

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück

in 27721 Ritterhude, Alter Postweg 46B



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ihlpohl	1518	3zu1, 9zu8, 10, 11
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ihlpohl	1	2/39, 1/93, 1/92, 1/87

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

06.02.2025 ermittelt mit rd.

444.000 €.

Ausfertigung Nr. 1


Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Garage	13
3.4	Nebengebäude	13
3.5	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	14
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnbaufläche.....	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	15
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.2.4	Sachwertermittlung.....	17
4.2.4.1	Sachwertberechnung.....	17
4.2.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	18

4.3	Vergleichswertermittlung	24
4.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	24
4.3.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	24
4.3.3	Vergleichswert	25
4.3.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	25
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	25
4.3.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	25
4.3.7	Wert des Teilgrundstücks Wohnbaufläche	26
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück „Alter Postweg“ (Flurstück 2/39).....	27
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück Privatweg (Flurstück 1/93).....	27
4.5.1	Bodenwertermittlung.....	27
4.5.2	Vergleichswertermittlung	27
4.5.3	Wert des Teilgrundstücks Privatweg	27
5	Verkehrswert	28
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	31
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32

	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 4/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage

Objektadresse: Alter Postweg 46B
27721 Ritterhude

Grundbuchangaben:

- a) Grundbuch von Ihlpohl, Blatt 1518, lfd. Nr. 3zu1;
- b) Grundbuch von Ihlpohl, Blatt 1518, lfd. Nr. 9zu8;
- c) Grundbuch von Ihlpohl, Blatt 1518, lfd. Nr. 10
- d) Grundbuch von Ihlpohl, Blatt 1518, lfd. Nr. 11;

Katasterangaben:

- a) 1/16 Miteigentumsanteil an
Gemarkung Ihlpohl, Flur 1, Flurstück 2/39 (508 m²);
- b) 1/2 Miteigentumsanteil an
Gemarkung Ihlpohl, Flur 1, Flurstück 1/93 (85 m²);
- c)
Gemarkung Ihlpohl, Flur 1, Flurstück 1/92 (579 m²)
- d)
Gemarkung Ihlpohl, Flur 1, Flurstück 1/87 (37 m²);

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck

Eigentümer: aus Gründen des Datenschutzes nicht angegeben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung


Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 06.02.2025 Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätstichtag: 06.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 06.02.2025

Umfang der Besichtigung: Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 5/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

- der Eigentümer nebst seiner Rechtsanwältin
- die Sachverständigen U. Ehrhorn und J. Schmidt

Der Eigentümerin wurde seitens des Eigentümers der Zutritt zum Gebäude nicht gestattet. Der Sachverständige führte daraufhin im Anschluss an die Besichtigung eine Befragung der Eigentümerin durch.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.12.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Bauakte des Landkreises Osterholz (Eingang 13.01.2025)
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 19.12.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 19.12.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 19.12.2024
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16 "Alter Postweg, Fuhrenkamp, An der Weide"

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 Fragen des Gerichts

Zu den Fragen des Gerichts:

- Das Objekt ist vom Eigentümer eigengenutzt.
- In dem Objekt wird gemäß Internetrecherche und Aufschrift am Briefkasten ein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm, Schädlinge oder Altlasten besteht gemäß Recherche des Sachverständigen nicht.
- Brand- oder Wasserschäden sind dem Sachverständigen keine bekannt geworden.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind abseits einer fehlenden Baugenehmigung für die Garage keine bekannt geworden.
- Baurechtliche Besonderheiten (wie Überbau, Grenzbau, Bestandsschutz, Einsturzgefahr oder Unbewohnbarkeit) sind keine bekannt geworden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage


Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Osterholz
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Ritterhude (ca. 15.000 Einwohner); Ortsteil Ihlpohl
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"> • 18 Jahre oder jünger: ca. 18 % • 65 Jahre oder älter: ca. 24 % Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> • in den letzten 5 Jahren: ca. +2 %

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:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Grundstücksgröße:</u> Wohnbaufläche 616 m ² zzgl. Wegeflächen (593m ²); <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform der Wohnbaufläche
--------------------------------------	--


	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 7/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abt. II des Grundbuchs Eintragungen, die jedoch im Zuge der Wertermittlung zur Zwangsversteigerung ohne Berücksichtigung bleiben.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	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.

	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 8/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

Denkmalschutz: Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Denkmalschutzvermerk eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 5):

WR = reines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
a = abweichende Bauweise;

max. Höhe baulicher Anlagen: 8,00m

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 stichprobenartig auf die Übereinstimmung mit der Baugenehmigung überprüft worden.


Dabei wurde festgestellt, dass entgegen der errichteten Garage ein Carport beantragt und genehmigt wurde. Insofern liegt für die Garage keine Baugenehmigung vor.

Weitere wesentliche Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Bei dieser Wertermittlung kann deshalb (abgesehen von der Garage) 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.

	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 9/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

Da das Bewertungsobjekt voll erschlossen erworben wurde, kann ohne weitere Prüfung davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei ist.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit angrenzender Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Zufahrt zur Garage wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung zum Abstellen mehrerer Fahrzeuge genutzt.

Das Objekt ist vom Eigentümer eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2010 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen rd. 166 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen 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.

	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 11/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen (ca. 48,4 m²)
 Küche (ca. 15,4 m²)
 Technik / HWR (ca. 8,7 m²)
 WC / Dusche (ca. 5,0 m²)
 Diele (ca. 11,6 m²) gesamt ca. 89,1 m²

Dachgeschoss:

Zimmer 1 (ca. 8,1 m²)
 Zimmer 2 (ca. 14,4 m²)
 Zimmer 3 (ca. 13,9 m²)
 Zimmer 4 (ca. 13,4 m²)
 Ankleide (ca. 7,2 m²)
 Bad (ca. 10,8 m²)
 Flur (ca. 9,0 m²) gesamt ca. 76,8 m²

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Umfassungswände: Plansteinmauerwerk mit dreilagigem Leichtdämmputz (gemäß Baubeschreibung)

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Geschosstreppe:
 Stahlbeton mit Stufen aus hellem Holz
 (ohne Handlauf / Geländer)


Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
 Holzdach

Dachform:
 Walmdach

Dacheindeckung:
 Dachziegel (Ton);

Dachflächen, sowie oberste Geschossdecke gemäß zum Baujahr gültiger EnEV gedämmt

	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 12/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

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 2010, in der Garage untergebracht; Solarkollektoren mit 300 Liter Warmwasserspeicher; Fußbodenheizung
Lüftung:	Lüftungsanlage in der Decke mit Wärmerückgewinnung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>EG:</u> helle, großformatige Fliesen in Küche, Diele und Wohnen/Essen; dunkle, großformatige Fliesen in WC/Dusche und HWR
	<u>DG:</u> dunkle, großformatige Fliesen im Bad; sonst helles Laminat, bzw. Parkett
Wandbekleidungen:	helle, großformatige Fliesen (ca. 2m hoch) in den Sanitärräumen; sonst heller Anstrich in unterschiedlichen farblichen Abstufungen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit hellem Farbanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Schiebetür aus Glas zwischen Diele und Küche, sonst leicht strukturierte weiße Holztüren mit Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation;
	<u>EG:</u> ebenerdige Dusche mit Waschbecken und WC (weiß)
	<u>DG:</u> ebenerdige Dusche mit Badewanne, Doppel-Waschbecken und WC (weiß)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• fehlendes Treppengeländer• klemmende Glasschiebetür zur Küche (ohne wesentlichen Werteeinfluss) <p>sonst keine wesentlichen erkennbar</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Verfärbung des Außenanstrichs durch Abluft der Heizungsanlage im Anschlussbereich zur Garage <p>sonst äußerlich keine wesentlichen erkennbar</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Garage

Baujahr: 2010;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Holz mit Verbretterung und Pappe;
Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton;
Fenster: aus Kunststoff;
Besonderheiten: Werkstattgrube;
Bauschäden: Außenputz an östlicher Außenecke beschädigt

3.4 Nebengebäude

keine

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrassen zur südlichen und westlichen Gebäudeseite, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)
Schäden an Kastenrinne und der Mauer zum Privatweg

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 27721 Ritterhude, Alter Postweg 46B zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ihlpohl	1518	3zu1	
1/16 Miteigentumsanteil an			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ihlpohl	1	2/39	508 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ihlpohl	1518	9zu8	
1/2 Miteigentumsanteil an			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ihlpohl	1	1/93	85 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ihlpohl	1518	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ihlpohl	1	1/87	37 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ihlpohl	1518	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ihlpohl	1	1/92	579 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Die Flurstücke 1/87 und 1/92 bilden als Wohnbaufläche eine wirtschaftliche Einheit und werden somit als ein Teilgrundstück zusammen bewertet.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Wohnbaufläche (Flurstücke 1/87 & 1/92)	Einfamilienhaus	616 m ²
"Alter Postweg" (Flurstück 2/39)	unbebaut	508 m ²
Privatweg (Flurstück 1/93)	unbebaut	85 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.209 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnbaufläche

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten 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 (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	616 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	190,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E1
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 190,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	600	616	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 190,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	190,00 €/m²	
Fläche	×	616 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	117.040,00 € <u>rd. 117.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 insgesamt **117.000,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsobjekt bietet leichte Lagevorteile durch eine gegenüber dem Durchschnittsobjekt ruhigere Lage. Diese werden jedoch durch die beengte Zufahrt über den privaten Teil des Alten Postwegs wieder aufgehoben, so dass die Lage hier insgesamt als durchschnittlich innerhalb der Bodenrichtwertzone einzustufen ist.

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.146,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	220,00 m ²	66,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	252.120,00 €	32.010,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	465.665,64 €	59.122,47 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	465.665,64 €	59.122,47 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre	55 Jahre
• prozentual		21,43 %	21,43 %
• Faktor	x	0,7857	0,7857
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	365.873,49 €	46.452,52 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		412.326,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	427.326,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	117.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	544.326,01 €
Sachwertfaktor	x	0,82
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	446.347,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.500,00 €
Sachwert	=	435.847,33 €
	rd.	436.000,00 €

4.2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	33,0 %	67,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)

Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	33,0	331,65
4	1.215,00	67,0	814,05
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.145,70 gewogener Standard = 3,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.145,70 €/m² BGF
 rd. 1.146,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der zuständige Gutachterausschuss weist in seinen Grundstücksmarktdaten einen pauschalen Wertansatz u.a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage und einfache Nebengebäude mit einer üblichen Höhe von 5.000,00 € (sehr wenig / einfach) – 20.000,00 € (umfangreich / gehoben) aus.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €


Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 22/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (hier linear) zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

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

In den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten sind die aufgrund einer kreisweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Wirtschaftskraft der Region (d.h. nach dem Bodenwert der Region, Baujahr und Objektgröße) angegeben.

Danach lagen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke zum Stichtag 01.01.2024 landkreisweit rd. 15% unterhalb (Faktor 0,85) des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Aktuelle Marktbeobachtungen des Sachverständigen zeigen, dass bei höherpreisigen Objekten (oberhalb von 300.000-350.000,- €) leicht sinkende Preise zu verzeichnen sind, so dass der zeitangepasste Sachwertfaktor auf 0,82 geschätzt wird.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich durch die Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Baumängel:

Die Treppe zum DG ist weder mit einem Geländer versehen, noch existiert wandseitig ein Handlauf. Hier würde ein marktüblich handelnder Käufer umgehend ein Geländer installieren. Der Sachverständige schätzt den Wertabschlag hier auf pauschal 2.000,- €

Bauschäden:

An der östlichen Außenecke ist durch anstoßende KFZ eine ca. handgroße Ecke des Außenputzes zerstört. Für die erforderliche Instandsetzung des Schadens hält der Sachverständige einen Abschlag von 500,- € für marktgerecht.

Die Abluft der in der Garage befindlichen Heizungsanlage wird durch ein Durchlassrohr direkt nach außen geleitet. Hierbei kommt es im Bereich des Zusammentreffens von Wohnhaus und Garage zu großflächigen Verschmutzungen und Verrußungen des Außenputzes (siehe Fotos). Aus Sicht des Sachverständigen ist hier zur dauerhaften Behebung dieses Umstandes die Heizungsabluft durch ein Außenrohr von der Hauswand wegzuführen. Für die Installation der Abluft und der Reinigung / Instandsetzung des Außenputzes wird ein pauschaler Abschlag von 5.000,- € als sachgerecht angesehen.

Die an der Grundstücksgrenze befindliche Kastenrinne ist beschädigt und in Teilen auszutauschen. Weiterhin neigt sich die ca. kniehohle Mauer zum Privatweg in einigen Bereichen in Richtung Straße. Hier schätzt der Sachverständige für beide Umstände zusammen einen Abschlag von 1.000,- €.

Weitere Besonderheiten:

Die Garage wurde seitens der Baugenehmigungsbehörde nicht genehmigt. Da laut Bauantrag ein Carport in vergleichbaren Abmessungen genehmigt wurde, geht der Sachverständige grundsätzlich davon aus, dass die Garage (ggf. mit einer Baulast auf dem Flurstück 1/93) genehmigungsfähig ist.

Weiterhin besteht das Risiko, dass im Zuge der Baugenehmigung die Fenster zu verschließen sind. Für dieses Risiko, die Erstellung der erforderlichen Bauantragsunterlagen und die Einholung einer Baugenehmigung schätzt der Sachverständige den Wertabschlag auf 2.000,- €.

Zusammenfassung:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-2.000,00 €
• Einbau Treppengeländer	-2.000,00 €
Bauschäden	-6.500,00 €
• Instandsetzung Außenecke Garage	-500,00 €
• Installation Außenabluft Heizungsanlage mit Fassadenreinigung/-anstrich	-5.000,00 €
• Instandsetzung Kastenrinne und Grenzmauer	-1.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-2.000,00 €
• Nachgenehmigung Garage	-2.000,00 €
Summe	-10.500,00 €

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher Vergleichsfaktor	beitragsrechtlicher Zustand des	=	3.150,00 €/m ²	V0
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Vergleichsfaktor	=	3.150,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.02.2025	× 0,97	V1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	140	166	× 0,92	V2
Grundstücksgröße [m ²]	800	616	× 0,95	V3
Ausstattungsstandard	mittel	leicht gehoben	× 1,02	V4
Garage/Stellplatz	vorhanden	vorhanden	× 1,01	V5
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	2.751,16 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	€/m ²
insgesamt			-	€/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			=	2.751,16 €/m²

4.3.2 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 2010 und einem lageangepassten Bodenwertniveau von 190 €/m² durchschnittlich 3.150 €/m² Wohnfläche gezahlt.

V1

Nachdem die Kaufpreise in den Jahren 2022 und 2023 deutlich zurückgegangen sind, hat sich der Grundstückmarkt im Jahr 2024 grundsätzlich beruhigt. Aktuell zeigt sich, dass für Objekte im unteren Preissegment (unter 200.000,- €) leicht steigende Preise zu beobachten sind, wohingegen höherpreisige Objekte (oberhalb von 400.000,- €) im Preis weiter leicht nachgeben.

Der Sachverständige schätzt daher die Anpassung an den Bewertungsstichtag auf -3%.

V2

Die Umrechnung von der normierten Wohnfläche von 140 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 166 m² Wohnfläche um den Faktor 0,92 anzupassen.

V3

Die Umrechnung von der normierten Grundstücksgröße von 800 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 616 m² Grundstück um den Faktor 0,95 anzupassen.

V4

Das Bewertungsobjekt verfügt gegenüber anderen Objekten vergleichbaren Baujahrs einen leicht gehobenen Ausstattungsstandard. Der Sachverständige schätzt den Zuschlag hier basierend auf Erfahrungswerten auf +2%.

V5

Das durchschnittliche Objekt verfügt über einen überdachten KFZ-Stellplatz (Carport oder Garage). Da das Bewertungsobjekt über eine übergroße Garage mit Nebenräumen verfügt, wird hier sachverständig ein Zuschlag von 1% geschätzt.

4.3.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.751,16 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 2.751,16 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 166,00 m ²	
Zwischenwert	= 456.692,56 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 456.692,56 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 456.692,56 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 10.500,00 €	V6
Vergleichswert	= 446.192,56 € rd. <u>446.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 mit rd. **446.000,00 €** ermittelt.

4.3.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

V6 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Sachwertermittlung

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

4.3.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert 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 angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **436.000,00 €**, der **Vergleichswert** mit rd. **446.000,00 €** ermittelt.

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 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$ und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht 1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[436.000,00 € \times 1,000 + 446.000,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \underline{\underline{441.000,00 €}}$.

4.3.7 Wert des Teilgrundstücks Wohnbaufläche

Der **Wert für das Teilgrundstück Wohnbaufläche** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 mit rd.

441.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Alter Postweg“ (Flurstück 2/39)

Miteigentumsanteile an Wege- (oder auch Garagenhof-) Grundstücken werden von Käufern regelmäßig nicht gesondert vergütet, sondern im Zuge eines Kaufes der Immobilie lediglich unentgeltlich mit erworben. Gesonderte Vergütungen erfolgen nur dann, wenn diese Grundstücke einen besonderen Vorteil für das eigentliche Bewertungsobjekt bieten, wie z.B. zusätzliche exklusive Stellplatzflächen. Dieses Marktverhalten liegt grundsätzlich daran, dass aus den Grundstücken kein Ertrag (z.B. durch Vermietung oder Verpachtung) zu erzielen ist und für diese weiterhin auch Unterhaltungskosten (z.B. Reinigung) und Instandhaltungskosten anfallen. Dem 1/16-Miteigentum an dem Teilgrundstück ist somit kein gesonderter Wert zuzurechnen.

4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Privatweg (Flurstück 1/93)

Hier ist aus Sicht des Sachverständigen grundsätzlich ein Wertvorteil erkennbar, und zwar in der Form, dass die Zufahrt zur Garage hier besser ausgenutzt werden kann. Die eigentliche Zufahrt erfolgt über das Flurstück 2/39, ist hier aber auch seitlich über das Flurstück 1/93 möglich, so dass hier eine bessere Erreichbarkeit der Garage mit mehreren Fahrzeugen gegeben ist. Der Sachverständige schätzt den Wertvorteil hier auf pauschal 20% des Bodenrichtwertes für Bauland, also $0,2 * 190,- \text{ €/m}^2 = 38,00 \text{ €/m}^2$.

4.5.1 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	38,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 38,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 85,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 3.230,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 3.230,00 € rd. 3.230,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 insgesamt **3.230,00 €**.

4.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Privatweg“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	3.230,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 3.230,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 3.230,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 3.230,00 € rd. 3.230,00 €

4.5.3 Wert des Teilgrundstücks Privatweg

Der Wert für das Teilgrundstück Privatweg wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 mit rd.

3.230,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Wohnbaufläche	Einfamilienhaus	616 m ²	441.000,00 €
"Alter Postweg"	unbebaut	508 m ²	0,00 €
Privatweg	unbebaut	85 m ²	3.230,00 €
Summe		1.209 m ²	444.230,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 27721 Ritterhude, Alter Postweg 46B


Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ihlpohl	1518	3zu1
1/16 Miteigentumsanteil an		
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Ihlpohl	1	2/39
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ihlpohl	1518	9zu8
1/2 Miteigentumsanteil an		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ihlpohl	1	1/93
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ihlpohl	1518	10
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Ihlpohl	1	1/92
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ihlpohl	1518	11
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Ihlpohl	1	1/87

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 mit rd.

444.000 €

in Worten: vierhundertvierundvierzigtausend Euro

geschätzt.

	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 29/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

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 05. März 2025



signiert durch
Uwe Ehrhorn
08:32:47 UTC
06.03.2025

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS

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

Von der IHK Elbe-Weser
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 30/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

	Gutachten - Nr. 24-70161	Seite 31/43
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.03.2025

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

NBauO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Otterndorf 2024

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

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

27721 Ritterhude, Alter Postweg 46 B



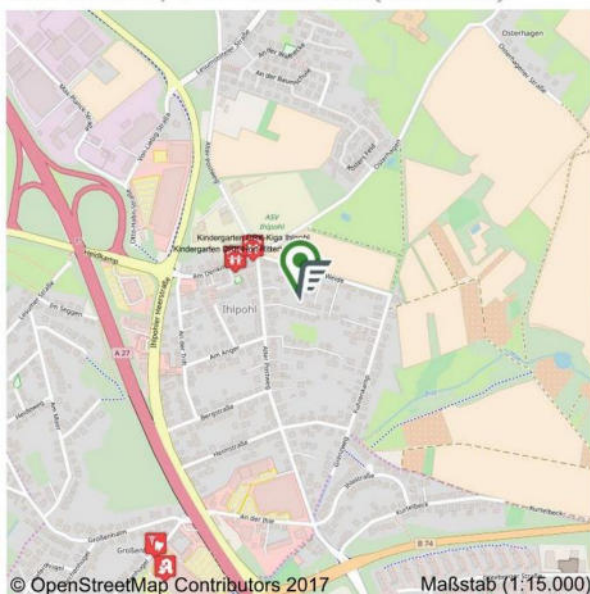
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bremen-Nord (0,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bremen-Lesum (2,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (13,2 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (15,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Ihlpohl, Tankstelle (0,4 km)

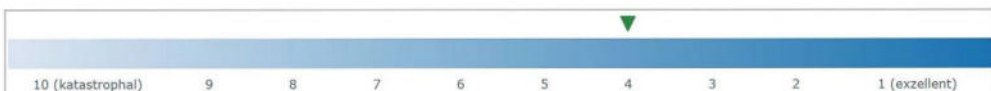
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(1,8 km)
Apotheke	(0,8 km)
EKZ	(1,2 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,2 km)
Realschule	(1,3 km)
Hauptschule	(16,4 km)
Gesamtschule	(6,1 km)
Gymnasium	(1,3 km)
Hochschule	(12,7 km)
DB_Bahnhof	(2,5 km)
Flughafen	(15,7 km)
DB_Bahnhof_ICE	(13,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

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



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

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

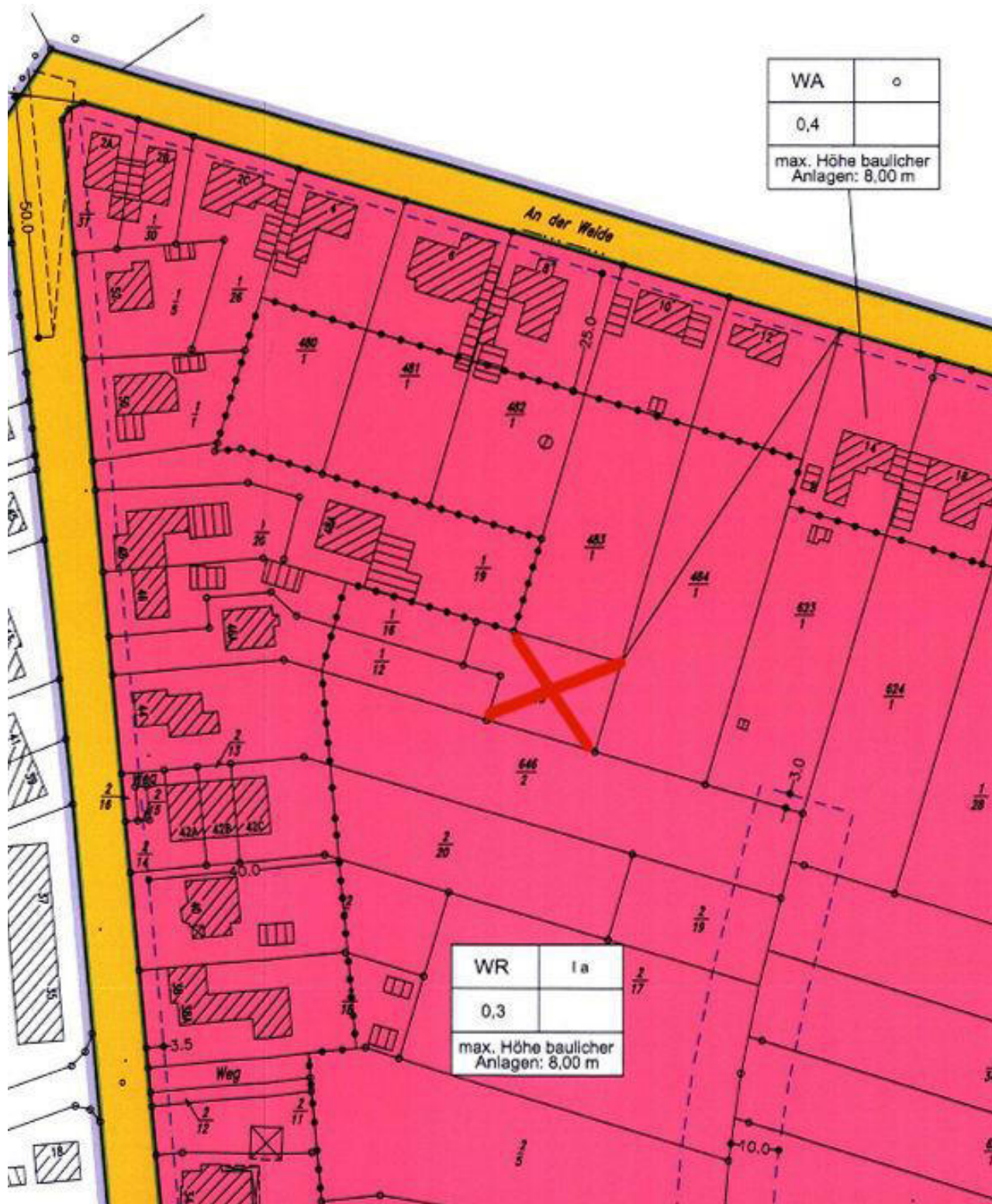
Seite 1 von 1

Gemarkung: 2002 (Ihlpohl), Flur: 1, Flurstück: 2/39



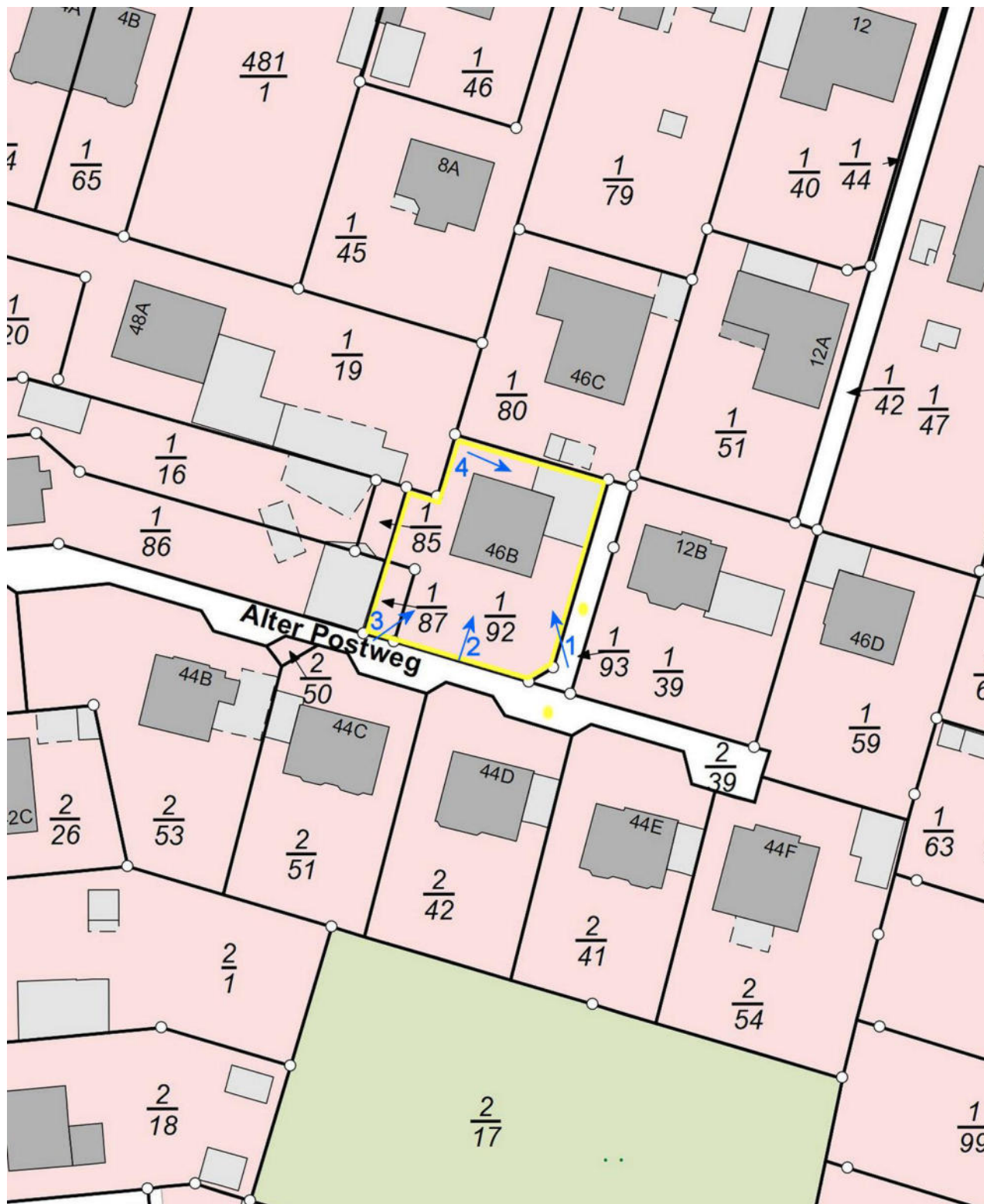
Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 2

Bild 1



Bild 2



Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 2

Bild 3

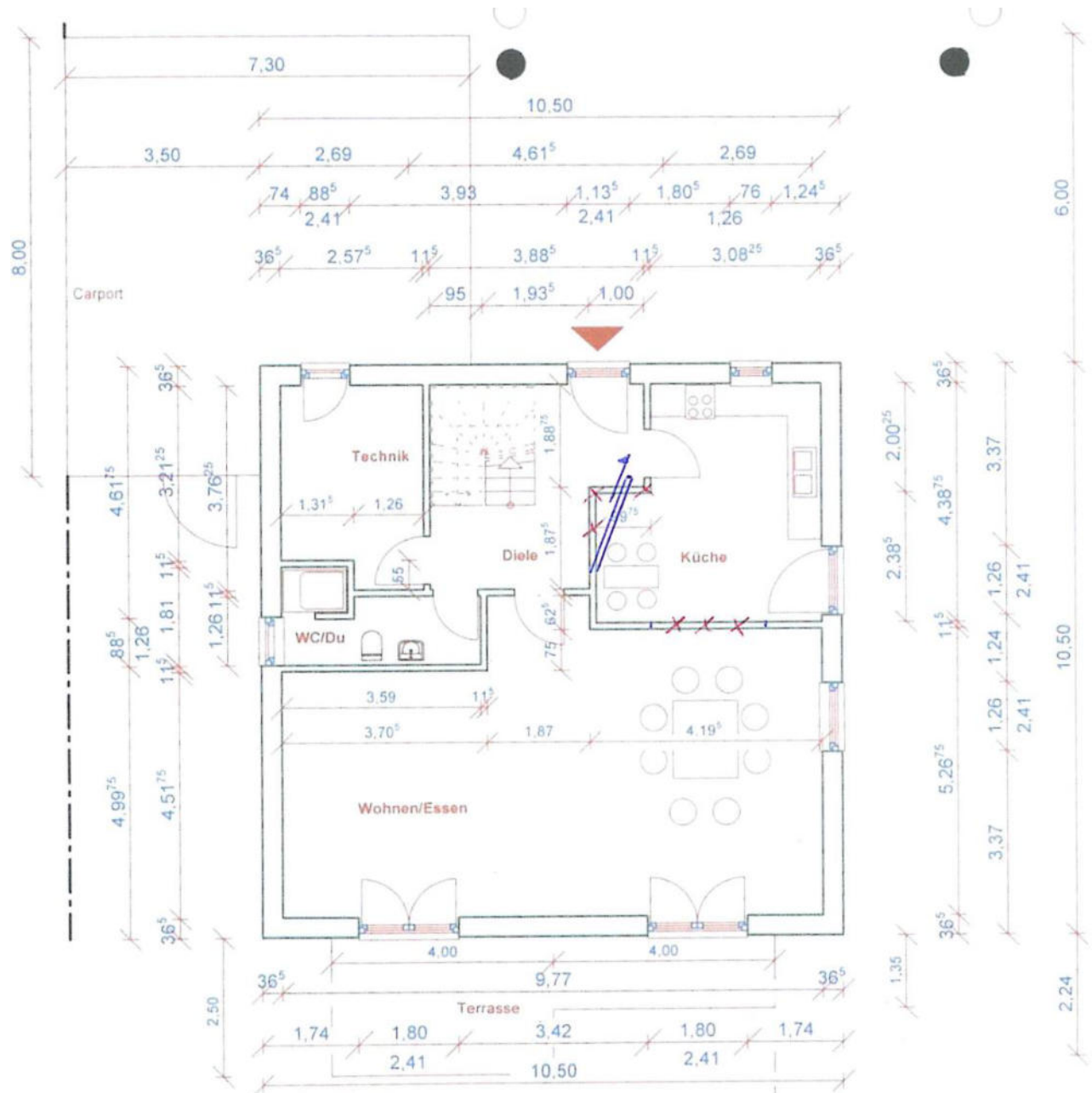


Bild 4



Anlage 8: Bauzeichnungen, Erdgeschoss

Seite 1 von 3



Anlage 8: Schnitt

Seite 3 von 3

