteht aus 1/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Doppelhaushälfte Dieker Straße 37 B. Das Wohnungseigentum Nr. 2 besteht aus der im Sondereigentum stehenden Wohnung im Erdgeschoss mit 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und zwei Nebenräumen sowie dem Bodenraum im Dachgeschoss (alle im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet). Die Wohnfläche der Wohnung beträgt nach meinem örtlichen Aufmaß ca. 49 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die Nutzfläche des Dachbodenraums.

Die im Sondereigentum stehenden Räume des Wohnungseigentums Nr. 1 befinden sich im Wohnhaus Hauptstraße 54, die des Teileigentums Nr. 3 im nördlichen Nebengebäude (ehemalige Schmiede).

In der Teilungserklärung ist außerdem ein Sondernutzungsrecht für den Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 vereinbart. Ein Sondernutzungsrecht ist die Befugnis, bestimmte Flächen des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen. Alle anderen Wohnungseigentümer sind damit von der Nutzung dieser Fläche ausgeschlossen. In der Teilungserklärung ist diese Fläche rot umrandet (siehe Anlage).

Darüber hinaus stehen weitere Nebenanlagen (Carport, Wintergarten etc.) auf dem Grundstück. Der an der westlichen Giebelseite der Doppelhaushälfte angebaute Carport mit Abstellraum ist in den Genehmigungsunterlagen enthalten. Da der Carport in der Teilungserklärung jedoch nicht ausdrücklich zum Sondereigentum erklärt wurde, gilt er als Gemeinschaftseigentum, obwohl er räumlich an das Wohnungseigentum Nr. 2 angebaut ist.

### 3.1 Gebäudedaten

**Baujahr:** Doppelhaushälfte: ursprüngliches Baujahr unbekannt,  
Um-/Ausbau und Modernisierung nach Aktenlage 1997

**Gesamtanlage** *gemäß amtlichen Unterlagen*  
Anzahl der Eigentumseinheiten: 3

**Wohnungseigentum Nr. 2** Wohnfläche: ca. 49 m<sup>2</sup>

### 3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

Die gegenständliche Eigentumswohnung in der Doppelhaushälfte wurde offensichtlich bisher vom Wohnungsberechtigten zu Wohnzwecken genutzt, steht aber zum Wertermittlungstichtag leer.

Der nach Aktenlage nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Bodenraum im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden, da entgegen der Genehmigungsplanung keine Einschubtreppe vorhanden ist. Einziger Zugang zum Dachgeschoss ist offensichtlich die Holztür im nordwestlichen Giebeldreieck, deren Zugänglichkeit jedoch durch den angebauten Carport behindert wird. Inwieweit eine nachträgliche Ausbaumöglichkeit besteht, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden. Zwar erscheint ein Dachgeschossausbau technisch möglich, da die andere Dachgeschosshälfte des ehemaligen Stallgebäudes zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Ob dies jedoch wirtschaftlich ist, muss aufgrund des nachträglichen Aufwandes bezweifelt werden.

Eine andere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit als die bisher ausgeübte erscheint unter den gegebenen Umständen nicht möglich.

### 3.3 Grundriss und Raumprogramm

Die Doppelhaushälfte wird über den Eingang an der straßenseitigen (nordöstlichen) Gebäudeseite betreten. Der sich anschließende Flur erschließt zentral das Wohnzimmer, das Bad, die Küche und einen Nebenraum, der tatsächlich nicht wie in der Genehmigungsplanung geplant als WC ausgebaut ist. Hinter dem großen Wohnzimmer liegt das Schlafzimmer, hinter der Küche ein weiterer Nebenraum, in dem sich Wasseruhr und E-Verteilerkasten befinden. Der nach Aktenlage nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Bodenraum im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden, da entgegen der Genehmigungsplanung keine Einschubtreppe vorhanden ist. Einziger Zugang zum Dachgeschoss ist offensichtlich die Holztür im nordwestlichen Giebeldreieck, deren Zugänglichkeit jedoch durch den angebauten Carport behindert wird.

Die Wohnfläche beträgt nach eigenem örtlichem Aufmaß rund 49 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die Nutzfläche des zugehörigen Bodenraums Nr. 2 im Dachgeschoss, die nach Aktenlage ca. 32,72 m<sup>2</sup> beträgt. Der vorhandene Grundriss und das mögliche Raumprogramm werden für die Wohnungsgröße hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit für das Bewertungsobjekt insgesamt als noch befriedigend bewertet (Bewertungsskala: sehr gut–gut–befriedigend–ausreichend–mangelhaft–ungenügend).

### 3.4 Baubeschreibung Doppelhaushälfte/Wohnungseigentum Nr. 2

Die gegenständliche Doppelhaushälfte wurde augenscheinlich und nach Aktenlage überwiegend in konventioneller, überwiegend massiver Bauweise errichtet. Die Wohnräume der gegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 2 liegen im Erdgeschoss, ein Bodenraum im Dachgeschoss. Die mit \* gekennzeichneten Angaben wurden den amtlichen Unterlagen entnommen.

#### 3.4.1 Rohbau

|                 |                                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:     | Gründung nach statischen Erfordernissen*                                                         |
| Keller:         | nicht unterkellert                                                                               |
| Außenwände:     | zweischaliges Mauerwerk, gedämmt*                                                                |
| Außenfassade:   | verputzt, zur Traufe hin Ziegelmauerwerk                                                         |
| Innenwände:     | überwiegend massiv*                                                                              |
| Decken:         | Stahl-Steindecke*, unterseitig gedämmt* und mit Gipskartonplatten beplankt*                      |
| Dach:           | Satteldach als Holzkonstruktion* mit Dachziegeln gedeckt; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Geschosstreppe: | nicht vorhanden                                                                                  |

#### 3.4.2 Ausbau (nur Wohnung Nr. 2)

|                     |                                                                                                                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:           | EG: Wohn- und Schlafzimmer mit Teppichbelag, Nebenräume mit Estrich, ansonsten gefliest                                                                                |
|                     | DG: nicht ersichtlich                                                                                                                                                  |
| Außentüren/Fenster: | Fenster und Fenstertüren der gegenständlichen Wohnung aus Kunststoff mit Doppelverglasung, z. T. mit Rollläden (elektr.); Wohnhauseingangstür mit Glasfüllung (2-fach) |
| Innentüren:         | Innentüren in einer für das Modernisierungsjahr typischen, normalen Qualität                                                                                           |

Innenansichten: Wände im Bad ca. 2 m hoch gefliest, Küche mit Wandfliesen-spiegel, ansonsten – sofern ersichtlich – verputzt/tapeziert und gestrichen

Sanitäre Anlagen: Bad mit Waschbecken, Dusche und WC

### **3.4.3 Technische Ausstattung, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen**

Beheizung/Warmwasser: über wandhängende Gastherme im Bad; Wärmeverteilung über Heizungsrohre und Heizkörper; elektr. Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: in einer für das Objekt und Modernisierungsjahr typischen Ausführung mit üblicher Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

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

## **3.5 Energetische Qualität**

Ein Energieausweis wurde mir auf Nachfrage nicht vorgelegt. Die Gebäudehülle der beheizten Flächen des Objekts weist nach Aktenlage bzw. äußerem Anschein überwiegend dem Modernisierungsjahr entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Wärme und Kälte auf.

### **Pflichten zu Nachrüstungen bei Anlagen und Gebäuden gemäß GEG**

Haustechnische Anlagen und die Gebäudehülle müssen – sofern überhaupt ersichtlich – zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht zur Erfüllung von Nachrüstplichten gemäß GEG modernisiert werden.

## **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 Grundstück zum Teil durch lebendigen Bewuchs und/oder Zäune eingefriedet, zur Dieker Straße besteht aber keine Einfriedung. Wege, Terrassen, Hof- und Stellplatzflächen usw. sind befestigt. Das Grundstück weist überdies Grünanlagen, eine an das Doppelhaus in Holzbauweise angebaute Carportanlage mit Abstellraum sowie weitere kleinere Nebenanlagen (Anbauten, Gewächshaus etc.) auf. Darüber hinaus weist das Grundstück augenscheinlich/nach Aktenlage die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf.

### **3.7 Baumängel und Bauschäden**

Die betreffende leerstehende Wohnung ist renovierungsbedürftig. Wertrelevante, d. h. über das übliche Maß für dieses Bau- und Modernisierungsjahr hinausgehende Mängel oder Schäden sind am betreffenden Sondereigentum jedoch nicht ersichtlich.

Am sonstigen Gemeinschaftseigentum sind, sofern überhaupt ersichtlich, keine wertrelevanten, d. h. über das übliche Maß hinausgehenden Schäden vorhanden. Ob wertrelevante Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum geplant sind, ist mir nicht bekannt geworden.

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

### **3.8 Bau- und Erhaltungszustand**

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

### **3.9 Zubehör**

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

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

Die fest installierte Satellitenempfangsanlage wird dem Grundstückszubehör zugeordnet. Weiteres (mögliches) Zubehör ist nicht ersichtlich.



### **3.10 Miet-/Pachtverhältnisse**

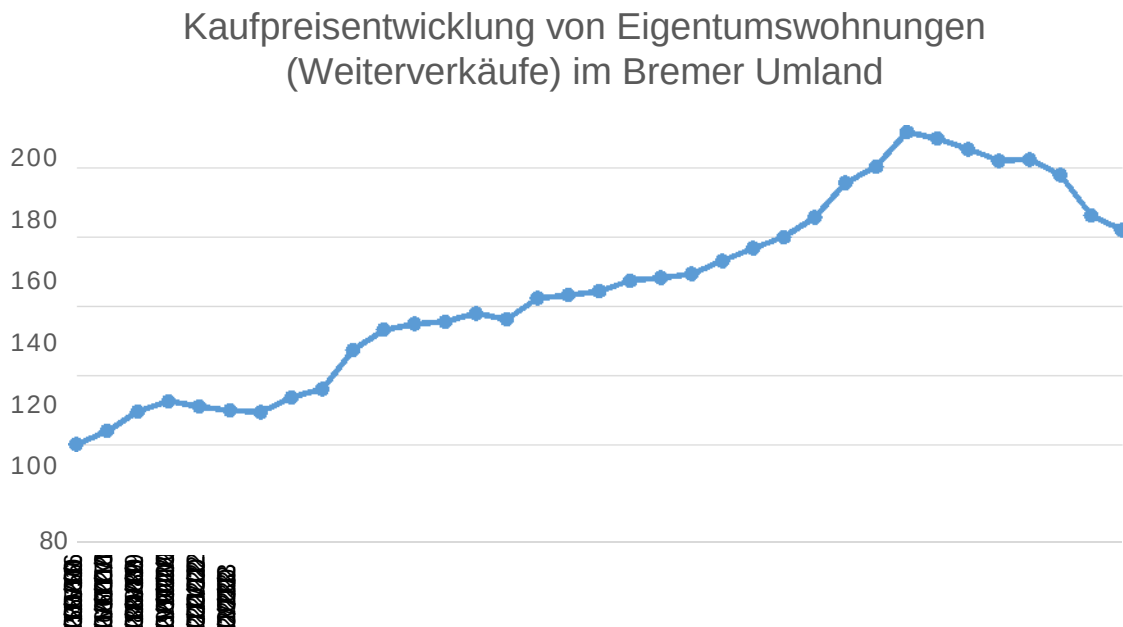
Das Objekt wurde augenscheinlich bislang vom Wohnungsberechtigten bewohnt und steht zum Wertermittlungstichtag leer. Von Miet- oder Pachtverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden. Die Beteiligten konnten hierzu nicht befragt werden.

## 4 Bewertung

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

### 4.1 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse

Der vom Oberen Gutachterausschuss abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX) für Eigentumswohnungen im Bremer Umland, zu dem auch der Flecken Ottersberg gehört, ist vom Indexwert 100 im I. Quartal 2015 auf den Indexwert 190,2 im IV. Quartal gestiegen. Damit hat sich das Preisniveau für ein Standardobjekt in diesem Zeitraum fast verdoppelt. Seither ist das Preisniveau, abgesehen von einer leichten Erholung im IV. Quartal 2022, kontinuierlich gesunken und liegt im III. Quartal 2023 bei einem Indexwert von 161,94, was einem Rückgang gegenüber dem IV. Quartal 2021 von 14,9 % entspricht (vgl. Abbildung 5).



**Abbildung 5** Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im Bremer Umland  
(NIPIX : Index I. Quartal 2015 = 100)

Quelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> (Abruf 17.06.2024); eigene Darstellung

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

Dass die Preise für Wohnimmobilien zunehmend unter Druck geraten, wird von den Marktteilnehmern insbesondere auf die hohe Inflation, gestiegene Bauzinsen und erschwerte Finanzierungen in der jüngeren Vergangenheit zurückgeführt, wobei sich diese negativen Faktoren etwas abgeschwächt haben. Darüber hinaus haben sich die politischen Rahmenbedingungen insbesondere für ältere, energetisch wenig modernisierte Immobilien verschlechtert. So ist Anfang des Jahres die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft getreten. Danach müssen unter anderem in Bestandsgebäuden in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern ab dem 30. Juni 2028 alle neu eingebauten Heizungen zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien gespeist werden, wenn bis dahin kein kommunaler Wärmeplan vorliegt. Liegt der Wärmeplan vor, gibt es zwei Möglichkeiten: Plant die Kommune ein mit Wasserstoff betriebenes Netz, können die Gasheizungen uneingeschränkt weiter betrieben werden und der kommunale Versorger muss dem Gas sukzessive Wasserstoff beimischen. Dann können auch neue Gasheizungen installiert werden. Erst 2044 muss das Netz zu 100 Prozent mit Wasserstoff betrieben werden. Plant die Kommune kein Wasserstoffnetz, dürfen Gasheizungen weiter betrieben werden. Sie müssen aber ab 2029 zu 15 Prozent mit Biomethan betrieben werden.

Nach meiner Beobachtung reagieren die Marktteilnehmer auf die Gesetzesänderung und preisen die zu erwartenden Sanierungskosten verstärkt in ihre Kaufpreisüberlegungen ein, so dass Immobilien mit schlechter Energieeffizienz zusätzlich unter Preisdruck geraten.

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

## **4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

Zur Bodenwertermittlung kommt gemäß § 40 Abs 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zur Anwendung.

### 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 (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für Bauland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024 **90 €/m<sup>2</sup>**

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

- Art der baulichen Nutzung      Dorfgebiet und
- Entwicklungszustand      Baureifes Land

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 vorliegende Grundstück ist etwas größer als das Richtwertgrundstück.

Erfahrungsgemäß sinkt der Quadratmeterpreis eines Grundstücks mit zunehmender Größe. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Gebieten des individuellen Wohnungsbaus und in Dorfgebieten Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, um die Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizient für 1.263 m<sup>2</sup>                      0,9737 (linear interpol. gem. Tabelle 0480133)  
Umrechnungskoeffizient für 900 m<sup>2</sup>                      1,02 (laut Tabelle 0480133, siehe  
Anhang) Umrechnung: 90 €/m<sup>2</sup> × (0,9737 ÷ 1,02) = 85,91 €/m<sup>2</sup>

Günstig wirkt sich insbesondere die im Vergleich zu üblichen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken relativ hohe Grundstücksausnutzung mit begünstigender Baulast aus. Demgegenüber wirkt sich insbesondere die Ecklage für eine Wohnnutzung eher nachteilig aus, da Eckgrundstücke von außen stärker einsehbar und tendenziell stärker mit Lärm und Abgasen belastet sind. Zudem sind Eckgrundstücke üblicherweise durch freizuhaltende Sichtdreiecke in ihrer Bebaubarkeit vergleichsweise eingeschränkt, weisen also einen vergleichsweise hohen Anteil nicht überbaubarer Fläche auf. Darüber hinaus entstehen im Vergleich zu einem in Reihe bebauten Grundstück höhere Kosten (Einfriedung, Straßenreinigung etc.). Nach gutachterlicher Einschätzung halten sich die Vor- und Nachteile in etwa die Waage.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der Lage, Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit und des Zustands des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird ein Bodenwert zum Wertermittlungstichtag von 1.263 m<sup>2</sup> × 86 €/m<sup>2</sup> = 108.618 € geschätzt.

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Bodenwert (gerundet):</b>                         | <b>108.618 €</b> |
| <b>Bodenwert 1/10 Miteigentumsanteil (gerundet):</b> | <b>10.862 €</b>  |

## 4.4 Ertragswert

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

### **Rohertrag** (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

### **Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV)

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

### **Reinertrag** (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

### **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

**4.4.1 Ermittlung Rohertrag**

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

Für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup>, dem entsprechendem Lagewert von 90 €/m<sup>2</sup> und der geschätzten gerundeten Baujahrsklasse 1970 (gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr geschätzt 1910 (zu <sup>1</sup>/<sub>3</sub>) und Modernisierungsjahr 1997 (zu <sup>2</sup>/<sub>3</sub>) ergibt sich eine Grundmiete von 6,30 €/m<sup>2</sup> (Spanne 4,55–8,30 €/m<sup>2</sup>). Die tatsächliche Wohnungsgröße beträgt rund 49 m<sup>2</sup>. Für kleinere Wohnungen werden üblicherweise höhere Quadratmetermieten gezahlt. Hierfür hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Dieser liegt bei einer Größe von 49 m<sup>2</sup> bei ca. 1,08, so dass sich ein angepasster Basiswert von 6,80 €/m<sup>2</sup> (Spanne 4,91–8,96 €/m<sup>2</sup>) ergibt.

Für Altbauten (Baujahr vor 1945) werden nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses in der Regel 9 % höhere Mieten gezahlt. Dies ist nach sachverständiger Einschätzung insbesondere darauf zurückzuführen, dass Altbauten häufig einzigartige architektonische Details wie hohe Decken, Stuckverzierungen, Parkettböden und großzügige Raumgrößen aufweisen, die von Mietern sehr geschätzt werden. Da es sich bei dem vorliegenden Objekt nicht um einen klassischen Altbau, sondern um ein zu Wohnzwecken umgebautes und modernisiertes ehemaliges Stallgebäude handelt, wäre ein Zuschlag hier nicht sachgerecht.

Der Korrekturfaktor für Wohnungen in Einfamilienhäusern (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften) liegt nach Auswertungen des Gutachterausschusses bei 1,08, so dass sich ein angepasster Mietwert von 7,34 €/m<sup>2</sup> (Spanne 5,30–9,68 €/m<sup>2</sup>) ergibt.

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

Für die gegenständliche Wohnung Nr. 2 wird in Anlehnung an die Mietübersicht des Gutachterausschusses, eigene Marktbeobachtung und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, insbesondere der Lage, Größe, Beschaffenheit und Nutzbarkeit der Flächen eine monatliche Kaltmiete von 7,34 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich erzielbar betrachtet. Der an die Doppelhaushälfte angebaute Carport steht zwar nicht im Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentums Nr. 2. Es ist aber am Markt üblich, dass Stellplätze unter den verschiedenen Eigentümern aufgeteilt werden. Es wird ein Stellplatz mit 50 € berücksichtigt. Damit ergibt sich eine marktüblich erzielbare Kaltmiete von monatlich 409,66 €. Die Mietübersicht findet sich in Tabelle 1.

**Tabelle 1** Übersicht marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

| Mieteinheit               | Einheit           | Nettokaltmiete                   |                 |
|---------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------|
|                           |                   | monatlich                        | jährlich        |
|                           |                   |                                  | €               |
| Wohnung Nr. 3             | 49 m <sup>2</sup> | 7,34 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche | 4.315,92        |
| Stellplatz                | 1 Stk.            | 50,00 €                          | 600,00          |
| <b>Gesamt</b>             |                   |                                  | <b>4.915,92</b> |
| <b>Durchschnittsmiete</b> |                   | Ø 7,34 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.  |                 |

#### 4.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Verwaltungskosten:     | 420 €/Eigentumswohnung<br>90 €/Stellplatz             |
| Instandhaltungskosten: | 13,80 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>104 €/Stellplatz |
| Mietausfallwagnis:     | 2 % vom Rohertrag                                     |



#### 4.4.3 Liegenschaftszinssatz

Für Eigentumswohnungen wurde aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden ein Liegenschaftszinssatz von 1,6 % für die Landkreise Verden, Diepholz und Heidekreis bei einer Lagequalität (Bodenrichtwert) von 100 €/m<sup>2</sup> zum Kaufzeitpunkt 01.01.2024 abgeleitet. Dieser ist für das gegenständliche Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV geeignet. Die mittlere Nettokaltmiete des Normobjekts beträgt 6,00 €/m<sup>2</sup>, die mittlere modifizierte Restnutzungsdauer 35 Jahre und die mittlere Größe 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

So liegt der mittlere Liegenschaftszinssatz bei einem Bodenrichtwert von 90 €/m<sup>2</sup> und einer Nettokaltmiete von 7,34 €/m<sup>2</sup> nach der Auswertung des Gutachterausschusses bei durchschnittlich 2,3 %. Eine geringere Größe (hier 49 m<sup>2</sup>) und eine geringere Restnutzungsdauer (hier 30 Jahre) verringern tendenziell den Liegenschaftszinssatz. Hierfür liegen keine Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden vor.

Unter Berücksichtigung aller den Liegenschaftszinssatz beeinflussenden Details, insbesondere Lage, Größe, Rohertrag, Art der Nutzung und der Restnutzungsdauer des Objekts sowie der Gesamtsituation auf dem Grundstücksmarkt und der Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als angemessen eingeschätzt.

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:**

**2,0 %**

#### 4.4.4 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Das Gebäude wurde vor geschätzt über einem Jahrhundert errichtet und nach Aktenlage im Jahr 1997 umfassend von einem Stall zu einer Doppelhaushälfte um- und ausgebaut sowie modernisiert. Diese baulichen Maßnahmen bewirken, dass sich das Objekt insgesamt verjüngt und Alter und Baujahr zu fiktiven Größen werden.

Zur Abschätzung der verlängerten Restnutzungsdauer durch Modernisierungsmaßnahmen wird auf das Verfahren der Anlage 2 zur ImmoWertV zurückgegriffen. Hierzu wird anhand des in Tabelle 2 dargestellten Punkteschemas ein Modernisierungsgrad gemäß Tabelle 3 abgeschätzt, wobei in erster Linie nur Maßnahmen innerhalb der vergangenen 20 Jahre berücksichtigt werden sollen. Bei länger zurückliegenden Maßnahmen wird ggf. ein geringerer Punktwert als der maximale Tabellenwert angesetzt. Das kommt auf die jeweilige Maßnahme an, da beispielsweise eine Modernisierung der Grundrissgestaltung zeitunabhängig wirkt, die Modernisierung von Bädern dagegen schon nach kurzer Zeit nicht mehr modernisierend wirkt, da Bädermodernisierungen einem hohen Verschleiß und der Mode unterworfen sind. Aus dem ermittelten Modernisierungsgrad ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer, die nach nachstehender Formel ermittelt wird:

$$Restnutzungsdauer_x = a \times \frac{Alter^e}{Gesamtnutzungsdauer} + b \times Alter + c \times$$

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

**Tabelle 2** Modernisierungselemente mit Punktraster

| Modernisierungselemente                                          | max. Punkte | Punkte          |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung           | 4           | 1               |
| Verbesserung der Fenster und Außentüren                          | 2           | 1               |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)  | 2           | 1               |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                | 2           | 0               |
| Wärmedämmung der Außenwände                                      | 4           | 1               |
| Modernisierung/Einbau von Bädern                                 | 2           | 1               |
| Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2           | 1               |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                 | 2           | 2               |
| <b>Summe</b>                                                     |             | <b>8 Punkte</b> |

**Tabelle 3** Modernisierungsgrad

| Modernisierungsgrad | Bezeichnung                                            | Punkte    |
|---------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 1                   | Nicht modernisiert                                     | 0 bis 1   |
| 2                   | Kleine Modernisierungen im Rahmen der In- standhaltung | 2 bis 5   |
| 3                   | Mittlerer Modernisierungsgrad                          | 6 bis 10  |
| 4                   | Überwiegend modernisiert                               | 11 bis 17 |
| 5                   | Umfassend modernisiert                                 | 18 bis 20 |

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

- eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet 30 Jahren,
- ein modifiziertes Alter von 40 Jahren und
- ein modifiziertes Baujahr von 1984.

#### 4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die ersichtlichen Baumängel und Bauschäden bewegen sich nach meiner Einschätzung im üblichen Rahmen für Objekt dieser Art und dieses Alters. Die das Grundstück begünstigende Baulast ist bereits im Bodenwert angemessen berücksichtigt.

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände sind mir nicht bekannt geworden.

**Wertminderung gesamt:**

**./ €**

#### 4.4.6 Grundstücksertragswert

Die Ermittlung des Grundstücksertragswerts findet sich in nachstehender Tabelle 4.

**Tabelle 4** Ermittlung des Ertragswerts

| Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 27–34 ImmoWertV (allgemeines Ertragswertverfahren) |  |                                                                |         |                     |              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--------------|-------------|
| Objektdaten                                                                                |  | Wohnungseigentum Nr. 2<br>Dieker Str. 37 B<br>28870 Ottersberg |         |                     |              |             |
| Bodenwert                                                                                  |  |                                                                |         |                     |              |             |
| Beschreibung                                                                               |  | Fläche in m²                                                   |         | Bodenwert je m²     | Bodenwert    |             |
| Bauland                                                                                    |  | 1.263                                                          |         | 86 €                | 108.618 €    |             |
| Bodenwert                                                                                  |  |                                                                |         |                     | 108.618 €    |             |
| 1/10tel Miteigentumsanteil am Bodenwert (gerundet)                                         |  |                                                                |         |                     | 10.862 €     |             |
| Ertragswertermittlung                                                                      |  |                                                                |         |                     |              |             |
| Beschreibung/Nutzung                                                                       |  | m²                                                             | Stück   | Mietansatz/Monat·m² | Ertrag/Monat | Ertrag/Jahr |
| Eigentumswohnung Nr. 3                                                                     |  | 49                                                             |         | 7,34 €              | 359,66 €     | 4.315,92 €  |
| Stellplatz                                                                                 |  |                                                                | 1       | 50,00 €             | 50,00 €      | 600,00 €    |
| Rohrertrag                                                                                 |  | 49 m² WF                                                       |         | 8,36 €              | 409,66 €     | 4.915,92 €  |
| Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten                                                     |  |                                                                |         |                     |              |             |
| Beschreibung                                                                               |  | m²                                                             | Einheit | Kosten/Einheit      | Kosten/Jahr  |             |
| Verwaltungskosten Eigentumswohnung                                                         |  |                                                                | 1       | 420,00 €            | 420,00 €     |             |
| Verwaltungskosten Stellplatz                                                               |  |                                                                | 1       | 46,00 €             | 46,00 €      |             |
| Instandhaltungskosten ETW                                                                  |  | 49                                                             |         | 13,80 €             | 676,20 €     |             |
| Instandhaltungskosten Stellplatz                                                           |  |                                                                | 1       | 104,00 €            | 104,00 €     |             |
| Mietausfallwagnis % vom Rohrertrag                                                         |  |                                                                | 2%      | 4.915,92 €          | 98,32 €      |             |
| Bewirtschaftungskosten gesamt                                                              |  | 27,4%                                                          |         | vom Rohrertrag      | 1.344,52 €   | 1.345 €     |
| Ertragsmerkmale                                                                            |  |                                                                |         |                     |              |             |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren                                                |  | 30                                                             |         |                     |              |             |
| Liegenschaftszinssatz                                                                      |  | 2,00%                                                          |         |                     |              |             |
| Barwertfaktor                                                                              |  | 22,40                                                          |         |                     |              |             |
| Reinertrag                                                                                 |  |                                                                |         |                     | 3.571 €      |             |
|                                                                                            |  |                                                                |         |                     |              |             |
| Bodenwertverzinsungsbetrag                                                                 |  | 2,0%                                                           | ×       | 10.862 €            | 217 €        |             |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen                                                    |  |                                                                |         |                     | 3.354 €      |             |
| Ertragswert der baulichen Anlagen                                                          |  |                                                                |         |                     | 75.133 €     |             |
| Vorläufiger Ertragswert (Bodenwert + Ertragswert der baulichen Anlagen)                    |  |                                                                |         |                     | 85.995 €     |             |
| Wertkorrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale                   |  |                                                                |         |                     | - €          |             |
| Ertragswert (gerundet)                                                                     |  |                                                                |         |                     | 86.000 €     |             |

## 4.5 Vergleichswert

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

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

Für die Ermittlung des Vergleichswerts liegen die in Tabelle 5 dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Wiederverkäufe) im Landkreis Verden in Abhängigkeit von Lage (Bodenwert) und (ggf. modifiziertem) Baujahr vor, die für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV geeignet sind.

**Tabelle 5** Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Wiederverkäufe in Abhängigkeit von (modifiziertem) Baujahr und Bodenrichtwert (siehe Anlage VII)

|                     | <b>Bodenrichtwert 40 €/m<sup>2</sup></b> | <b>Bodenrichtwert 100 €/m<sup>2</sup></b> |
|---------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Baujahr 1980</b> | 1.188 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche        | 1.529 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche         |
| <b>Baujahr 1990</b> | 1.449 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche        | 1.809 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche         |

Hier: modifiziertes Baujahr 1984,  
Bodenrichtwert 90 €/m<sup>2</sup> und  
Wohnfläche ca. 49 m<sup>2</sup>.

Aus den Werten ergibt sich ein Vergleichsfaktor von 1.583 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für ein Objekt Baujahr 1984 und bei einem Lagewert (Bodenrichtwert) von 90 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit mittlerer Ausstattung, ohne Garage oder Nebengebäude, einem durchschnittlichen Miteigentumsanteil von 125/1000stel (ca. 8 Wohneinheiten) und einer Größe von 80 m<sup>2</sup> zum Kaufzeitpunkt 01.01.2024. Die diesen Zahlen zugrundeliegende Stichprobe umfasst nach Angabe des Gutachterausschusses 346 geeignete Weiterverkäufe aus den Jahren 2021–2023. Abweichende Merkmale vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Vergleichsfaktors, die mit Korrekturfaktoren berücksichtigt werden.

Die gegenständliche Eigentumswohnung weist eine im Vergleich zum Durchschnittswert kleinere Wohnfläche auf. Erfahrungsgemäß steigt der Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung, je kleiner die Wohnfläche ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat keine Umrechnungskoeffizienten für den Landkreis Verden, aber Umrechnungskoeffizienten für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Stuhr/Syke/Weyhe veröffentlicht, um die abweichende Größe zu berücksichtigen. Da die beiden Teilmärkte grob vergleichbar sind, werden diese Umrechnungskoeffizienten hilfsweise verwendet.

Für die Umrechnung wird der Zwischenwert linear interpoliert.

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Korrekturfaktor für 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche: | 0,99                        |
| Korrekturfaktor für 49 m <sup>2</sup> Wohnfläche: | 1,048 (linear interpoliert) |
| Umrechnungskoeffizient (1,048/0,99):              | 1,059                       |

Die Lage im Erdgeschoss wirkt sich tendenziell wertmindernd aus. Die Lage in einer Doppelhaushälfte wirkt sich dagegen wertsteigernd aus. Allerdings handelt es sich nicht um eine typische Doppelhaushälfte mit entsprechenden Vorteilen (üblicherweise klare Abgrenzung zu Nachbarbebauung mit eigenem Garten, hohe Privatsphäre), sondern aufgrund der Ausgestaltung als Mehrhausanlage um einen Sonderfall mit entsprechenden Nachteilen (Präsenz weiterer Gebäude, höhere Komplexität der Eigentumsverhältnisse, kein Sondernutzungsrecht an einem Gartenteil, eingeschränkte Privatsphäre etc.). Gesicherte Erkenntnisse für Eigentumswohnungen wurden jedoch von Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Auch zur Wertentwicklung vom Kaufzeitpunkt 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor. Insgesamt gleichen sich die vorgenannten und sämtliche weitere bestehende Vor- und Nachteile nach meiner Einschätzung annähernd aus.

Für das gegenständliche Objekt ergibt sich demnach ein vorläufiger Vergleichswert von  $1,059 \times 1.583 \text{ €/m}^2 \times 49 \text{ m}^2 = 82.143,45 \text{ €}$ , gerundet 82.143 €.

Im Vergleichswert sind keine Kfz-Stellplätze enthalten. Ein Garagen-/Tiefgaragenstellplatz führt nach Auswertungen des Gutachterausschusses zu einem Zuschlag von durchschnittlich 7.000 € je Stellplatz. Der an die Doppelhaushälfte angebaute Carport steht zwar nicht im Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht des gegenständlichen Wohnungseigentums. Es ist aber am Markt üblich, dass Stellplätze unter den verschiedenen Eigentümern aufgeteilt werden.

Ein Stellplatz wird mit einem Zuschlag von pauschal 4.000 € berücksichtigt.

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

Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – , der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird der Vergleichswert auf  $82.143 \text{ €} + 4.000 \text{ €} = 86.143 \text{ €}$ , gerundet 86.000 €, geschätzt.

**Vergleichswert (gerundet):**

**86.000 €**

## 5 Verkehrswert

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

### 5.1 Legaldefinition

#### Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

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

### 5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| <b>Ermittelter Ertragswert (gerundet):</b>    | <b>86.000 €</b> |
| <b>Ermittelter Vergleichswert (gerundet):</b> | <b>86.000 €</b> |

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, da diese Objekte in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt werden. Für die Wertermittlung wurden vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren herangezogen. Zudem wurde der Ertragswert ermittelt, da Eigentumswohnungen neben einer Eigennutzung auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt werden. Der Ertragswert des gegenständlichen Wohnungseigentums beträgt gerundet 86.000 € und damit etwa das 17,5-fache des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat für die Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen der entsprechenden Restnutzungsdauer, Nettokaltmiete und Wohnfläche und des entsprechenden Lagewerts einen mittleren Rohertragsfaktor (Kaufpreis dividiert durch den marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag) von  $17,41 \times 0,91 = 15,84$  ermittelt (siehe zusätzliche regionale Auswertungen, S. 54 f.). Im Hinblick auf die Lage der Wohnung in einer Doppelhaushälfte und die üblichen Spannen ist der ermittelte Rohertragsfaktor plausibel. Der Vergleichswert und der Ertragswert bestätigen sich. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Vergleichswert und Ertragswert abgeleitet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag auf 86.000 € geschätzt.



### 5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine

**Eigentumswohnung mit ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer Doppelhaushälfte  
als Teil einer Mehrhausanlage.**

Der Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Vergleichswert und am Ertragswert ausgerichtet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Wohnungsgrundbuch von Otterstedt Blatt 974 eingetragenen Wohnungseigentums laufende Nummer 1 des Bestandverzeichnisses, bestehend aus 1/10tel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 28870 Ottersberg, Hauptstr. 54, Dieker Str. 37 B, Gemarkung Otterstedt, Flur 7, Flurstück 241/4, zur Größe von 1.263 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss einer Doppelhaushälfte nebst Bodenraum im Dachgeschoss, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.04.2024 auf

**86.000,— €**

**(in Worten: sechsendachtzigtausend Euro)**

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das Objekt wurde augenscheinlich bislang vom Wohnungsberechtigten bewohnt und steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Von Miet- oder Pachtverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden. Die Beteiligten konnten hierzu nicht befragt werden.
- Eine Person, die die Verwaltung der Wohnanlage (gemäß §§ 20 ff WEG) übernommen hat, ist mir nicht bekannt geworden. Die Beteiligten konnten hierzu nicht befragt werden.
- Beim Objekt handelt es sich um eine leerstehende Wohnung. Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt. Die Beteiligten 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.
- Von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden.
- Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.
- Altlasten sind nicht bekannt.

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 09.04.2024 besichtigt. Das Gutachten habe ich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 18.06.2024

## Anlagen

|       |                                                     |           |
|-------|-----------------------------------------------------|-----------|
| I.    | Bilder Wertermittlungsobjekt                        | 4 Seiten  |
| II.   | Bilder städtebauliche Einordnung                    | 1 Seite   |
| III.  | Nebenrechnungen                                     | 1 Seite   |
| IV.   | Lageinformationen                                   | 3 Seiten  |
| V.    | Auszug aus der Liegenschaftskarte                   | 1 Seite   |
| VI.   | Auszug aus dem Liegenschaftsbuch                    | 2 Seiten  |
| VII.  | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte                  | 4 Seiten  |
| VIII. | Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte | 5 Seiten  |
| IX.   | Unterlagen aus der Grundakte                        | 14 Seiten |
| X.    | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis               | 3 Seiten  |
| XI.   | Auskunft über Altlasten                             | 1 Seite   |

### Hinweis

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

## I. Bilder Wertermittlungsobjekt



**Foto 1** Straßenansicht von Nordosten: ungefähre Lage der gegenständlichen Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss nebst Bodenraum im Dachgeschoss der Doppelhaushälfte Dieker Str. 37 B ist nachträglich gelb markiert



**Foto 2** Ansicht von Südwesten: ungefähre Lage der gegenständlichen Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss nebst Bodenraum im Dachgeschoss der Doppelhaushälfte Dieker Str. 37 B ist nachträglich gelb markiert





**Foto 3** Ansicht von Nordwesten: Wohnhaus Hauptstr. 54 (Wohnungseigentum Nr. 1) als Teil der Mehrhausanlage



**Foto 4** Ansicht von Südwesten: Ehem. Schmiede (Teileigentum Nr. 3) als Teil der Mehrhausanlage



**Foto 5** Ansicht von Norden: Doppelhaushälfte mit angebauter Carportanlage

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 6** Blick in Flur und dahinter liegendes Wohnzimmer der gegenständliche Eigentumswohnung  
Nr. 2

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 7** Bad

Foto wurde für  
Veröffentlichung im  
Internet entfernt

**Foto 8** Wohnzimmer, dahinter Schlafzimmer



## II. Bilder städtebauliche Einordnung



**Foto 9** Blick von Wilstedter Str. Ecke Hauptstraße in Richtung Südosten auf die vollständige Mehrhausanlage, Doppelhaushälfte nachträglich mit rotem Pfeil markiert



**Foto 10** Blick von Dieker Straße in Richtung Nordwesten/Hauptstraße, Doppelhaushälfte nachträglich mit rotem Pfeil markiert

III. Nebenrechnungen

Tabelle 6 Ermittlung Wohnfläche gemäß DIN 283

| Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen (DIN 283) |              |                                                                        |                     |              |               |                     |                |                 |                          |                   |                       |
|------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|---------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Grundlage:                                     |              | Nicht zugängliche Räume auf Basis der Bauunterlagen, ansonsten örtlich |                     |              |               |                     |                |                 |                          |                   |                       |
| Objekt:                                        |              | aufgemessen                                                            |                     |              |               |                     |                |                 |                          |                   |                       |
|                                                |              | Eigentumswohnung Nr. 2                                                 |                     |              |               |                     |                |                 |                          |                   |                       |
|                                                |              | Dieker Str. 37 B                                                       |                     |              |               |                     |                |                 |                          |                   |                       |
| Pos.                                           | Geschoss     | Bezeichnung                                                            | Anmerkung           | Länge<br>[m] | Breite<br>[m] | Grundfläche<br>[m²] | Putz-<br>abzug | Anrech-<br>nung | Wohn- und<br>Schlafräume | Küchen Nebenräume | Wirtschafts-<br>räume |
| 2                                              | Erdgeschoss  | Flur                                                                   | nach eigenem Aufmaß | 1,23         | 3,46          | 4,26                |                | 1               |                          | 5,40              |                       |
|                                                |              |                                                                        |                     | 0,74         | 1,08          | 0,80                |                | 1               |                          |                   |                       |
|                                                |              |                                                                        |                     | 0,74         | 0,92          | 0,68                |                | 1/2             |                          |                   |                       |
| 2                                              | Erdgeschoss  | Küchenach                                                              | eigenem Aufmaß      | 3,01         | 2,37          | 7,13                |                | 1               |                          | 7,13              |                       |
| 2                                              | Erdgeschoss  | Abst.                                                                  |                     | 3,01         | 0,98          | 2,95                |                | 1               |                          | 2,95              |                       |
| 2                                              | Erdgeschoss  | Bad                                                                    | nach eigenem Aufmaß | 2,11         | 2,20          | 4,64                |                | 1               |                          | 5,76              |                       |
|                                                |              |                                                                        |                     | 0,61         | 1,47          | 0,90                |                | 1               |                          |                   |                       |
|                                                |              |                                                                        |                     | 0,61         | 0,73          | 0,45                |                | 1/2             |                          |                   |                       |
| 2                                              | Erdgeschoss  | Nebenraum (gepl WC)                                                    | nach eigenem Aufmaß | 1,98         | 1,15          | 2,28                |                | 1               |                          | 2,28              |                       |
| 2                                              | Erdgeschoss  | Wohnen                                                                 | nach eigenem Aufmaß | 4,09         | 3,59          | 14,68               |                | 1               | 14,68                    |                   |                       |
| 2                                              | Erdgeschoss  | Schlafen                                                               | nach eigenem Aufmaß | 3,01         | 3,60          | 10,84               |                | 1               | 10,84                    |                   |                       |
| 2                                              | Dachgeschoss | Bodenraum Nr. 2                                                        | gemäß Bauzeichnung  |              |               | 32,72               |                | 1               |                          |                   | 32,72                 |
| Summen                                         |              |                                                                        |                     |              |               |                     |                |                 | 25,52                    | 7,13 16,38        | 32,72                 |
| Wohnfläche gesamt                              |              |                                                                        |                     |              |               |                     |                |                 | 49,04                    |                   |                       |
| Nutzfläche gesamt                              |              |                                                                        |                     |              |               |                     |                |                 | 32,72                    |                   |                       |