

**G U T A C H T E N**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
**mit einer ehemaligen Schule bebaute Grundstück**  
**in 28879 Grasberg, Ottersteiner Straße 51**



Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Otterstein	158	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Otterstein	1	46/2

**Der Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
11.03.2025 ermittelt mit rd.  
**74.800 €.**

**Ausfertigung Nr. 5**

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage.....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
3.2	Ehem. Schulgebäude .....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	9
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	10
3.3	Nebengebäude .....	10
3.4	Außenanlagen .....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	11
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnbaufläche.....	12
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	12
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	13
4.2.4	Vergleichswertermittlung .....	14
4.2.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	14
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks Wohnbaufläche .....	14
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Gehölz .....	15
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	15
4.3.3	Vergleichswertermittlung .....	15
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks Gehölz.....	15
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>18</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	18
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	18
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	18
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>19</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer ehemaligen Schule
Objektadresse:	Ottersteiner Straße 51 28879 Grasberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Otterstein, Blatt 158, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Otterstein, Flur 1, Flurstück 46/2 (6.730 m <sup>2</sup> )

### 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
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	11.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	11.03.2025
Umfang der Besichtigung:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• der Eigentümer</li><li>• der Sachverständige U. Ehrhorn</li></ul>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2025</li></ul>
	Vom Eigentümer wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom 29.03.1976</li><li>• Objektbeschreibung</li></ul>
	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 21.01.2025</li><li>• Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 21.01.2025</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 25.03.2025</li><li>• Auszug aus der Außenbereichssatzung "Ottersteiner Straße" der Gemeinde Grasberg vom 14.03.2011</li></ul>

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**

Zu den Fragen des Gerichts:

- Das Objekt ist nicht vermietet.
- Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind keine vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm, Schädlinge oder Altlasten besteht nicht.
- Brand- oder Wasserschäden sind dem Sachverständigen keine bekannt geworden.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind im Rahmen der Recherche keine bekannt geworden.
- **Baurechtliche Besonderheiten (Überbau, Grenzbau, Bestandsschutz, Einsturzgefahr / Unbewohnbarkeit) bestehen insofern, dass das Objekt aus Sicht des Sachverständigen im gegenwärtigen Zustand nicht zu dauerhaften Wohnzwecken nutzbar ist und auch die dauerhafte Standfestigkeit nicht mehr gewährleistet ist.**

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Großräumige Lage**

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Osterholz

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Grasberg (ca. 8.000 Einwohner);  
Ortsteil Otterstein

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

demografische Struktur Durchschnittsalter ca. 45 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 17 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 22 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 5 Jahren: ca. 5 %

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: durchmischte Nutzungen;  
aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:  
(vgl. Anlage 4) ca. 30 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 6.730 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
keine separaten Gehwege vorhanden;  
Parkmöglichkeiten im Seitenraum ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): mooriger Untergrund, gesonderte Gründung erforderlich

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:

Das Grundbuch wurde vom Auftraggeber eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Baulistenvermerk eingetragen.

Denkmalschutz:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Denkmalschutzvermerk eingetragen.

Eine parallele Internetrecherche im Denkmalatlas Niedersachsen lieferte ebenfalls keine Hinweise auf bestehenden Denkmalschutz.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert kein gültiger Bebauungsplan. Jedoch regelt eine Außenbereichssatzung (vgl. Anlage 5) die bauliche Nutzung des Grundstücks.

Bodenordnungsverfahren:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Der zuständigen Baugenehmigungsbehörde liegen keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung kann jedoch grundsätzlich auf Grund der ehemaligen Nutzung als Schule (und damit öffentliches Gebäude) von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen werden.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 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 ehemaligen Schulgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

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

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

Die nachfolgenden Angaben beruhen (soweit nicht augenscheinlich) auf Angaben des Eigentümers.

### 3.2 Ehem. Schulgebäude

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehemaliges Schulgebäude mit 2 Klassenräumen; vom Eigentümer zu Atelierzwecken umgebaut; eingeschossig; nicht unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Der rückwärtige Gebäudeteil wurde 1867 errichtet und 1901 straßenseitig erweitert.
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Austausch der Heizungsanlage 2001</li><li>• Austausch einiger Fenster in den 1980er Jahren</li></ul> sonst in den letzten 40-50 Jahren keine wesentlichen
Flächen und Rauminhalte	Die Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 250 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	aus wirtschaftlicher Sicht keine
Außenansicht:	größtenteils Klinkermauerwerk, tlw. mit Holz verkleidet

#### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

2 ehemalige Klassenzimmer sowie weitere Nebenräume (inkl. Küche)

Dachgeschoss:

1 weiterer Raum nebst Badezimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk oder Trockenbauwände
Geschossdecken:	Holzbalken



Treppen: ursprüngliche Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:  
Krüppelwalm-, bzw.- Satteldach

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton);

Dachflächen nicht gedämmt

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2001  
im separaten Heizhaus untergebracht

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

### **3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Bodenbeläge: Holz- oder Natursteinböden

Wandbekleidungen: Farbanstrich

Deckenbekleidungen: Deckenputz

Fenster: Fenster aus Holz;  
tlw. mit Doppelverglasung, tlw. mit Einfachverglasung, tlw. ohne Fensterglas

Türen: strukturierte Holztüren mit Holzzargen

sanitäre Installation: einfache Wasser- und Abwasserinstallation

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten



Bauschäden und Baumängel:	Durch das gesamte Gebäude ziehen sich diverse Rissbildungen mit tlw. mehreren cm Breite. Weiterhin ist der Fußboden an mehreren Stellen uneben, bzw. verspringt zwischen den Räumen. Auch im Bereich des Fundamentes sind deutliche Verformungen und Aufbrüche erkennbar. Teilbereiche des Fundaments sind unterspült.  <b>Aus Sicht des Sachverständigen ist die dauerhafte Standfestigkeit des Gebäudes nicht mehr gesichert.</b>
Grundrissgestaltung:	für Wohnungszwecke nur bedingt geeignet
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### **3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist als sehr schlecht einzustufen.  Der Erhalt des Gebäudes wäre nur mit erheblichen finanziellen Anstrengungen zu erreichen. Dass ein möglicher Käufer den Erhalt des Gebäudes anstreben würde, ist aus sachverständiger Sicht unwahrscheinlich. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein Erwerber hier die Freilegung des Grundstücks mit anschließender Neubebauung vorziehen würde.

### **3.3 Nebengebäude**

Heizhaus (Baujahr ca. 1960), weiteres Nebengebäude im rückwärtigen Bereich (vermutlich aus dem Baujahr der Schule)

### **3.4 Außenanlagen**

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer ehemaligen Schule bebaute Grundstück in 28879 Grasberg, Ottersteiner Straße 51 zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Otterstein	158	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Otterstein	1	46/2	6.730 m <sup>2</sup>

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.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Wohnbaufläche	Ehem. Schulegebäude	1.993 m <sup>2</sup>
Gehölz	unbebaut	4.737 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		6.730 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnbaufläche

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **60,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 11.03.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1.993 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>Bodenrichtwert</b> = <b>60,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.03.2025	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 60,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	1000	1.993	× 0,94	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>= 56,40 €/m<sup>2</sup></b>		

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 56,40 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.993 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 112.405,20 € <u>rd. 112.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 insgesamt **112.000,00 €**.

#### **4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

##### **E1**

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch 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. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der mit den Bodenrichtwerten mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

#### 4.2.4 Vergleichswertermittlung

Gemäß den vorherigen Ausführungen ist einerseits die Standfestigkeit des Gebäudes nicht mehr gewährleistet und andererseits davon auszugehen, dass ein möglicher Käufer hier die Freilegung des Grundstücks anstreben würde.

Der Verkehrswert bemisst sich hier somit nach dem Prinzip „Bodenwert abzgl. Freilegungskosten“.

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>112.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+ 5.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 117.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 117.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 45.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 72.000,00 €</b>
	<b>rd. 72.000,00 €</b>

#### 4.2.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen (vorh. Anschlussleitungen und Grenzeinrichtungen) wird hier auf pauschal 5.000,- € geschätzt.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht erforderlich.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die erforderlichen Aufwendungen zur Freilegung des Grundstücks (Abrisskosten) werden vom Sachverständigen hier wie folgt geschätzt:

ehem. Schulgebäude	324 m <sup>2</sup> BGF * 120,- €/m <sup>2</sup>	38.880,00 €
Heizhaus	18 m <sup>2</sup> BGF * 120,- €/m <sup>2</sup>	2.160,00 €
gartens. Nebengebäude	25 m <sup>2</sup> BGF * 120 €/m <sup>2</sup>	3.000,00 €
		<u>45.010,00 €</u>
		<b>rd. 45.000,00 €</b>

#### 4.2.6 Wert des Teilgrundstücks Wohnbaufläche

Der Wert für das Teilgrundstück Wohnbaufläche wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 mit rd.

**72.000,00 €**

geschätzt.

## 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Gehölz

### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe 4.2.1

### 4.3.2 Bodenwertermittlung

Das Teilgrundstück ist im Liegenschaftskataster als „Gehölz“ geführt. Solche Flächen werden regelmäßig zu deutlich geringeren Kaufpreisen als Waldfächen veräußert und orientieren sich preislich eher an Flächen für Heide, Öd- oder Geringstland.

Gemäß Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses lagen die Kaufpreise für solche Flächen in den vergangenen 5 Jahren bei durchschnittlich rd. 0,60 €/m<sup>2</sup>.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )		0,60 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	=	<b>0,60 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	4.737,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>2.842,20 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>2.842,20 €</b>
	rd.	<b>2.840,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 insgesamt **2.840,00 €**.

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>2.840,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+ 0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 2.840,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 2.840,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 2.840,00 €</b>
	<b>rd. 2.840,00 €</b>

### 4.3.4 Wert des Teilgrundstücks Gehölz

Der Wert für das Teilgrundstück Gehölz wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 mit rd.

**2.840,00 €**

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	unbebaut	1.993,00 m <sup>2</sup>	72.000,00 €
Gehölz	unbebaut	4.737,00 m <sup>2</sup>	2.840,00 €
Summe		6.730,00 m <sup>2</sup>	74.840,00 €

Der Verkehrswert für das mit einer ehemaligen Schule bebaute Grundstück in 28879 Grasberg, Ottersteiner Straße 51

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Otterstein	158	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Otterstein	1	46/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 mit rd.

**74.800 €**

**in Worten: vierundsiebzigtausendachthundert Euro**

geschätzt.

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

Achim, den 26. März 2025

---

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS

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

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



## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**N BauO:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Otterndorf 2025

### 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 26.02.2025) 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 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 der Außenbereichssatzung
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Bauzeichnungen + Schnitte

## 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

28879 Grasberg b Bremen, Ottersteiner Str. 51

#### MIKROLAGE

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

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bremen-Horn/Lehe (14,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Worpsswede (4,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (18,6 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (22,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Adolphsdorfer Straße 22 (0,4 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 7 - (EINFACH)

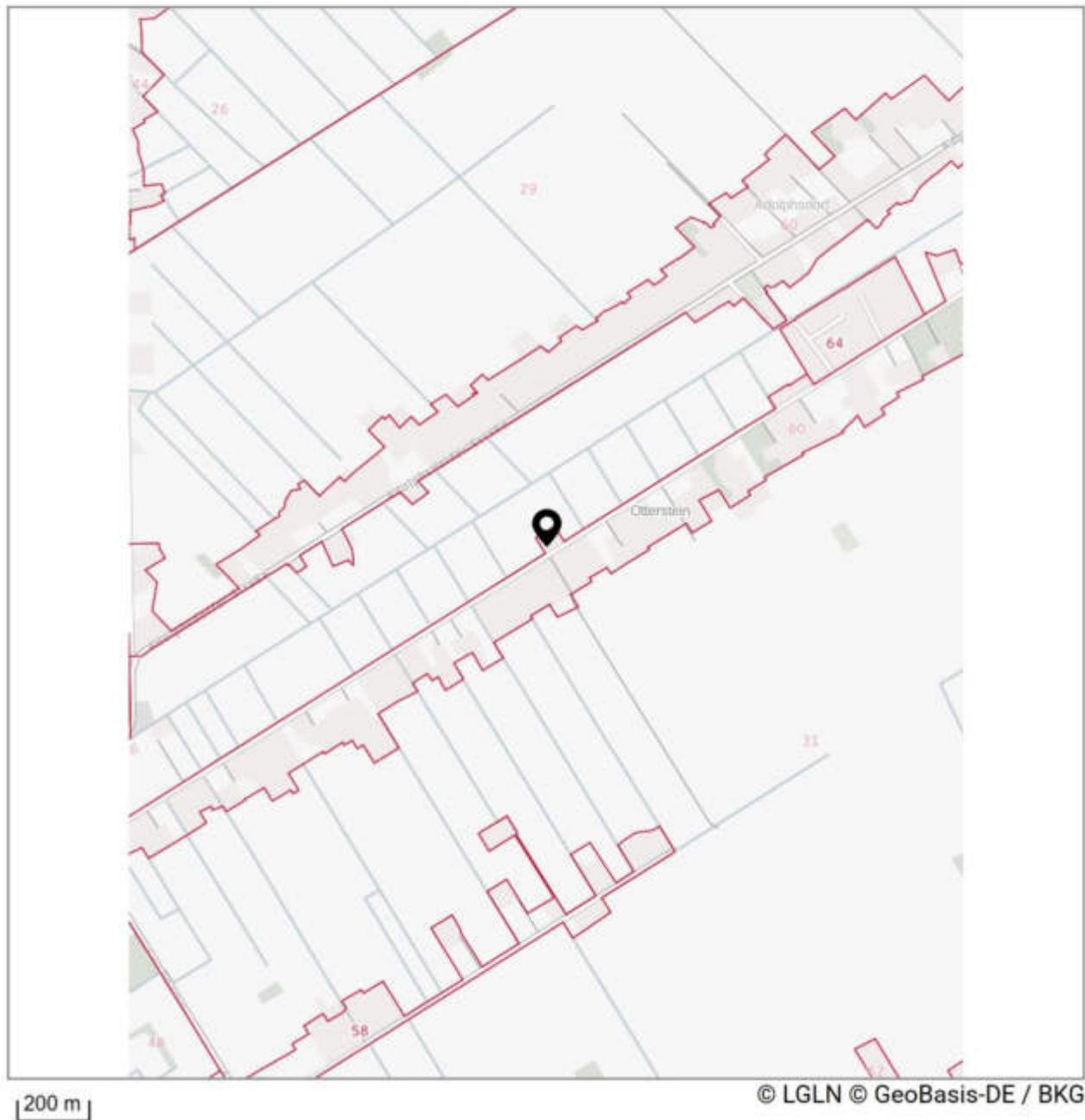
Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

10 (katastrophal)	9	8	7	6	5	4	3	2	1 (exzellent)
Quelle:	Mikromarkt-, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024								
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenkreis 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

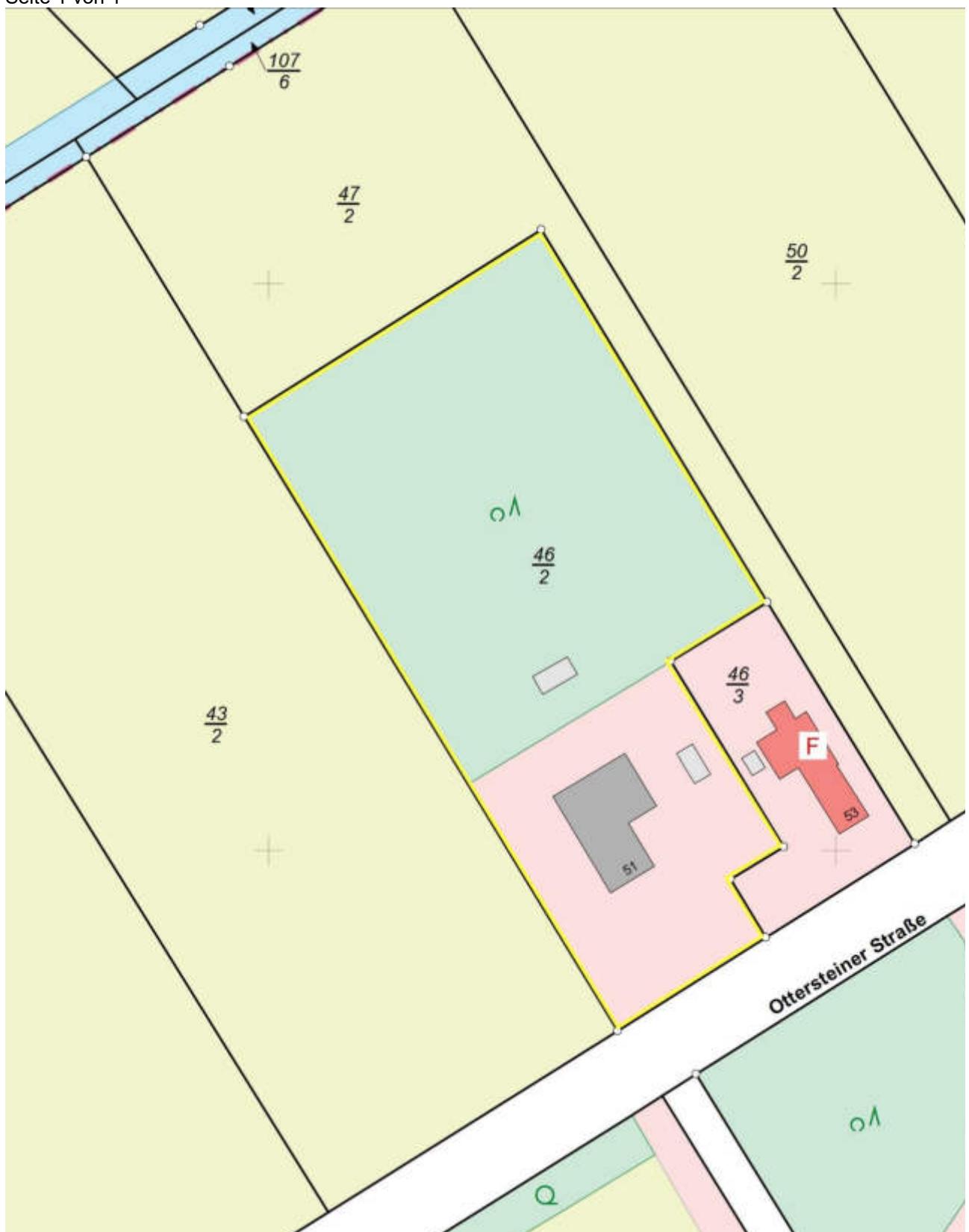
Seite 1 von 1

Adresse: Ottersteiner Straße 51, 28879 Grasberg bei Bremen - Otterstein  
Gemarkung: 1138 (Otterstein), Flur: 1, Flurstück: 46/2



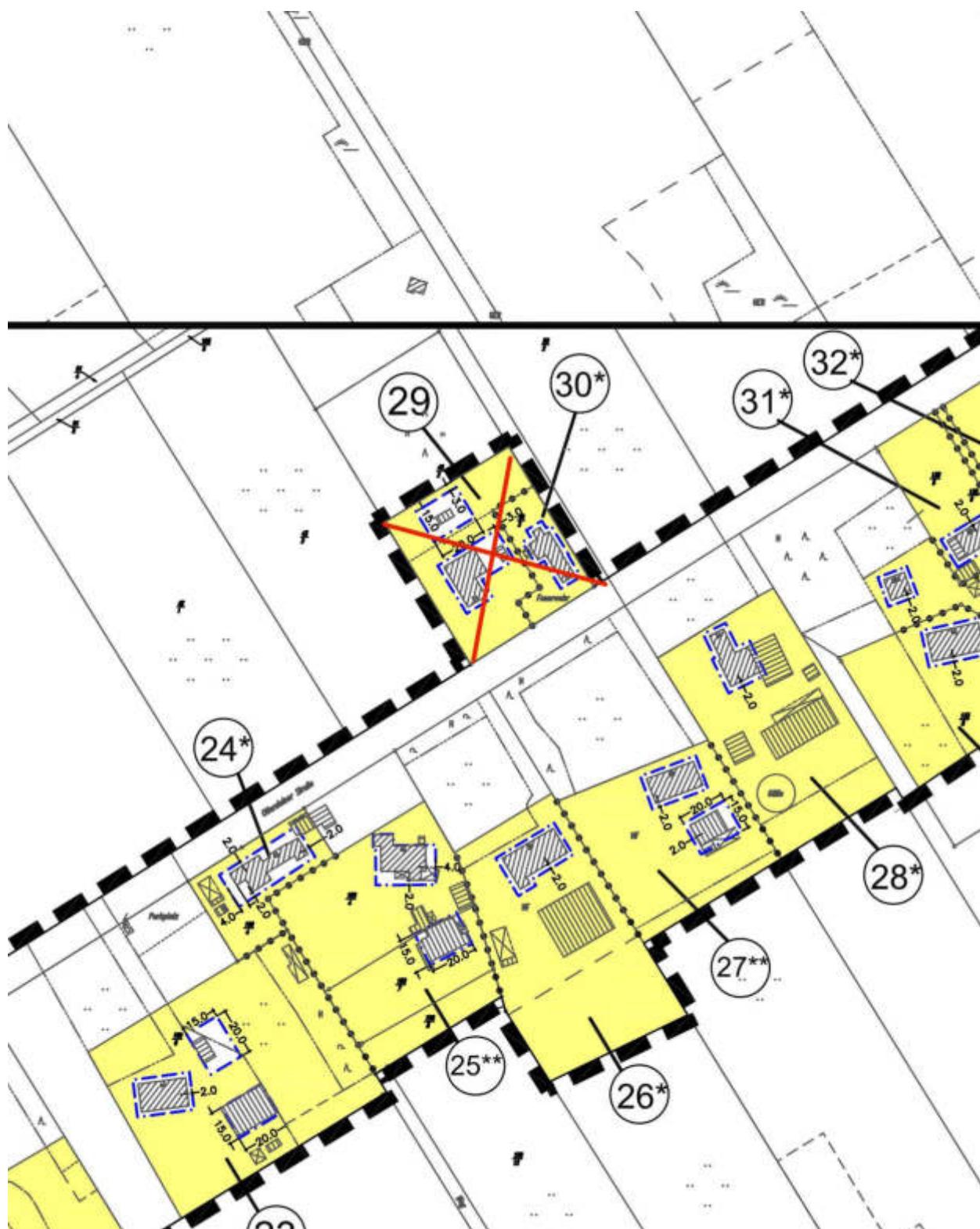
## **Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



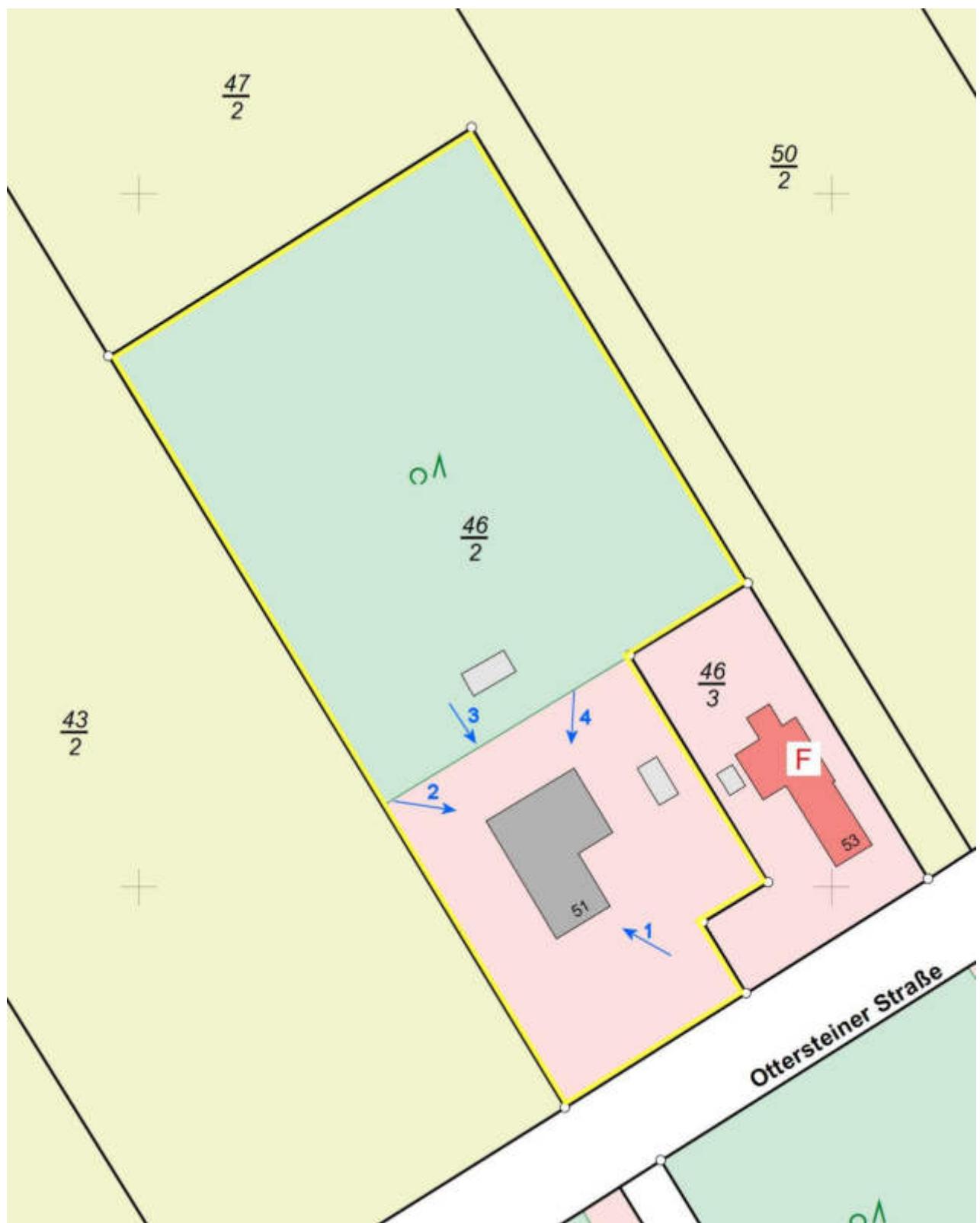
**Anlage 5: Auszug aus der Außenbereichssatzung**

Seite 1 von 1



**Anlage 6: Fotoübersicht**

Seite 1 von 1



## **Anlage 7: Fotos**

Seite 1 von 7

Bild 1



Bild 2



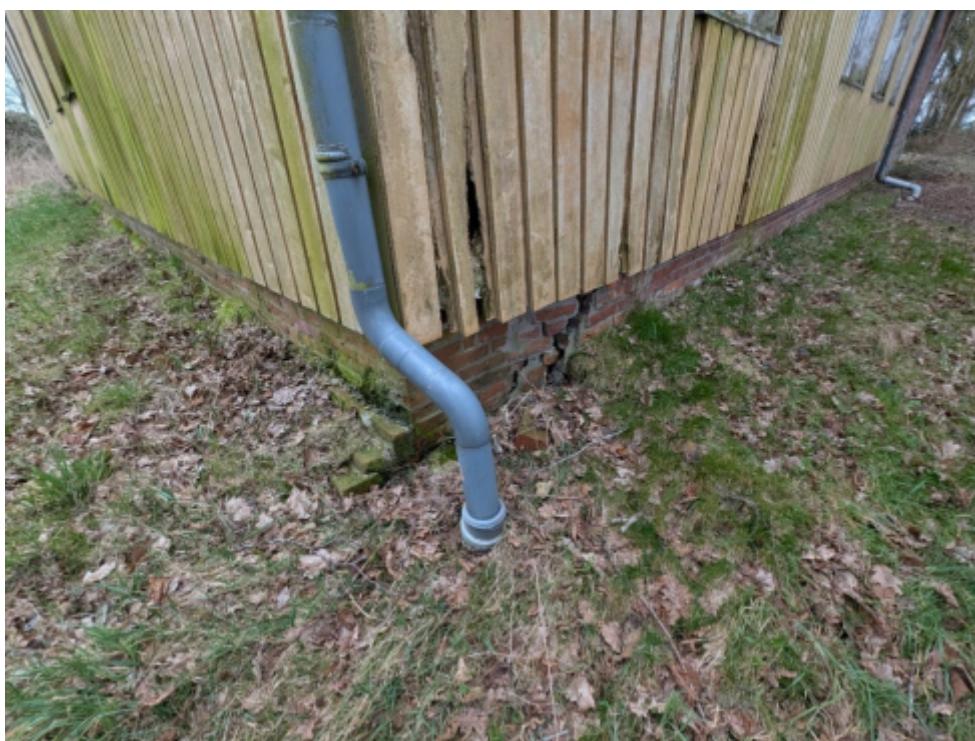
**Anlage 7: Fotos**

Seite 2 von 7

Bild 3



Bild 4: beschädigter Sockel



**Anlage 7: Fotos**

Seite 3 von 7

Bild 5: unterspültes Fundament



Bild 6: beschädigter Sockel



## **Anlage 7: Fotos**

Seite 4 von 7

Bild 7: Blick in die Diele



Bild 8: Rissbildung



## **Anlage 7: Fotos**

Seite 5 von 7

Bild 9: Blick in das Bad EG



Bild 10: Rissbildung



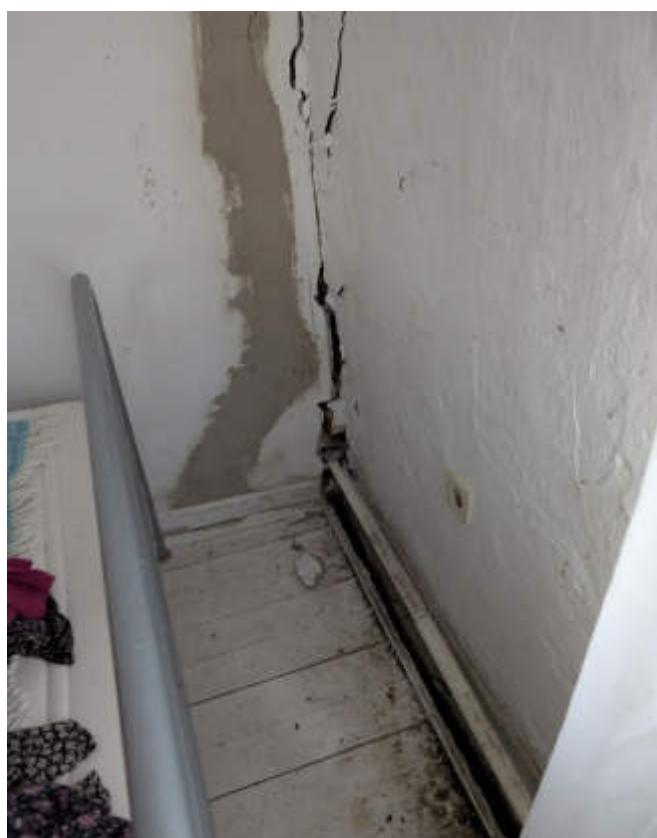
**Anlage 7: Fotos**

Seite 6 von 7

Bild 11: aufgebrochener Fußboden



Bild 12: Rissbildung



## **Anlage 7: Fotos**

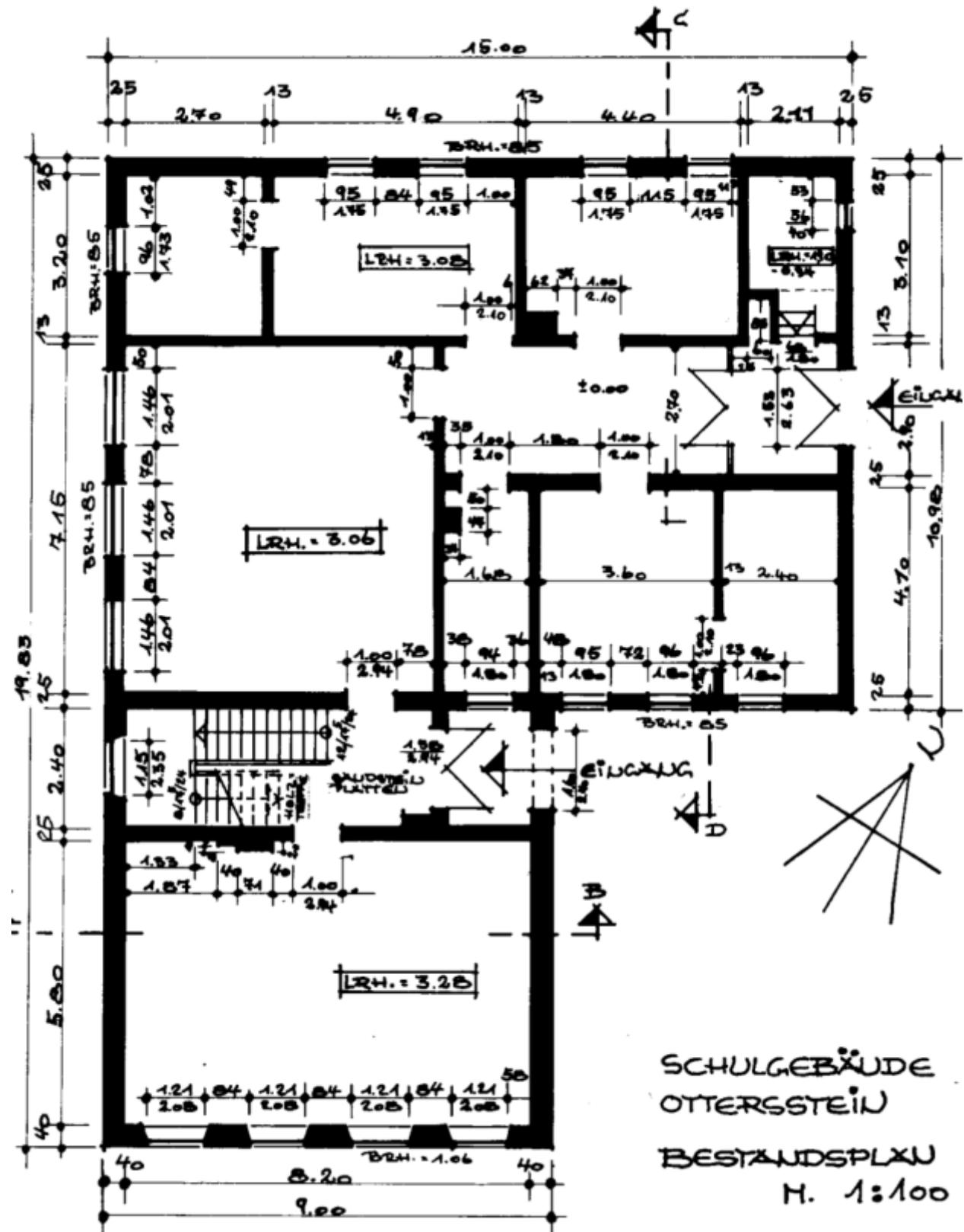
Seite 7 von 7

Bild 13: durchfeuchtete Außenwand



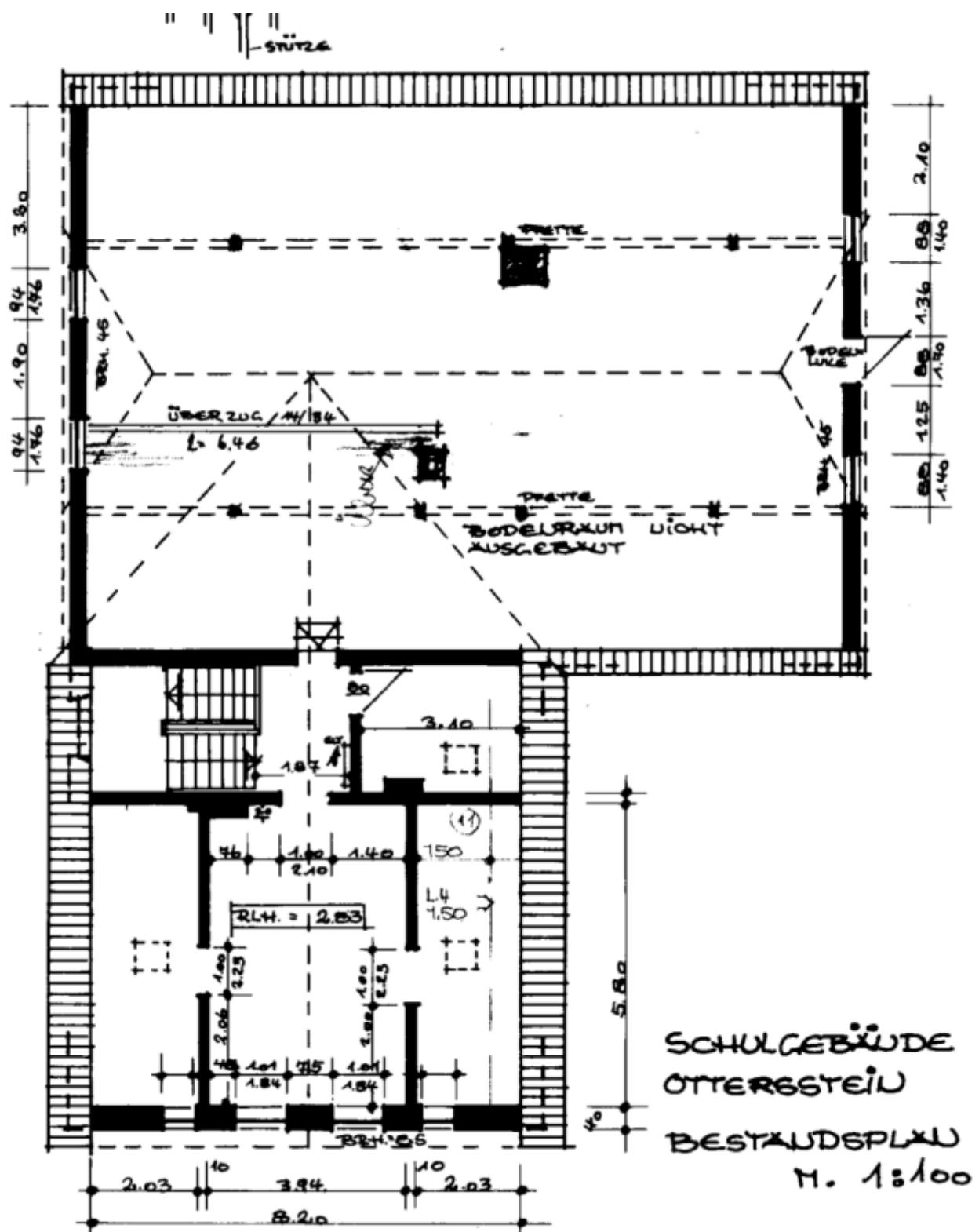
## Anlage 8: Bauzeichnungen, Erdgeschoss

Seite 1 von 4



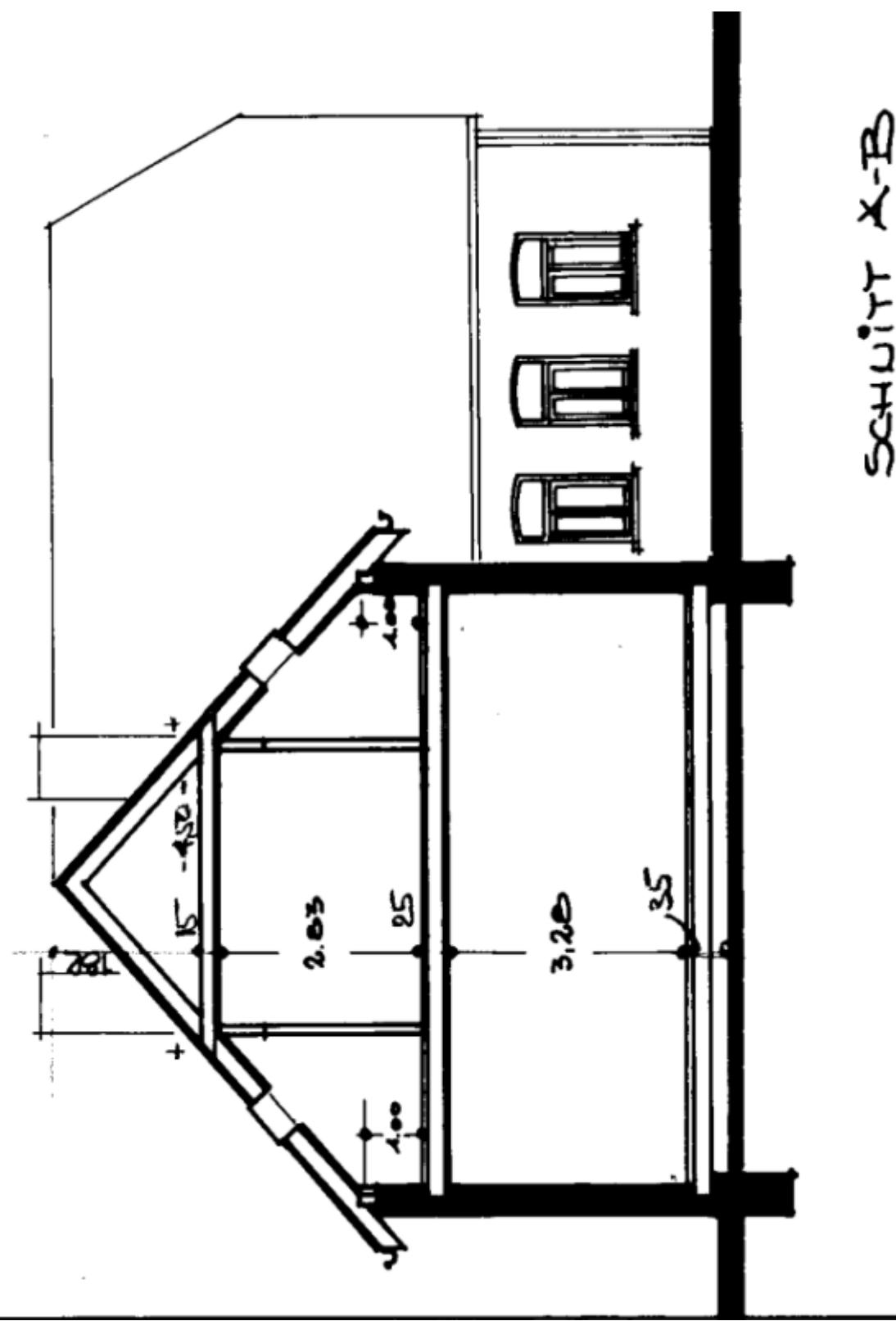
## Anlage 8: Bauzeichnungen, Dachgeschoss

Seite 2 von 4



**Anlage 8: Schnitt**

Seite 3 von 4



**Anlage 8: Schnitt**

Seite 4 von 4

