

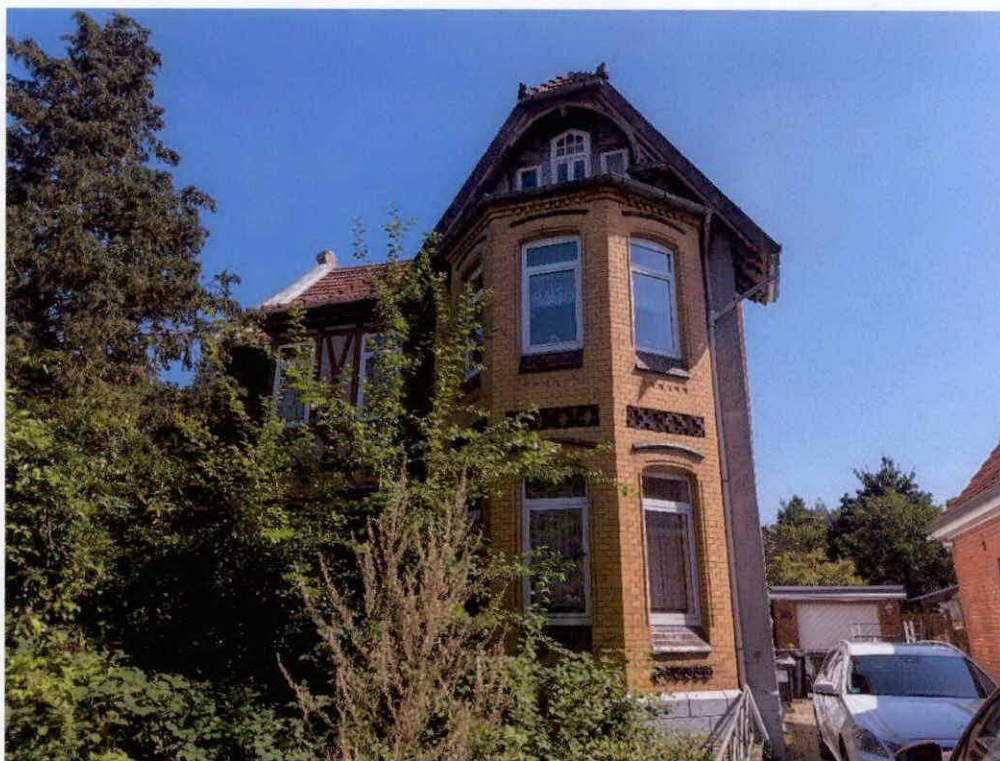
GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Zweifamilienhaus und Schuppen bebaute Grundstück
in 27318 Hoya, Promenade 8**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hoya	2921	7
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hoya	1	762, 763, 764

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.08.2025 ermittelt mit rd.

61.200 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	4	
2.1.3	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	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Zweifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand (obere Wohnung)	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Ertragswertermittlung	14
4.4.1	Ertragswertberechnung	14
4.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	14
4.1	Plausibilisierung des Ergebnisses	17
5	Verkehrswert	18
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
6.3	Verwendete fachspezifische Software	20
7	Verzeichnis der Anlagen	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Schuppen
Objektadresse:	Promenade 8 27318 Hoya
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hoya, Blatt 2921, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Hoya, Flur 1, Flurstück 762 (34 m²); Gemarkung Hoya, Flur 1, Flurstück 763 (726 m²); Gemarkung Hoya, Flur 1, Flurstück 764 (9 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Nienburg Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Berliner Ring 98 31582 Nienburg
Eigentümer:	aus Gründen des Datenschutzes nicht angegeben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.08.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	13.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten im OG, der Spitzboden und der Keller besichtigt werden. Die Wohnung im EG konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	• die bestellte Nachlasspflegerin • die Sachverständigen U. Ehrhorn und J. Schmidt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.06.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.07.2025 • Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 02.07.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 02.07.2025 • div. Unterlagen zum Sanierungsverfahren der Stadt Hoya

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 augenscheinlich nicht vermietet.
- Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind keine vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm besteht in den besichtigten Gebäudeteilen nicht
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind im Rahmen der Recherche keine bekannt geworden.
- Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
- Altlasten sind keine bekannt geworden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Nienburg
Ort und Einwohnerzahl:	Hoya (ca. 17.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 46 Jahre.
	Altersverteilung:
	• 18 Jahre oder jünger: ca. 17 % • 65 Jahre oder älter: ca. 23 %
	Bevölkerungsentwicklung:
	• in den letzten 5 Jahren: ca. +3 %

2.1.2

2.1.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	(vgl. Anlage 2)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	grundlegend keine, jedoch beengte Zufahrt über "Promenade"
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Straßenfront:</u> ca. 13 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 55 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 769 m ² ;
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflaster; keine Gehwege vorhanden; keine Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss Ob ein Gasanschluss vorliegt konnte nicht ermittelt werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitig grenznahe Bebauung des Wohnhauses; Zugang durch Seiteneingang nur über fremdes Grundstück möglich (durch Grunddienstbarkeit abgesichert); tlw. eingefriedet durch Zaun
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.

	Gutachten - Nr. 25-70116	Seite 6/29
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	16.09.2025

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

*-nur lastend auf dem Flurstück 764 Flur 1 von Hoya-
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Hoya Blatt 391 ist berechtigt, das Grundstück als Auffahrt auf sein Grundstück, insbesondere zum Gehen, Reiten und Fahren unbeschränkt zu benutzen. Eingetragen am 08.07.1919 und umgeschrieben am 28.01.2004.*

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 11.02.2016.

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen 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 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 gemischte Baufläche (M) mit Sanierungshinweis dargestellt (vgl. Anlage 1).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

	Gutachten - Nr. 25-70116	Seite 7/29
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	16.09.2025

Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt befindet sich seit 2015 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern Hoya“ der Stadt Hoya.

Ziel des Sanierungsverfahrens ist der „dauerhafte Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt von Hoya als Einzelhandels-, Wohn- und Arbeitsstandort mit einer Nutzungsvielfalt, die durch ergänzende Kultur- und Bildungs- sowie Versorgungs- und Freizeitangebote entsteht“.

Dazu zählen die Aufwertung und funktionale Verbesserung der Einmündungsbereiche in die Innenstadt, die Aufwertung der Weserpromenade und die (energetische) Sanierung der ortsbildprägenden bzw. denkmalgeschützten Gebäude.“

Durch die Aufnahme des Bewertungsobjektes in die „Objektkartei der ortsprägenden Gebäude“ unterliegt das Bewertungsobjekt zwar nicht dem Denkmalschutz, es gelten jedoch ergänzende Regelungen.

So kann für das Bewertungsobjekt gemäß Förderrichtlinie der Stadt Hoya für die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes eine Förderung beantragt werden. Ein rechtlicher Anspruch besteht hierbei gemäß Auskunft der Gemeinde Hoya nicht. Vielmehr ist die Förderfähigkeit abhängig von den zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln und der Voraussetzung, dass kein Einsatz von Wohnraumfördermittel des Landes in Anspruch genommen werden. Weiterhin handelt es sich hierbei nicht um „Förderungen“, sondern um Kostenerstattungen auf jeweiligen Nachweis.

Gemäß Auskunft der Stadt Hoya stehen im Jahr 2025 keine Fördermittel mehr zur Verfügung. Ob in den Haushalten der kommenden Jahre erneut Gelder zur Verfügung stehen ist bisher unklar.

Für das Bewertungsobjekt lässt sich hieraus ableiten, dass eine Hinzuziehung von Fördermitteln der Stadt Hoya in naher Zukunft als eher unwahrscheinlich einzustufen ist.

Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass im Zuge der Sanierungsmaßnahme Beiträge seitens des Bewertungsobjektes zu entrichten sind.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskunft der zuständigen Baugenehmigungsbehörde liegen keine Baugenehmigungsunterlagen für das Objekt vor. Dieses kann grundsätzlich dem Baujahr geschuldet sein. Eine Prüfung der Legalität der baulichen Anlagen ist somit nicht möglich

Bei dieser Wertermittlung wird jedoch (auf Grund des historischen Gebäudes) von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen.

	Gutachten - Nr. 25-70116	Seite 8/29
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	16.09.2025

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.

Es können jedoch theoretisch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB erhoben werden.

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 Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.

Das Objekt war zum Besichtigungszeitpunkt noch möbliert, wurde jedoch nicht mehr bewohnt.

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.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; freistehend
Baujahr:	ca. 1900 (gemäß Schätzung des Sachverständigen)
Modernisierung:	2001 Austausch der Heizungsanlagen sonst seit den 1980er Jahren keine
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 180 m².
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Straßenseite Klinkermauerwerk, sonst verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Holzkonstruktion (im Zugangsbereich des Kellers stark durch tierische Schädlinge befallen)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz

	Gutachten - Nr. 25-70116	Seite 10/29
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	16.09.2025

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);

Dachflächen nicht gedämmt

gesamte Dachkonstruktion stark von tierischen Schädlingen befallen

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, technisch überaltert

Heizung: 2 Heizungsanlagen im Keller:

Holzheizung, Baujahr 2001
Ölheizung, Baujahr 2001

ob die Heizungsanlagen funktionstüchtig sind konnte nicht ermittelt werden

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand (obere Wohnung)

Bodenbeläge: Fliesen in den Bädern, sonst Teppichböden

Wandbekleidungen: Fliesen in den Bädern, sonst Tapeten

Deckenbekleidungen: Deckenputz

Fenster: Fenster mit Doppelverglasung (ca. aus den 1980er Jahren)

Türen: leicht strukturierte Holztüren mit Holzzargen (vermutlich aus dem Baujahr)

sanitäre Installation: einfache Wasser- und Abwasserinstallation

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten