

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Baden, Blatt 4342 eingetragen
1.463/10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG,
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

im Wohnungsgrundbuch von Baden, Blatt 4343 eingetragen
1.849/10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG,
im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet

im Wohnungsgrundbuch von Baden, Blatt 4348 eingetragen
305/10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im KG,
im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet

im Wohnungsgrundbuch von Baden, Blatt 4349 eingetragen
300/10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im KG,
im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet

an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 28832 Achim, Tieferweg 2 & 4,



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baden	4342, 4343, 4348, 4349	jeweils 1, zu1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Baden	9	5/80, 5/82, 5/83

Der **Verkehrswert der Wohnungs-/Teileigentume** wurde
auf Grundlage einer Außenbesichtigung
 zum Stichtag 26.03.2026 ermittelt mit rd.

Baden, Blatt 4342, lfd. Nr. 1, zu1	Wohnung Nr. 5	483.000,00 €
Baden, Blatt 4343, lfd. Nr. 1, zu1	Wohnung Nr. 6	582.000,00 €
Baden, Blatt 4348, lfd. Nr. 1, zu1	Garage Nr. 11	14.100,00 €
Baden, Blatt 4349, lfd. Nr. 1, zu1	Garage Nr. 12	14.100,00 €
		<u>1.093.200,00 €</u>

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 58 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit 14 Seiten enthalten.
 Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude	13
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum.....	13
3.4	Außenanlagen	13
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG (Nr. 5 des Aufteilungsplans).....	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
3.7	Sondereigentum an der Wohnung im DG (Nr. 6 des Aufteilungsplans).....	15
3.7.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	15
3.7.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15

3.7.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
3.8	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
3.9	Sondereigentum an der Garage im KG (Nr. 11 des Aufteilungsplans)	17
3.9.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche	17
3.9.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.9.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
3.10	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.11	Sondereigentum an der Garage im KG (Nr. 12 des Aufteilungsplans)	18
3.11.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche	18
3.11.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.11.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
3.12	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
3.13	Beurteilung der Gesamtanlage	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts Wohnungseigentum Nr. 5	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	20
4.4	Bodenwertermittlung	21
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	22
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22
4.5	Ertragswertermittlung	23
4.5.1	Ertragswertberechnung	23
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.6	Vergleichswertermittlung	26
4.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	26
4.6.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	26
4.6.3	Vergleichswert	27
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	28
4.7.5	Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 5	28
5	Ermittlung des Verkehrswerts Wohnungseigentum Nr. 6	29
5.1	Grundstücksdaten	29
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	29
5.4	Bodenwertermittlung	29
5.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	30
5.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	30
5.5	Ertragswertermittlung	31
5.5.1	Ertragswertberechnung	31
5.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
5.6	Vergleichswertermittlung	33
5.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	33
5.6.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	33

5.6.3	Vergleichswert	34
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	34
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	34
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
5.7.5	Verkehrswert Wohnungseigentums Nr. 6.....	35
6	Ermittlung des Verkehrswerts des Teileigentums Nr. 11	36
6.1	Grundstücksdaten.....	36
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	36
6.3	Vergleichswertermittlung	37
6.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	37
6.3.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	37
6.3.3	Vergleichswert	38
6.4	Verkehrswert.....	38
7	Ermittlung des Verkehrswerts des Teileigentums Nr. 12	39
7.1	Grundstücksdaten.....	39
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	39
7.3	Vergleichswertermittlung	39
7.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	39
7.3.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	40
7.3.3	Vergleichswert	40
7.4	Verkehrswert.....	40
8	Zusammenfassung der Verkehrswerte	41
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	43
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	43
9.3	Verwendete fachspezifische Software.....	43
10	Verzeichnis der Anlagen.....	44

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 5/58
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)		Gutachten-Nr. 26-70013	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	2 Wohnungseigentume und 2 Teileigentume in einem Zweifamilienhaus (Tieferweg 2) mit integrierten Garagen
Objektadresse:	Tieferweg 2 & 4 28832 Achim
Grundbuchangaben:	Grundbücher von Baden, Blatt 4342, 4343, 4348, 4349, jeweils lfd. Nr. 1, zu1
Katasterangaben:	Gemarkung Baden, Flur 9, Flurstück 5/80 (25 m²); Gemarkung Baden, Flur 9, Flurstück 5/82 (2 m²); Gemarkung Baden, Flur 9, Flurstück 5/83 (3.607 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	26.03.2026 Tag der 2. Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	26.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Beteiligten wurden jeweils fristgerecht zum Ortstermin schriftlich geladen. Zum ersten Ortstermin am 05.03.26 wurde vor Ort keine beteiligte Partei angetroffen. Auch zum zweiten Termin am 26.03.26 war keine Person anzutreffen. Der Sachverständige führte daraufhin eine Außenbesichtigung durch.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	• die Sachverständigen J. Schmidt und A. Ehrhorn
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • 4 unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 07.01.2026

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	22.04.2026	Seite 6/58
		Gutachten-Nr. 26-70013	

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Teilungserklärung des Notars Wolfgang Becker (Bremen) vom 05.02.2010 (UR-Nr. 24/2010)
- Ergänzung der Teilungserklärung obigen Notars vom 14.04.2011 (UR-Nr. 101/2011)
- Ergänzung der Teilungserklärung obigen Notars vom 17.05.2011 (UR-Nr. 134/2011)
- Bauakte des Landkreises Verden (Eingang 26.02.2026)
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Verden (Eingang 20.01.2026)
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 14.01.2026
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 14.01.2026
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 15.04.2026

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

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da der Zutritt zum Wohnhaus nicht möglich gewesen ist, hat der Sachverständige lediglich eine Außenbesichtigung durchführen können.

Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige diesen Umstand bei der Verkehrswertfindung mit einem entsprechenden Risikoabschlag.

Zu den Fragen des Gerichts:

- Ob die Bewertungsobjekte eigengenutzt sind, konnte nicht geklärt werden. Die Angaben am Klingelschild lassen eine Vermietung der Wohnung Nr. 5 vermuten.
- Ein Verwalter oder eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht ermittelt werden.
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht ermittelt werden.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- Bezüglich eines möglichen Verdachts auf Hausschwamm oder Schädlinge kann keine Aussage getroffen werden. Im Altlastenkataster wird das Objekt nicht aufgeführt.
- Das Grundstück ist mit einer Baulast belastet. Weitere baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen sind keine bekannt geworden.
- Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
- Altlasten sind dem Sachverständigen im Rahmen seiner Recherche keine bekannt geworden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Verden
Ort und Einwohnerzahl:	Achim (ca. 33.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 19 % • 65 Jahre oder älter: ca. 24 % Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. +3 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	(vgl. Anlage 2)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leichte Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 3.634 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; keine separaten Gehwege vorhanden; keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorhanden

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 8/58
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)		Gutachten-Nr. 26-70013	

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegen 4 Grundbuchauszüge vor. Hiernach bestehen jeweils in Abteilung II der Grundbücher folgende wertbeeinflussende Eintragungen: <i>Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 2780, Bestandsverzeichnis Nr. 11 (Flurstücke 3/8 und 5/33 Flur 9 Gemarkung Baden). Gemäß Bewilligung vom 05.02.2010 (URNr. 24/2010, Notar Becker, W. Bremen, Bremen), vom 28.04.1961 eingetragen am 16.05.1961 in Blatt 2779 und als Belastung des Grundstücks auf die für die Miteigentumsanteile angelegten Blätter 4338 bis 4349 übertragen am 17.05.2011.</i> <i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom- und Gasleitungsrecht mit zweckgebundenem Wegerecht und Baubeschränkung) für die Stadtwerke Achim AG, Achim. Gemäß Bewilligung vom 18.04.2008 (URNr. 412/2008, Notar Puvogel, Achim) eingetragen am 08.05.2008 in Blatt 2729 als Belastung des Grundstücks auf die für die Miteigentumsanteile angelegten Blätter 4338 bis 4349 übertragen am 17.05.2011.</i> Die Eintragungen bleiben bei der Wertermittlung im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Berücksichtigung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 9/58
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	Gutachten-Nr. 26-70013		

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 6):

Abstandsflächenbaulast

Ein wesentlicher Werteeinfluss ist hieraus nicht abzuleiten.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

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

Bodenordnungsverfahren: Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist nach Kenntnis des Sachverständigen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 10/58
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	Gutachten-Nr. 26-70013		

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Bewertungsobjekte befinden sich beide in einem Zweifamilienhaus. Daneben existiert auf dem Grundstück noch ein 4-Familienhaus

Auf dem Grundstück befindet sich neben Garagenplätzen ausreichende Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich allein auf das Wohnhaus Tieferweg 2.

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim	22.04.2026	Seite 11/58
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	Gutachten-Nr. 26-70013	

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; zweigeschossig; unterkellert (durch Hanglage rückwärtig ebenerdig); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Garagenanbau
Baujahr:	2008 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf B geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Garagen Nr. 11 & 12 mit Kellerräumen der Wohnungen Nr. 5 & 6 sowie Technikräumen

Erdgeschoss:

Wohnung Nr. 5

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 6

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Flachgründung Sohlplatte
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	24cm Kalksandsteinmauerwerk mit 12cm Dämmung
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton
 Treppen: Stahlbeton mit Fliesenbelag
 Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz mit weißem Farbanstrich, mit Lichtausschnitt
 Dach: Dachkonstruktion:
 Holzdach
Dachform:
 Walmdach
Dacheindeckung:
 Dachziegel (Ton);
 Dachflächen gemäß zum Bauzeitpunkt gültiger
 Energieeinsparverordnung gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
 Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
 Elektroinstallation: baujahrestypische Ausstattung
 Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr unbekannt
 Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
 Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

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

besondere Bauteile: 2 Balkone
 besondere Einrichtungen: keine vorhanden
 Besonnung und Belichtung: gut
 Bauschäden und Baumängel: äußerlich keine wesentlichen erkennbar
 wirtschaftliche Wertminderungen: keine
 Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

2 Garagen

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

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

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

2 Gartenflächen am Wohnhaus Tieferweg 4

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG (Nr. 5 des Aufteilungsplans)

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen rd. 158 m².

Raumaufteilung/Orientierung: siehe Anlage 9

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: unbekannt

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 14/58
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)		Gutachten-Nr. 26-70013	

Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Wohnungstür:</u> glatte Holztür mit Holzzarge und weißem Farbanstrich <u>Innentüren:</u> unbekannt
sanitäre Installation:	gemäß Bauzeichnung: Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken WC mit Dusche, WC und Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Balkon
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht eingeschätzt werden.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 15/58
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)		Gutachten-Nr. 26-70013	

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Angaben zur Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) sind keine bekannt.

3.7 Sondereigentum an der Wohnung im DG (Nr. 6 des Aufteilungsplans)

3.7.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG und Spitzboden nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen im DG rd. 153 m² zzgl. einer „Ausbaumöglichkeit“ im Spitzboden von 55 m².

Auf Grundlage des äußeren Eindrucks (Bestuhlung der Loggia mit Heizstrahler im Spitzboden) kann aus Sicht des Sachverständigen davon ausgegangen werden, dass die Räumlichkeiten im Spitzboden auch wohnwirtschaftlich genutzt werden. **Eine abschließende Klärung war jedoch wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.**

Dieser Umstand ist in der Wertermittlung mit einem separaten Risikoabschlag zu würdigen.

Raumaufteilung/Orientierung: siehe Anlage 9

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.7.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff

Türen: Wohnungstür:
glatte Holztür mit Holzzarge und weißem Farbanstrich

Innentüren:
unbekannt

sanitäre Installation:	gemäß Bauzeichnung:
	Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken WC mit Dusche, WC und Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.7.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Balkon im DG und kl. Loggia im Spitzboden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht eingeschätzt werden.

3.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

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

3.9 Sondereigentum an der Garage im KG (Nr. 11 des Aufteilungsplans)

3.9.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Garage im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Nutzfläche beträgt gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen rd. 37 m².

Raumaufteilung/Orientierung: siehe Anlage 9

3.9.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Tore: Fensterfront mit Schiebetüren

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: unbekannt

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.9.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: keine

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

sonstige Besonderheiten: keine bekannt

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht eingeschätzt werden.

3.10 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Angaben zur Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) sind keine bekannt.

3.11 Sondereigentum an der Garage im KG (Nr. 12 des Aufteilungsplans)

3.11.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Garage im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Nutzfläche beträgt gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen rd. 36 m².

Raumaufteilung/Orientierung: siehe Anlage 9

3.11.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Tore: Fensterfront mit Schiebetüren

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: unbekannt

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.11.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: keine

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

sonstige Besonderheiten: keine bekannt

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht eingeschätzt werden.

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 19/58
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)		Gutachten-Nr. 26-70013	

3.12 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

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

3.13 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts Wohnungseigentum Nr. 5

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.463/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 28832 Achim, Tieferweg 2 & 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG des Hauses Tieferweg 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Baden	4342	1, zu1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Baden	9	5/80	25 m ²
Baden	9	5/82	2 m ²
Baden	9	5/83	3.607 m ²

Fläche insgesamt: **3.634 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **450,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	3.634 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	450,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 450,00 €/m²	
Fläche (m²)	1000	3.634	× 1,000	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 450,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	450,00 €/m²	
Fläche	×	3.634 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 1.635.300,00 € <u>rd. 1.640.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 insgesamt **1.640.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber bei Einfamilienhausgrundstücken die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Da das Bewertungsobjekt jedoch mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut ist, ist hier ein solches Marktverhalten nicht zu beobachten, so dass aus Sicht des Sachverständigen keine Anpassung wegen der Grundstücksfläche erforderlich ist.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.463/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.640.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.640.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.463/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	239.932,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 239.932,00 € <u>rd. 240.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 **240.000,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			158,00		10,40	1.643,20	19.718,40
Summe			158,00	-		1.643,20	19.718,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.718,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.108,57 €
jährlicher Reinertrag	= 16.609,83 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 240.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 7.200,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.409,83 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 62 Jahren Restnutzungsdauer	× 28.000
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 263.475,24 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 240.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 503.475,24 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 503.475,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 13.200,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 490.275,24 €
	rd. 490.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

Rohertrag

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 158,00 m ² × 14,40 €/m ²	2.275,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	394,37 €
Summe		3.108,57 €

Liegenschaftszinssatz

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell und wird mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Weitere Besonderheiten:

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, verbleibt ein Risiko für vorhandene Bauschäden oder sonstige wertbeeinflussende Merkmale.

Auf Grund des Baujahres ist hier aus Sicht des Sachverständigen ein Risikoabschlag von 5% des Wertes der baulichen Anlagen (also $0,05 \cdot 263.475,24 \text{ €} = \text{rd. } 13.200,- \text{ €}$) als sachgerecht zu erachten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-13.200,00 €
• Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	-13.200,00 €	
Summe		-13.200,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

Der Gutachterausschuss Sulingen/Verden hat für den Landkreis Verden keine Vergleichsfaktoren für Objekte in Lagen mit Bodenrichtwerten über 360,- €/m² veröffentlicht. Der Sachverständige greift daher auf die Daten für den Bereich Stuhr/Syke(Weyhe im Landkreis Diepholz zurück. Dieses lassen sich nach Erfahrungen des Sachverständigen auch für das süd-östliche Bremer Umland (Gemeinden Achim / Oyten) verwenden.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher Vergleichsfaktors ()	beitragsrechtlicher Zustand des	=	3.720,00 €/m ²	V0
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge		+	0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.720,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Geschosslage	OG	EG	× 0,980	V1
Wohnfläche [m ²]	75	158	× 0,850	V2
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.098,76 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichsfaktorbasis		Vergleichswert auf	= 3.098,76 €/m²	

4.6.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

V0

Der Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und dem Bodenrichtwert veröffentlicht. Hiernach werden für Objekte des wertrelevanten Baujahres 2008 und einem lageangepassten Bodenwertniveau von 450 €/m² durchschnittlich 3.720 €/m² Wohnfläche gezahlt.

V1

Erfahrungen des Sachverständigen zeigen, dass Wohnungen im Erdgeschoss regelmäßig zu rd. 2% geringeren Kaufpreisen gehandelt werden als Objekte in Obergeschossen.

V2

Die Umrechnung von der normierten Wohnfläche von 75 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren (durch Extrapolation) vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 158 m² Wohnfläche um den Faktor 0,85 anzupassen.

4.6.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.098,76 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.098,76 €/m ²	
Wohnfläche	× 158,00 m ²	
Zwischenwert	= 489.604,08 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 489.604,08 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 489.604,08 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 13.200,00 €	V3
Vergleichswert	= 476.404,08 € rd. <u>476.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 mit rd. **476.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Ertragswertermittlung

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **490.000,00 €** und der **Vergleichswert** mit rd. **476.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[490.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 476.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \mathbf{483.000,00 \text{ €}}$.

4.7.5 Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 5

Der **Verkehrswert** für den 1.463/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 28832 Achim, Tieferweg 2 & 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG des Hauses Tieferweg 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baden	4342	1, zu1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Baden	9	5/80, 5/82, 5/83

wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 mit rd.

483.000 €

(in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts Wohnungseigentum Nr. 6

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.849/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 28832 Achim, Tieferweg 2 & 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG & Spitzboden des Hauses Tieferweg 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Baden	4343	1, zu1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Baden	9	5/80	25 m ²
Baden	9	5/82	2 m ²
Baden	9	5/83	3.607 m ²

Fläche insgesamt: **3.634 m²**

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe 4.2

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **450,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	3.634 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	450,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 450,00 €/m²	
Fläche (m²)	1000	3.634	× 1,000	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 450,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	450,00 €/m²	
Fläche	×	3.634 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 1.635.300,00 € <u>rd. 1.640.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 insgesamt **1.640.000,00 €**.

5.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Siehe 4.4.2

5.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Erläuterung siehe 4.4.3

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert		1.640.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert		1.640.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	1.849/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert		303.236,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=	303.236,00 € <u>rd. 303.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 **303.000,00 €**.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			208,00		10,00	2.080,00	24.960,00
Summe			208,00	-		2.080,00	24.960,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.933,40 €
jährlicher Reinertrag	= 21.026,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 303.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 9.090,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.936,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 62 Jahren Restnutzungsdauer	× 28.000
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 334.224,80 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 303.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 637.224,80 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 637.224,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 50.100,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 587.124,80 €
	rd. 587.000,00 €

5.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

siehe 4.5.2

Rohertrag

siehe 4.5.2

Bewirtschaftungskosten

Erläuterungen siehe 4.5.2

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 208,00 m² × 14,40 €/m²	2.995,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	499,20 €
Summe		3.933,40 €

Liegenschaftszinssatz

siehe 4.5.2

Marktübliche Zu- oder Abschläge

siehe 4.5.2

Gesamtnutzungsdauer

siehe 4.5.2

Restnutzungsdauer

siehe 4.5.2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundlegende Erläuterung siehe 4.5.2

Hier ist neben dem Sicherheitsabschlag in Höhe von 5% des Wertes der baulichen Anlagen (also $0,05 \times 334.224,80 \text{ €} = \text{rd. } 16.700,- \text{ €}$) ein weiterer Abschlag wegen der Unsicherheit des erfolgten Ausbaus des Spitzbodens in Höhe von 10% des Wertes der baulichen Anlagen (also rd. 33.400,- €) zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-50.100,00 €
- Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung -16.700,00 € - Risikoabschlag fehlender Ausbau Spitzboden (5% des vorl. Verfahrenswertes) -33.400,00 €	
Summe	-50.100,00 €

5.6 Vergleichswertermittlung

5.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Erläuterung zu den Marktdaten siehe 4.6.1

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher Vergleichsfaktors ()	beitragsrechtlicher Zustand des	=	3.720,00 €/m ²	V0
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge		+	0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.720,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Geschosslage	OG	OG	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	75	208	× 0,810	V1
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.013,20 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger Vergleichsfaktorbasis	relativer Vergleichswert	auf	= 3.013,20 €/m²	

5.6.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

V0

siehe 4.6.2

V1

Die Umrechnung von der normierten Wohnfläche von 75 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren (durch Extrapolation) vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 208 m² Wohnfläche um den Faktor 0,81 anzupassen.

5.6.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.013,20 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.013,20 €/m²	
Wohnfläche	× 208,00 m²	
Zwischenwert	= 626.745,60 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 626.745,60 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 626.745,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 50.100,00 €	V2
Vergleichswert	= 576.645,60 € rd. <u>577.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 mit rd. **577.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Ertragswertermittlung

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

siehe 4.7.1

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

siehe 4.7.2

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **587.000,00 €**, und der **Vergleichswert** mit rd. **577.000,00 €** ermittelt.

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[587.000,00 € \times 1,000 + 577.000,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \mathbf{582.000,00 €}$.

5.7.5 Verkehrswert Wohnungseigentums Nr. 6

Der **Verkehrswert** für den 1.849/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 28832 Achim, Tieferweg 2 & 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG & Spitzboden des Hauses Tieferweg 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baden	4343	1, zu1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Baden	9	5/80, 5/82, 5/83

wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 mit rd.

582.000 €

(in Worten: fünfhundertzweiundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

6 Ermittlung des Verkehrswerts des Teileigentums Nr. 11

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 305/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 28832 Achim, Tieferweg 2 & 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im KG des Hauses Tieferweg 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Baden	4348	1, zu1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Baden	9	5/80	25 m ²
Baden	9	5/82	2 m ²
Baden	9	5/83	3.607 m ²

Fläche insgesamt: **3.634 m²**

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für Garagen liegen nur wenige Verkaufspreise vor. So sind von den Gutachterausschüssen weder Sachwertfaktoren noch Liegenschaftszinssätze abgeleitet worden.

Für den Landkreis Verden liegen lediglich durchschnittliche Verkaufspreise mit folgenden Informationen vor:

Mittelwerte für Einzelgaragen GAG Sulingen-Verden (50 Kauffälle 2021 – 2025)		
	Bodenrichtwert bis 100 €/m ² (25 Kauffälle)	Bodenrichtwert über 100 €/m ² (25 Kauffälle)
mittlerer Kaufpreis	6.500 € (2.300 € – 12.700 €)	9.000 € (4.500 € – 15.000 €)
mittleres Verkaufsdatum	01/2023	04/2023
Bodenrichtwert	75 €/m ² (43 €/m ² – 100 €/m ²)	230 €/m ² (140 €/m ² – 360 €/m ²)
Grundstücksfläche (ggf. anteilig pro Garage)	26 m ² (15 m ² – 78 m ²)	28 m ² (15 m ² – 42 m ²)
Baujahr	1973 (1963 – 1995)	1975 (1966 – 1991)

Auf Basis dieser Angaben wird der Verkehrswert im Vergleichswertverfahren ermittelt.

6.3 Vergleichswertermittlung

6.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher	beitragsrechtlicher	Zustand des	
Vergleichsfaktors ()	=	9.000,00 €/m ²	V0
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	9.000,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Bodenrichtwert	230,00	450,00	× 1,300	V1
Baujahr	1975	2008	× 1,250	V2
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 14.625,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt		– 0,00 €/m ²		
vorläufiger	relativer	Vergleichswert	auf	
Vergleichsfaktorbasis			= 14.625,00 €/m²	

6.3.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

V0

Der Gutachterausschuss hat für Objekte in Lagen mit einem Bodenrichtwert von über 100,- €/m² einen durchschnittlichen Verkaufspreis von 9.000,- € veröffentlicht.

V1

Das durchschnittliche Objekt befindet sich in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 230,- €/m². Die Anpassung an die Lage mit einem Bodenrichtwert von 450,- €/m² erfolgt hier in Anlehnung an die Entwicklung der Mieten für Wohnungen in Abhängigkeit vom Bodenwert.

V2

Das durchschnittliche Objekt wurde 1975 errichtet. Die Anpassung an das Baujahr 2008 erfolgt hier in Anlehnung an die Entwicklung der Mieten für Wohnungen in Abhängigkeit vom Baujahr.

6.3.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	14.625,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 14.625,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 1,00 m ²	
Zwischenwert	= 14.625,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 14.625,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 14.625,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 500,00 €	
Vergleichswert	= 14.125,00 € rd. <u>14.100,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 mit rd. **14.100,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-500,00 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung (pauschal 500,- €)	-500,00 €
Summe	-500,00 €

6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 305/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 28832 Achim, Tieferweg 2 & 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im KG des Hauses Tieferweg Nr. 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baden	4348	1, zu1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Baden	9	5/80, 5/82, 5/83

wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 mit rd.

14.100 €

in Worten: vierzehntausendeinhundert Euro

geschätzt.

7 Ermittlung des Verkehrswerts des Teileigentums Nr. 12

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 300/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 28832 Achim, Tieferweg 2 & 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im KG des Hauses Tieferweg 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Baden	4349	1, zu1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Baden	9	5/80	25 m ²
Baden	9	5/82	2 m ²
Baden	9	5/83	3.607 m ²

Fläche insgesamt: **3.634 m²**

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe 6.2

7.3 Vergleichswertermittlung

7.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher Vergleichsfaktors ()	beitragsrechtlicher Zustand des	=	9.000,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge		+	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	9.000,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Bodenrichtwert	230,00	450,00	× 1,300	
Baujahr	1975	2008	× 1,250	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 14.625,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger Vergleichsfaktorbasis	relativer Vergleichswert	auf	= 14.625,00 €/m²	

7.3.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

siehe 6.3.2

7.3.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	14.625,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 14.625,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 1,00 m ²	
Zwischenwert	= 14.625,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 14.625,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 14.625,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 500,00 €	
Vergleichswert	= 14.125,00 € rd. <u>14.100,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 mit rd. **14.100,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe 6.3.3

7.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 300/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 28832 Achim, Tieferweg 2 & 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im KG des Hauses Tieferweg Nr. 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baden	4349	1, zu1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Baden	9	5/80, 5/82, 5/83

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 mit rd.

14.100 €

in Worten: vierzehntausendeinhundert Euro

geschätzt.

8 Zusammenfassung der Verkehrswerte

Die Verkehrswerte des

- im Wohnungsgrundbuch von Baden, Blatt 4342 eingetragenen 1.463/10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG des Hauses Tieferweg 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet
- im Wohnungsgrundbuch von Baden, Blatt 4343 eingetragenen 1.849/10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG & Spitzboden des Hauses Tieferweg 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet
- im Wohnungsgrundbuch von Baden, Blatt 4348 eingetragenen 305/10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet
- im Wohnungsgrundbuch von Baden, Blatt 4349 eingetragenen 300/10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet

an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 28832 Achim, Tieferweg 2 & 4 werden zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 auf Grundlage einer Außenbesichtigung wie folgt ermittelt:

Baden, Blatt 4342, lfd. Nr. 1, zu1	Wohnung Nr. 5	483.000,00 €
Baden, Blatt 4343, lfd. Nr. 1, zu1	Wohnung Nr. 6	582.000,00 €
Baden, Blatt 4348, lfd. Nr. 1, zu1	Garage Nr. 11	14.100,00 €
Baden, Blatt 4349, lfd. Nr. 1, zu1	Garage Nr. 12	14.100,00 €
		<u>1.093.200,00 €</u>

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

Achim, den 22. April 2026

Jendryk Schmidt

gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 42/58
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	Gutachten-Nr. 26-70013		

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

NBauO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

GEG:

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

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Sulingen/Verden 2026

9.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.03.2026) erstellt.

10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Angaben zur Mikrolage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Baulast
- Anlage 7: Fotoübersichtsplan
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Bauzeichnungen

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

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1

Wohnimmobilien Mikrolage

28832 Achim b Bremen, Tieferweg 2



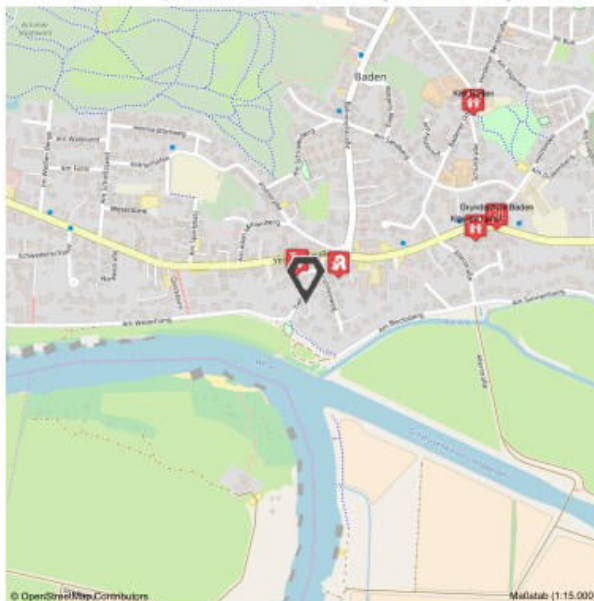
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Statushohe Großstädter; Gutverdienende Familien in neueren Eigenheimen im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	24/Anschlussstelle Achim-Ost (2,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Baden (1,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf Bremen Eingang Ostflügel (20,2 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (20,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Wolfsschlucht (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,0 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(5,6 km)
Apotheke	(0,1 km)
LEH Discounter	(0,8 km)
EKZ	(9,3 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(2,9 km)
Hauptschule	(2,8 km)
Gesamtschule	(9,5 km)
Gymnasium	(2,9 km)
Hochschule	(21,3 km)
DB Bahnhof	(1,2 km)
Flughafen	(20,8 km)
DB Bahnhof ICE	(20,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 1 - (SEHRGUT)

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



Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



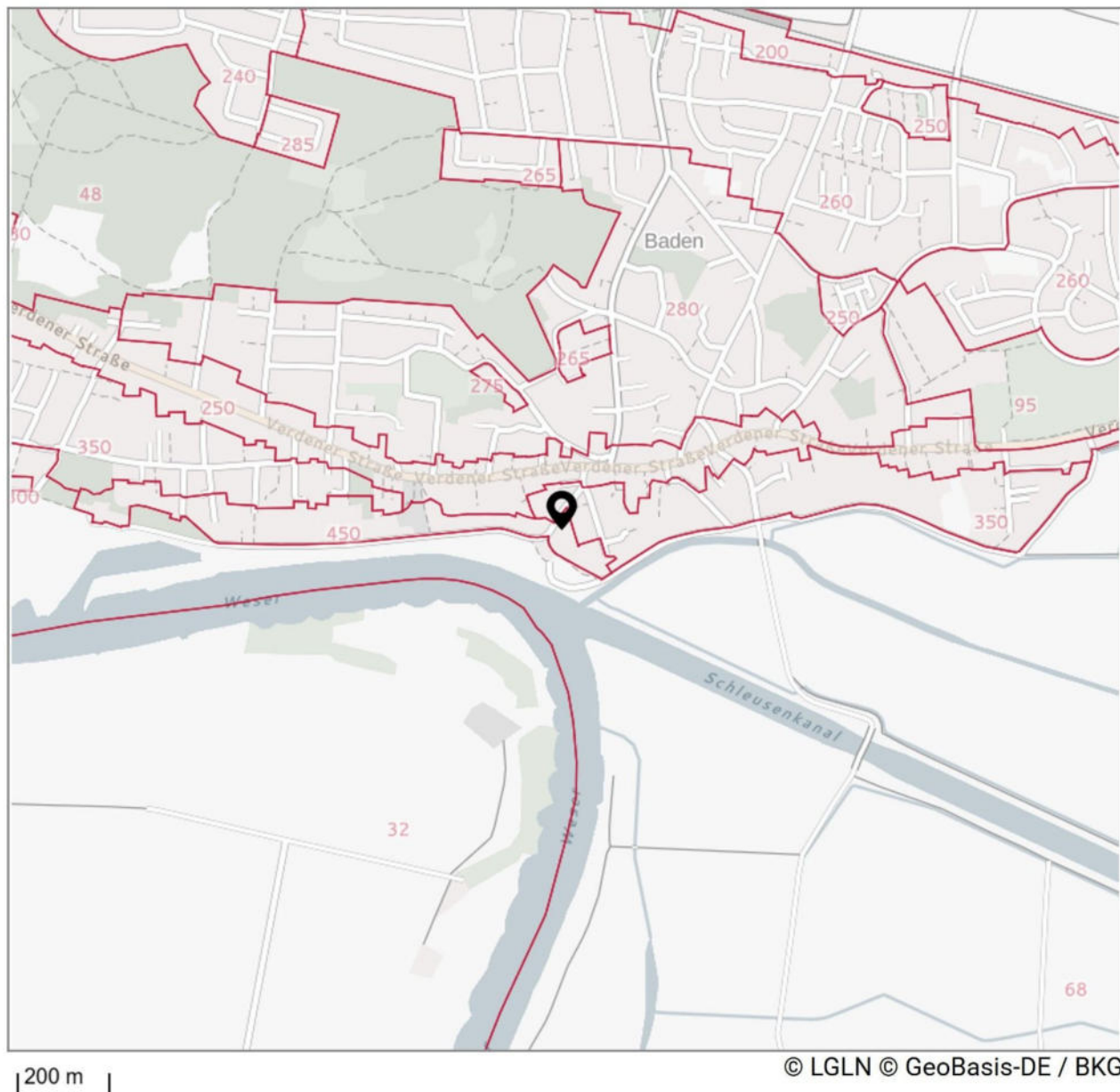
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04192256 vom 16.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

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

Seite 1 von 1

Adresse: Tieferweg 2, 28832 Achim
 Gemarkung: 2165 (Baden), Flur: 9, Flurstück: 5/83



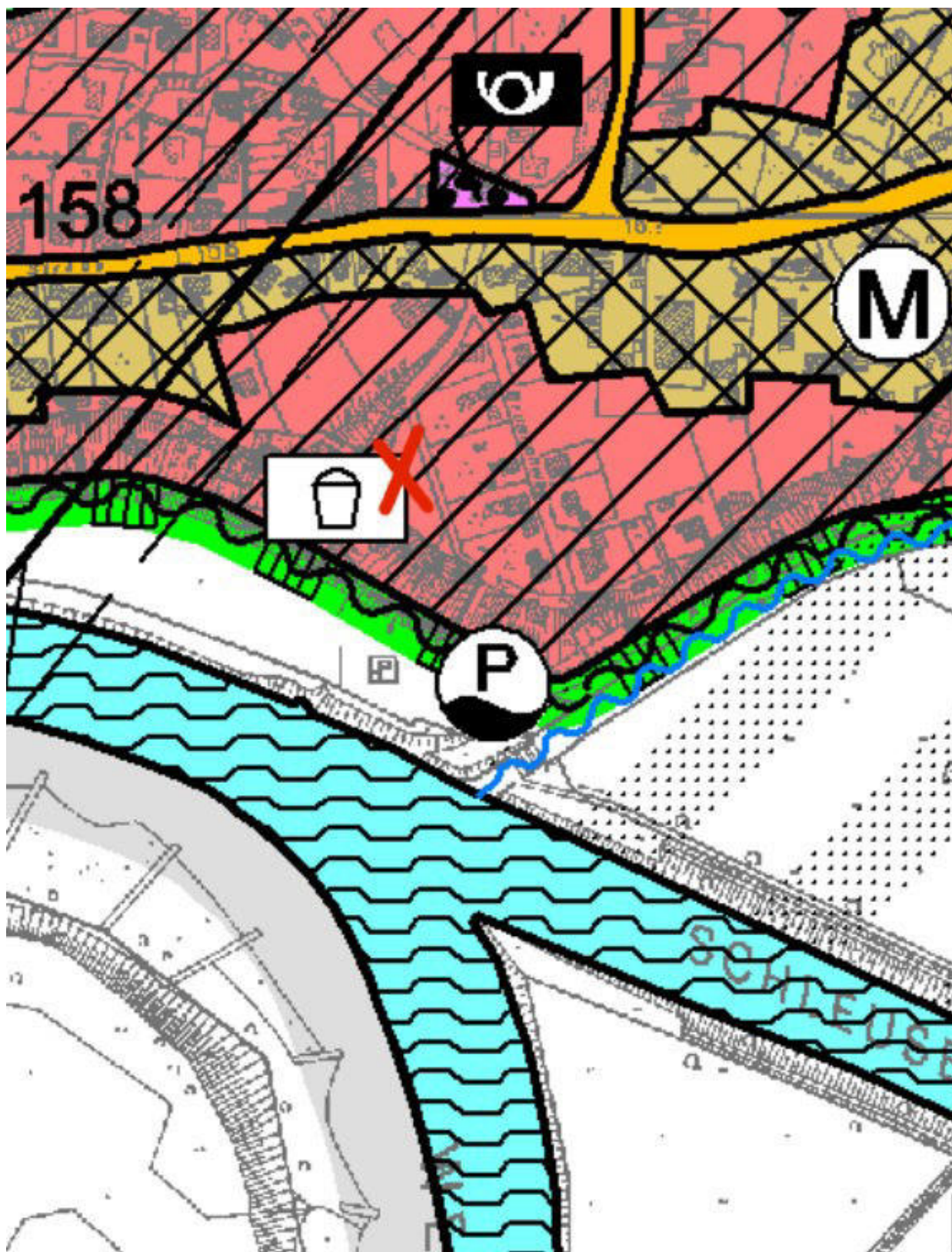
Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 6: Baulast

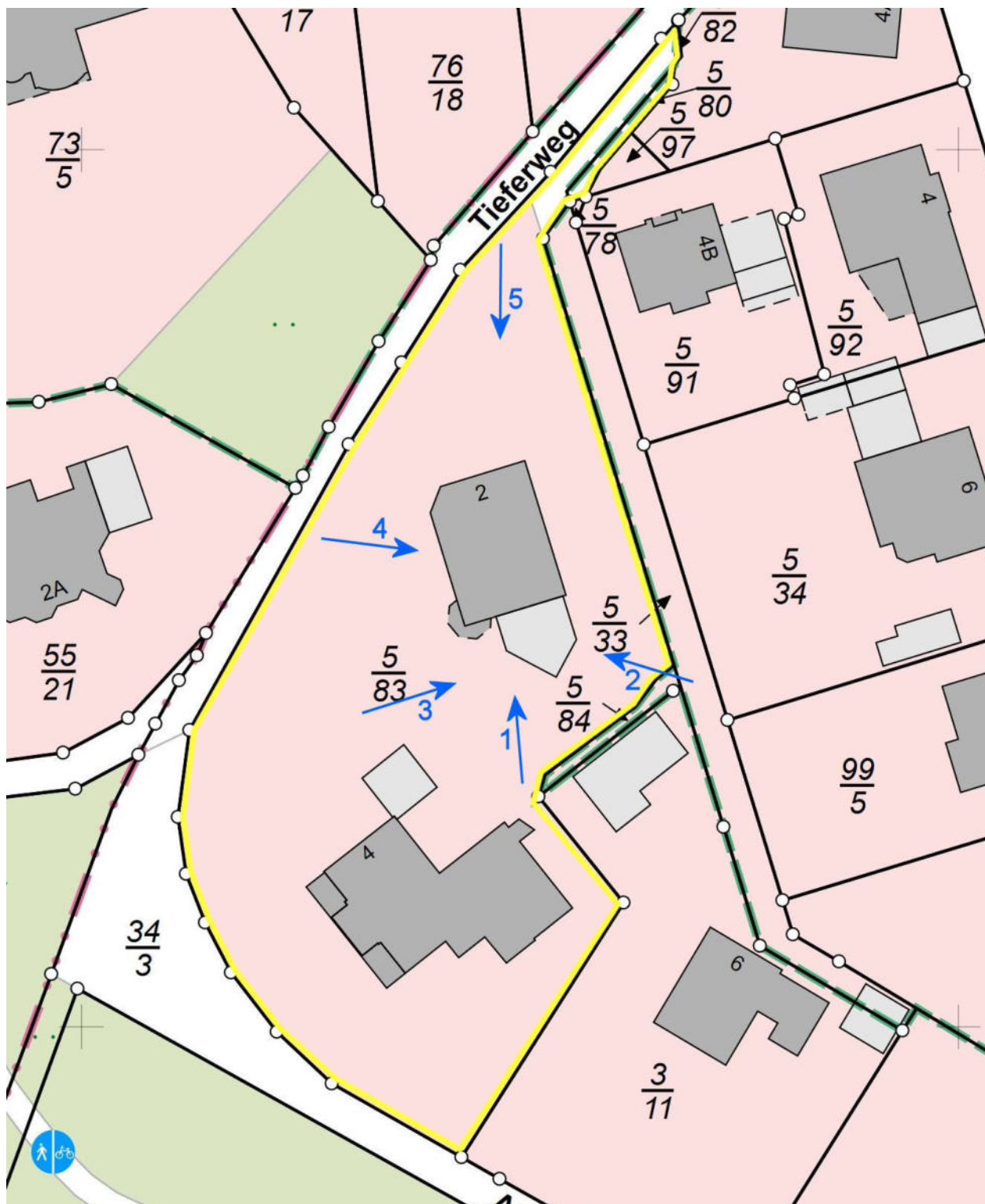
Seite 1 von 1



BAULASTENVERZEICHNIS		Baulastenblatt Nr. 4830	Seite 1
Gemeinde	Grundstück	Tiefer Weg 2, 4	
Gemarkung		Flur	Flurstück
		9	5/83
Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Baden, Flur 9, Flurstück 5/83, gestattet, dass von diesem Grundstück eine Teilfläche, die im beigelegten Lageplan gelb dargestellt ist, dem Nachbargrundstück Gemarkung Baden, Flur 9, Flurstück 3/11, bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten (§ 9 Abs. 2 Nieders. Bauordnung). Eingetragen aufgrund der Bewilligung vom 18.02.2008	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 01.04.2008. Verden (Aller), 02.04.2008 gez. Guth Eingetragen aufgrund der Änderung von Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen. Verden (Aller), 29. Mai 2009 	

Anlage 7: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 3

Bild 1



Bild 2



Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 3

Bild 3



Bild 4



Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 3

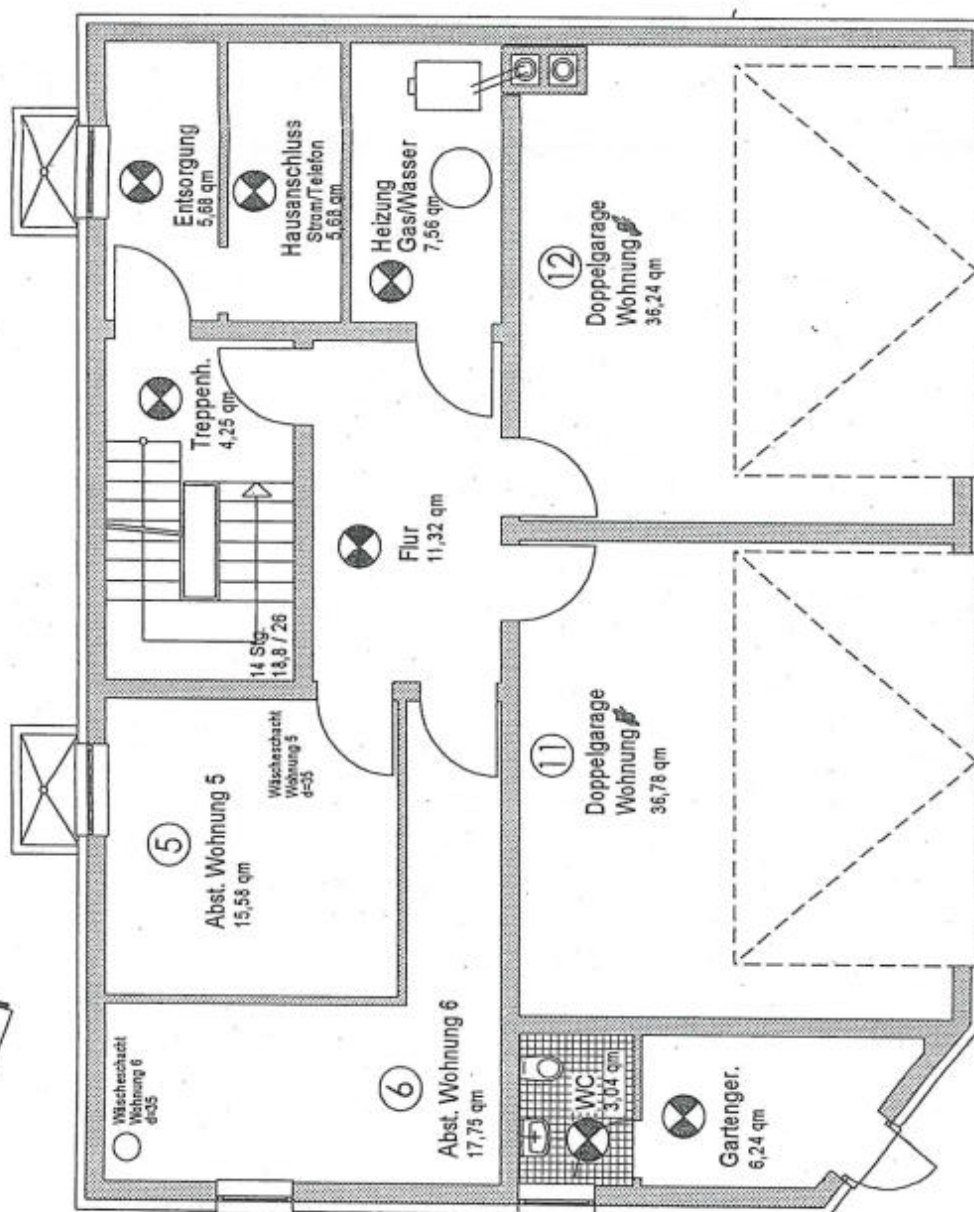
Bild 5



Anlage 9: Bauzeichnungen, Untergeschoss

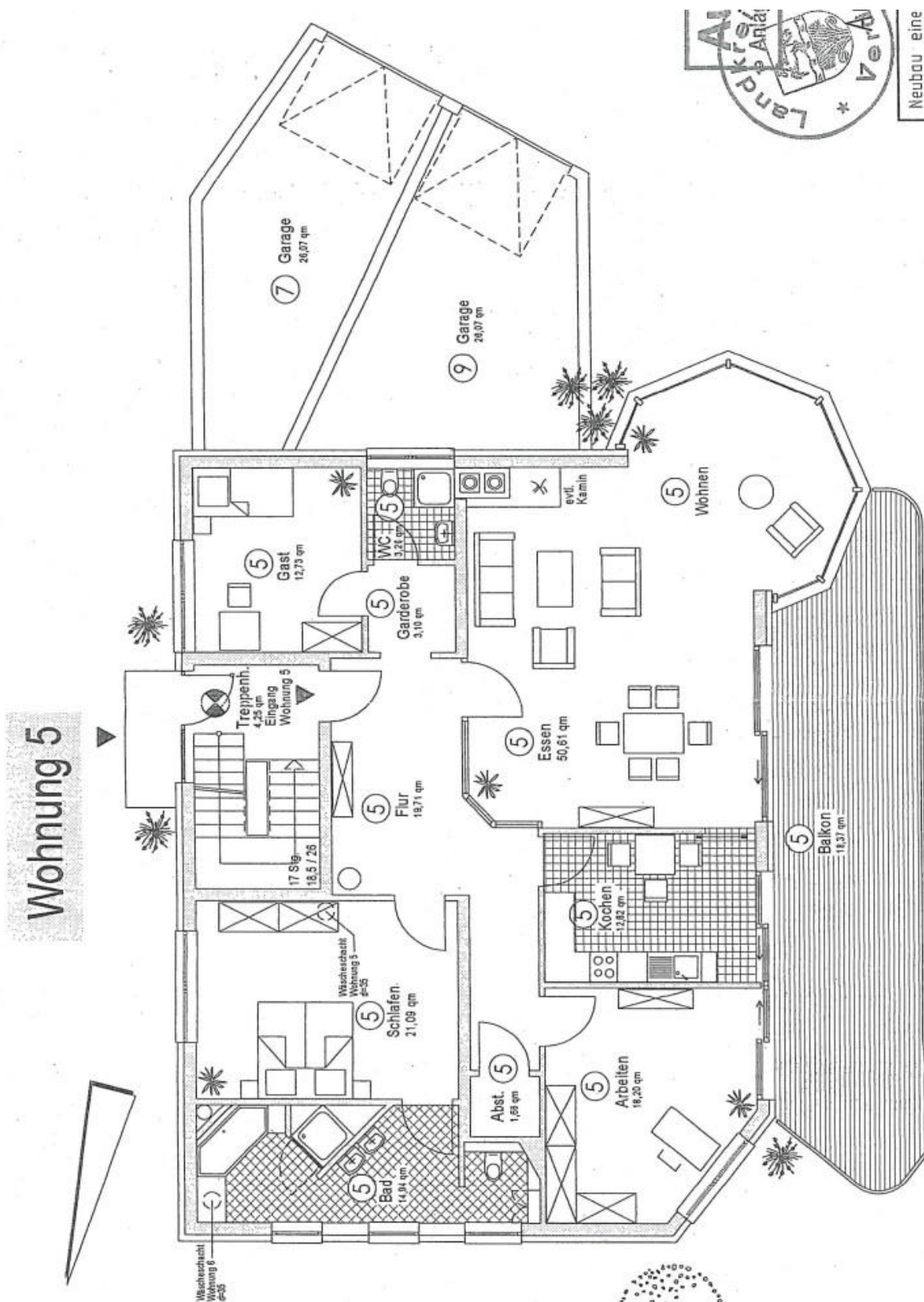
Seite 1 von 4

Wohnung 5 + 6



Anlage 9: Bauzeichnungen, Erdgeschoss

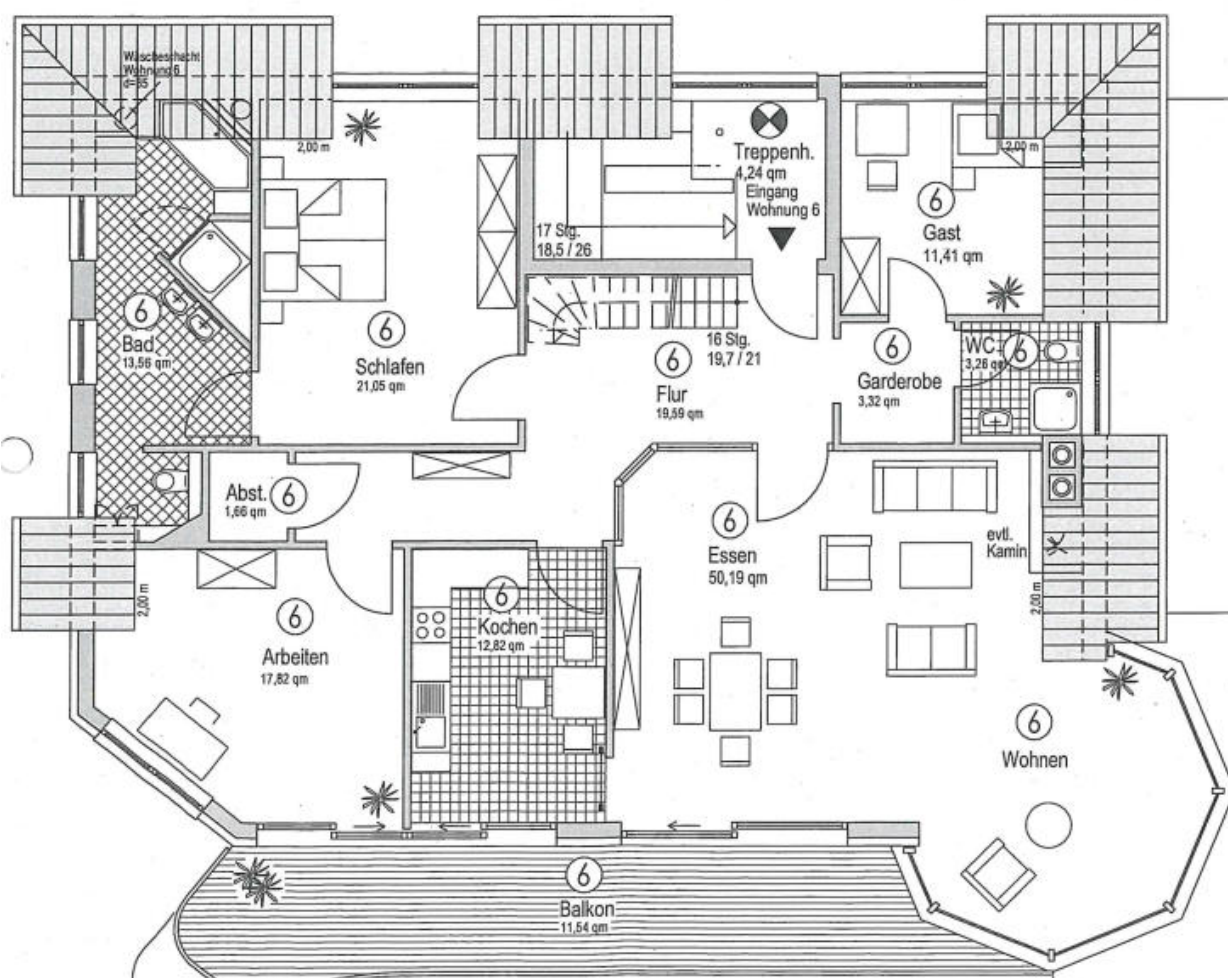
Seite 2 von 4



Anlage 9: Bauzeichnungen, Dachgeschoss

Seite 3 von 4

Wohnung 6



Anlage 9: Bauzeichnungen, Spitzboden

Seite 4 von 4

