

	Gutachten - Nr. 25-70116	Seite 20/29
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	16.09.2025

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 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] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Sulingen/Verden 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 03.06.2025) 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 dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos

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

27318 Hoya , Weser, Promenade 8



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Verden-Ost (17,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Eystrup (6,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf Bremen Eingang Ostflügel (37,8 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (36,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Volksbank (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



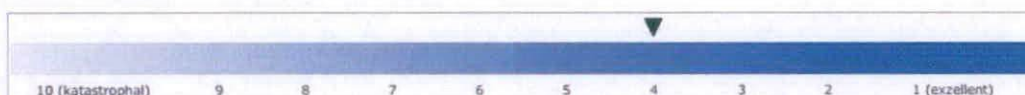
© OpenStreetMap Contributors

Maßstab (1:15.000)

Allgemein Arzt	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(13,8 km)
Apotheke	(0,1 km)
LEH Discounter	(0,1 km)
EKZ	(19,1 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(0,4 km)
Realschule	(18,4 km)
Hauptschule	(13,2 km)
Gesamtschule	(18,3 km)
Gymnasium	(0,6 km)
Hochschule	(38,6 km)
DB Bahnhof	(6,8 km)
Flughafen	(36,3 km)
DB Bahnhof ICE	(37,8 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

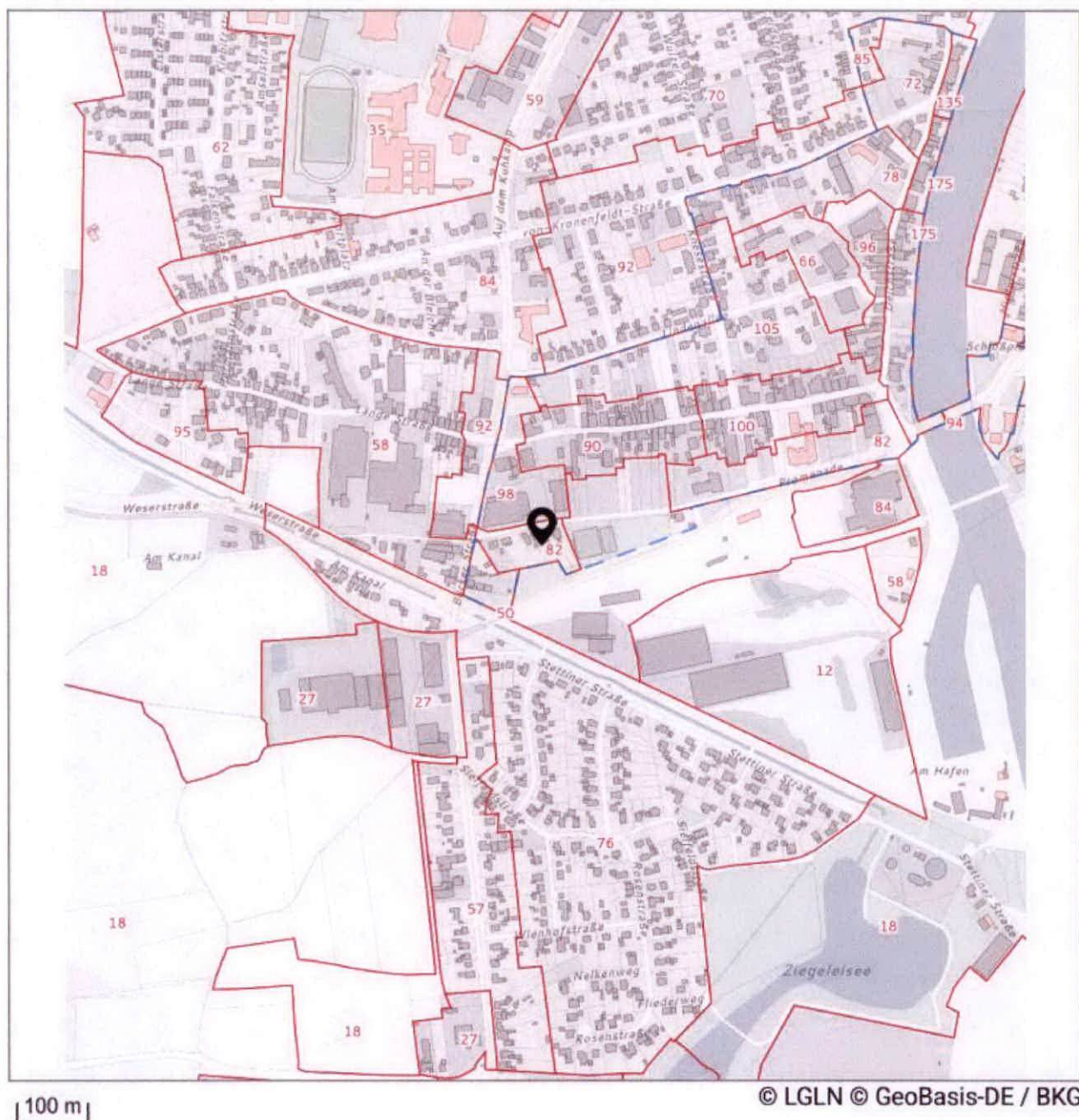
Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 02.07.2025)

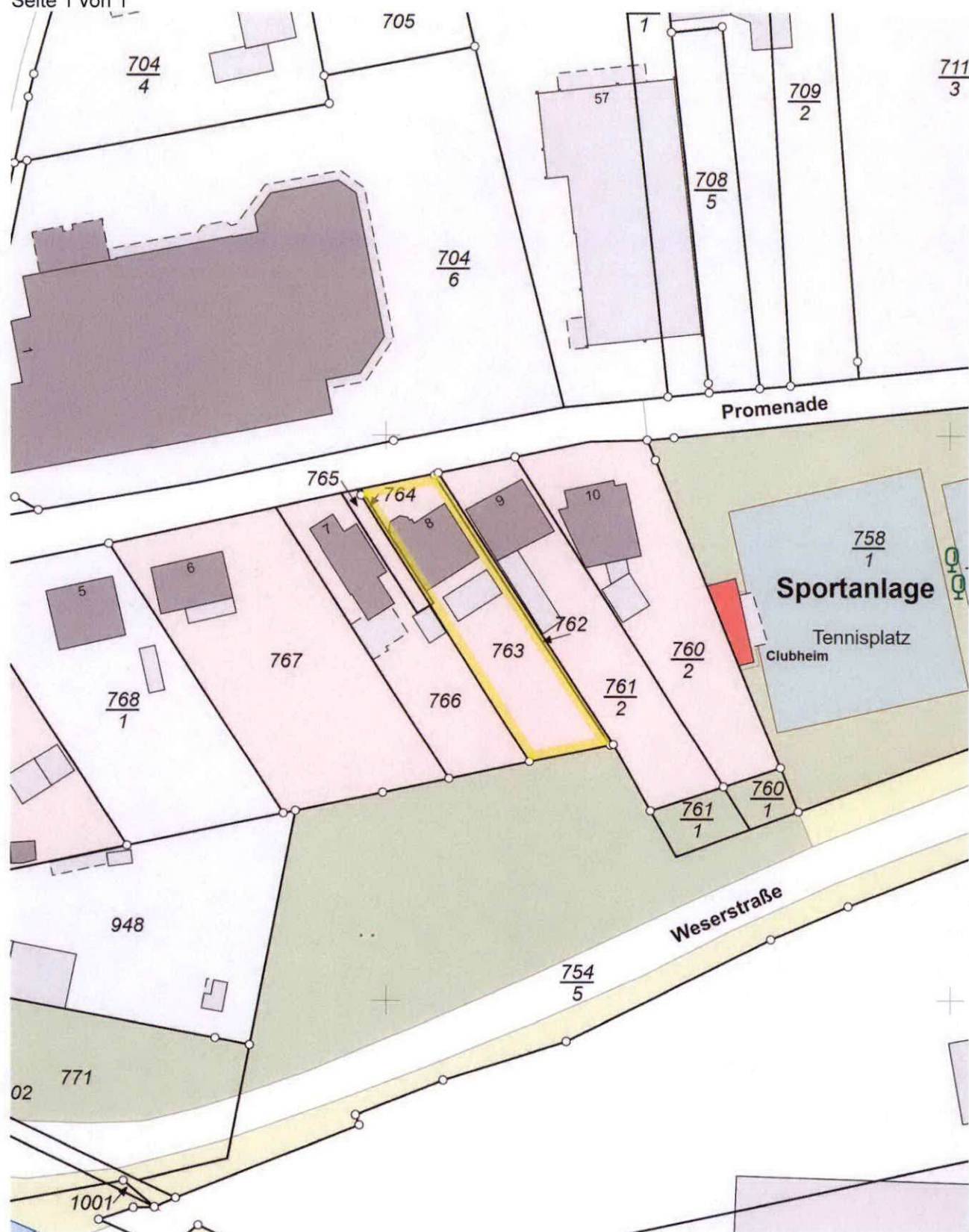
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Promenade 8, 27318 Hoya, Weser
Gemarkung: 2110 (Hoya), Flur: 1, Flurstück: 763



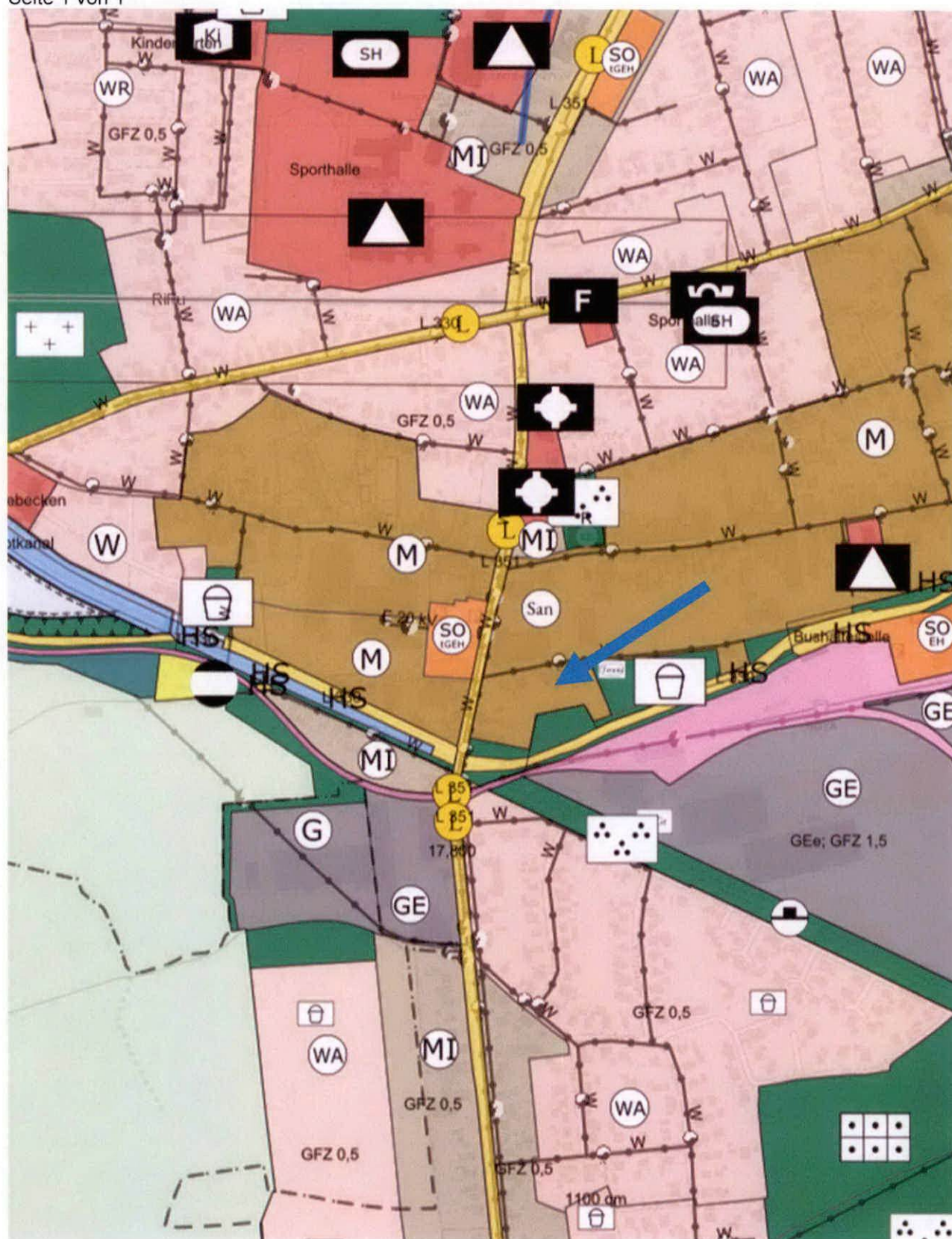
Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



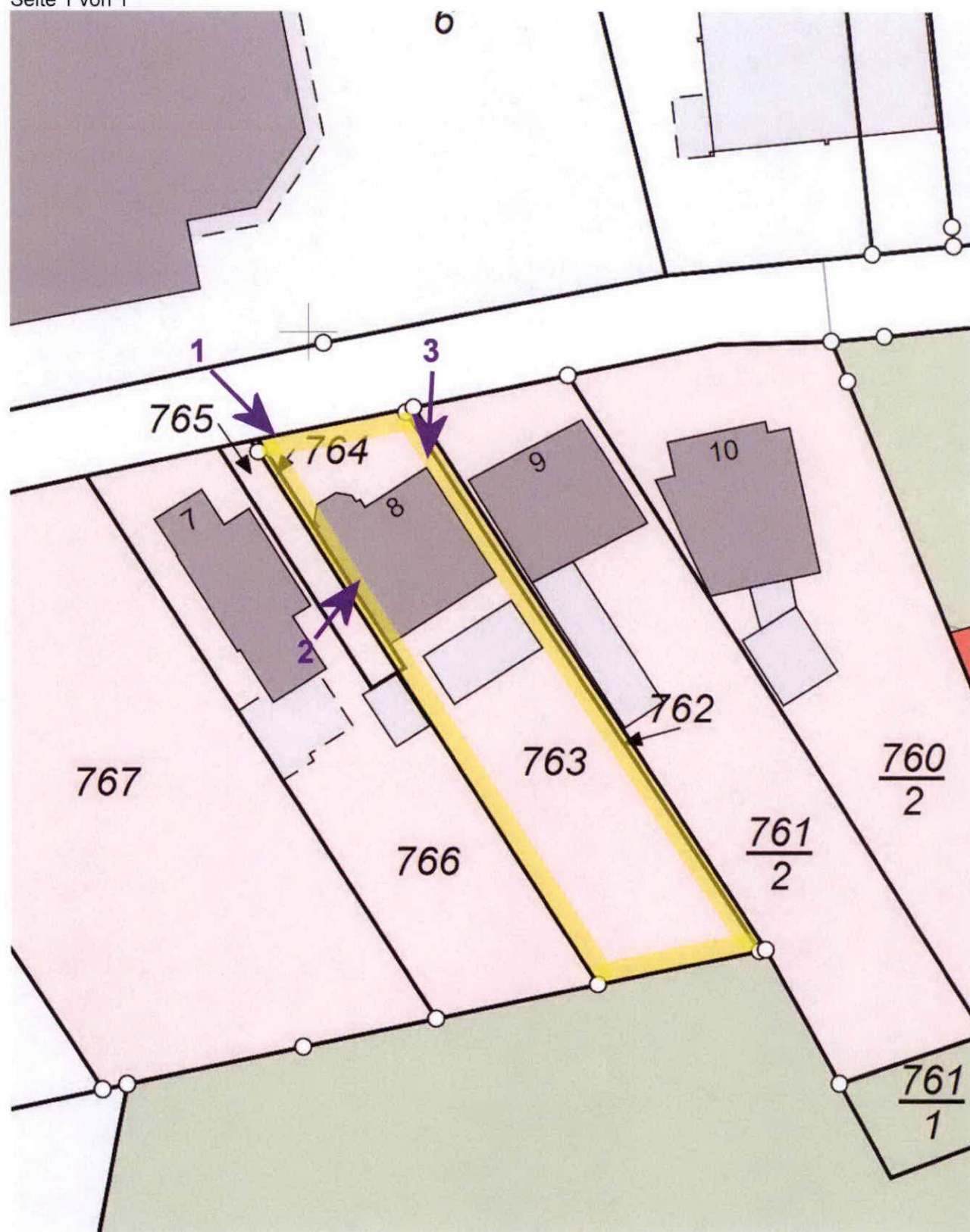
Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1

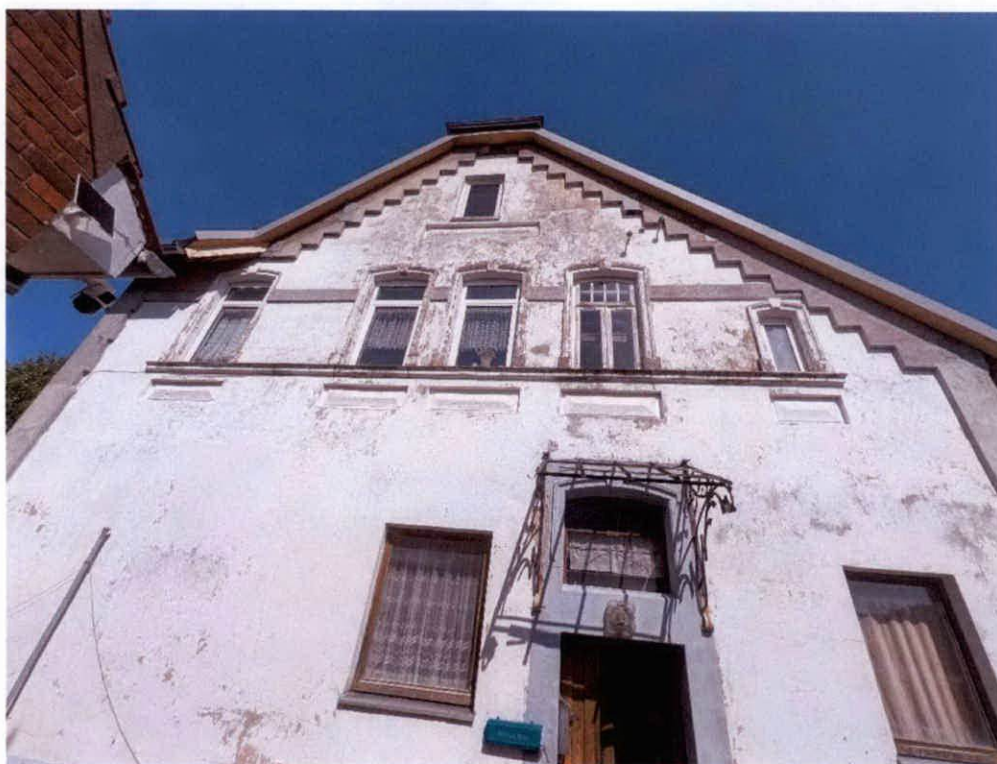


Bild 2

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 2

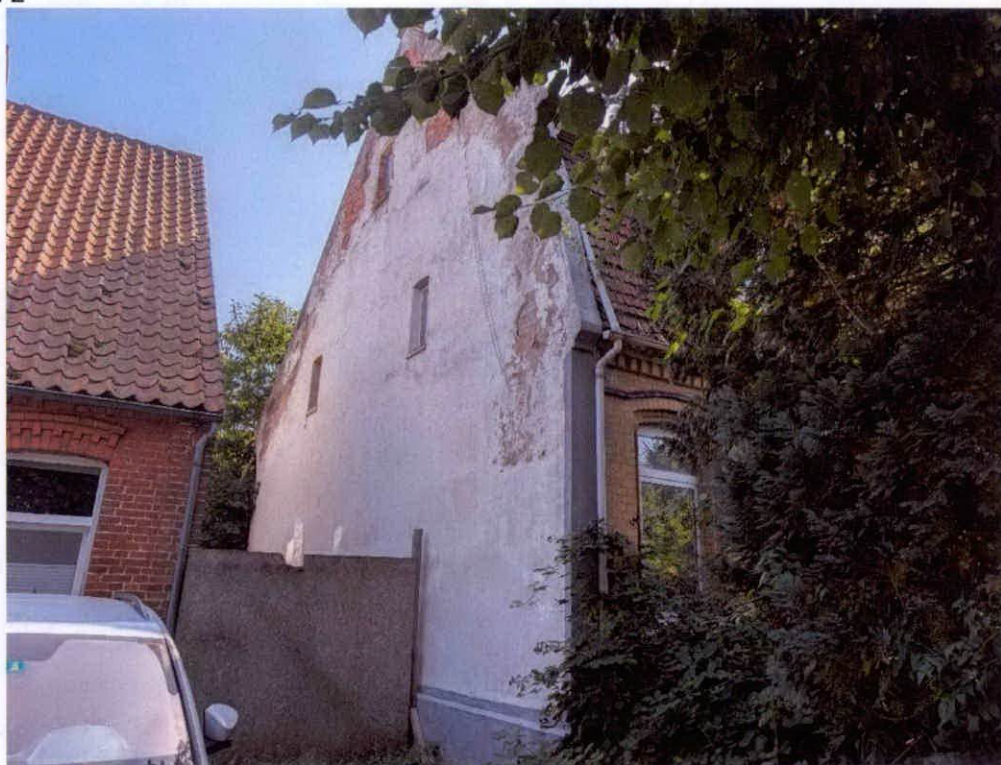


Bild 3