

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. – Bauingenieurwesen und Umwelttechnik –

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) – Immobilienbewertung –

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

27321 Thedinghausen • Blankenburger Str. 17 • Tel. 04204 319 • buero@svbuero-schroeder.de

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Wohnungseigentum Nr.2 im rückwärtigen Wohnhaus der aus zwei aneinandergebauten Häusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage

Laake 3, 3A

27337 Blender

Grundstücksgröße: 998 m²

Miteigentumsanteil: 60/100stel

Wertermittlungstichtag: 30.09.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Achim

Obernstr. 40

28832 Achim

Geschäftsnummer: **12 K 9/25**

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 46 Seiten und 13 Anlagen mit 37 Seiten.

Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung	8
2	Grundstück – Befund.....	9
2.1	Grundstücksdaten	10
2.2	Bestandsangaben.....	10
2.3	Grundstückslage	11
2.4	Grundstücksform und Topografie	17
2.5	Baugrundverhältnisse	17
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten	18
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen	19
2.8	Erschließung	20
3	Wohnungseigentum – Befund.....	21
3.1	Gebäudedaten	22
3.2	Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten	22
3.3	Grundriss und Raumprogramm.....	22
3.4	Baubeschreibung Wohnungseigentum Nr. 2	25
3.5	Energetische Qualität	27
3.6	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen.....	27
3.7	Baumängel und Bauschäden	28
3.8	Bau- und Erhaltungszustand.....	28
3.9	Zubehör	29
3.10	Miet- und Pachtverhältnisse	29
4	Bewertung	31
4.1	Regionaler Immobilienmarkt und Analyse	31
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
4.3	Bodenwert	33
4.4	Ertragswert	35
4.5	Vergleichswert	41
5	Verkehrswert.....	43
5.1	Legaldefinition	43
5.2	Ermittlung des Verkehrswertes.....	43
5.3	Verkehrswert (Marktwert).....	44
	Anlagen.....	46

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Obernstr. 40 28832 Achim
Beschluss vom:	18.08.2025
Geschäftsnummer:	12 K 9/25
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungstichtag:	30.09.2025
Qualitätstichtag:	30.09.2025
Tage der Ortsbesichtigungen:	12.09.2025 (Wohnung EG rechts, KG, außen) und 30.09.2025 (Wohnung EG links und Wohnung DG)
Abschluss der Recherchen:	23.06.2026
Besichtigungsteilnehmer:	Bei den einzelnen Innenbesichtigungen jeweils die Mieter der betreffenden Nutzungseinheiten; beim zweiten Ortstermin zusätzlich der Zwangsverwalter und der Sachverständige Claus Schröder.
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung der Wohnungseigentumsanlage einschließlich der rückwärtigen Sondernutzungsflächen des Wohnungseigentums Nr. 2 und der dort vorhandenen Nebengebäude; Innenbesichtigung des gegenständlichen Wohnungseigentums Nr. 2 sowie des im Kellergeschoss des vorderen Wohnhauses gelegenen gemeinschaftlichen Heizungsraums und Keller- raums.
Benutzte Hilfsmittel:	Laser-Distanzmessgerät Leica DISTO A5, Glieder- maßstab, Digitalkamera

Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung

Unterlagen des Auftraggebers: Amtlicher Ausdruck des Wohnungsgrundbuchs von Blender Blatt 842 (ohne Abteilung III) vom 19.08.2025

Beschaffte Unterlagen/Auskünfte: Kopien aus der Bauakte des Landkreises Verden
Kopien aus der Grundakte des Grundbuchamts des Amtsgerichts Achim
Objektfotos und eigene Aufzeichnungen vom 12. und 30.09.2025
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 30.03.2026
Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden über Altlasten vom 09.04.2026
Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.06.2026
Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2025) vom 15.06.2026
Kartenmaterial MairDumont der on-geo-GmbH vom 22.06.2026
Auskunft der Samtgemeinde Thedinghausen (Frau Hebbeler) vom 22.06.2026
Informationen aus dem Datenangebot des Landesamtes für Statistik Niedersachsen unter www.statistik.niedersachsen.de, Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden (Stichtag 01.01.2025) unter <https://www.gag.niedersachsen.de>, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter www.umweltkarten-niedersachsen.de, der Samtgemeinde Thedinghausen unter www.thedinghausen.de, der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de, der IHK Elbe-Weser unter www.ihk.de/elbeweser, der Bertelsmann Stiftung unter www.wegweiser-kommune.de sowie des Projekts „Demografie-Monitoring“ des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. und des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Bremen unter www.demografie-monitoring.de

Wichtigste Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner Durchführungsverordnung (DVO-NBauO)
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
in den jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben.

Wichtigste Normen/Regelwerke: NORM DIN 277 Teil 1 Ausgabe Februar 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.*
NORM DIN 277 Teil 3 Ausgabe April 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Mengen und Bezugseinheiten.*
NORM DIN 283 Blatt 1 Ausgabe März 1951. *Wohnungen: Begriffe.*
NORM DIN 283 Blatt 2 Ausgabe Februar 1962. *Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen.*

Wichtigste Literatur: [1] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). *BKI Baupreise kompakt Altbau 2025 : Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexten.* Köln: Rudolf Müller, 2024. – ISBN 978-3-948683-76-4
[2] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
[3] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV.* 10., vollständig überarbeitete Auflage. Köln: Reguvis, 2023. – ISBN 978-3-8462-1403-9

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Wohnungseigentum Nr. 2 im rückwärtigen Wohnhaus der aus zwei aneinanderggebauten Häusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage
Lage	Laake 3, <u>3A</u> 27337 Blender
Auftraggeber	Amtsgericht Achim Oberstr. 40 28832 Achim

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	30.09.2025
Tage der Ortsbesichtigungen	12. und 30.09.2025
Abschluss der Recherchen	23.06.2026

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Immobilienart	Wohnungseigentum (WE)
Grundstücksgröße	998 m ²
Miteigentumsanteil	60/100stel
Baujahr	ca. 1976 (vorderer Teil) ca. 1993 (hinterer Teil)
Anzahl der Wohnungseigentume (gesamt)	2
Tats. Anzahl Nutzungseinheiten in WE Nr. 2	3 vermietete Wohneinheiten
Wohnfläche	ca. 45,4 m ² in Wohneinheit EG links ca. 46,5 m ² in Wohneinheit EG rechts ca. 77,8 m ² in Wohneinheit DG

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert (60/100stel Miteigentumsanteil)	29.940 €
Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbar)	16.815 €
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	22,5 % vom Rohertrag
Jährlicher Reinertrag (marktüblich erzielbar)	13.026 €
Liegenschaftszinssatz	3,25 %
Vorläufiger Ertragswert	279.669 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	./.
Zubehör	250 €
Ertragswert (gerundet)	280.000 €
Vergleichswert (gerundet)	272.000 €
Verkehrswert	275.000 €
Verhältnis Verkehrswert zu Mietfläche	1.620 €/m ²
Verhältnis Rohertrag zu Verkehrswert (BAR)	6,0 % (BAR – Bruttoanfangsrendite)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das gegenständliche Wohnungseigentum Nr. 2 ist nach örtlichem Befund tatsächlich in drei separat vermietete Wohneinheiten unterteilt. Nach den vorliegenden Angaben des Zwangsverwalters bestehen Mietverhältnisse für die Wohnung EG links, die Wohnung EG rechts sowie die Wohnung DG.
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde dem Sachverständigen nicht benannt. Das Objekt steht unter Zwangsverwaltung; eine Vertreterin oder ein Vertreter der Eigentümerin konnte hierzu nicht befragt werden.
- Beim Objekt handelt es sich um vermietetes Wohnungseigentum. Hinweise auf einen Gewerbebetrieb wurden nicht festgestellt. Eine Vertreterin oder ein Vertreter der Eigentümerin konnte hierzu nicht befragt werden.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind in den Räumlichkeiten nicht vorhanden.
- Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hausschwamm (*Serpula lacrymans*), wie z. B. typische Myzelien, Stränge, Fruchtkörper oder Sporen, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Nach Bauaktenlage bestehen jedoch baurechtlich relevante Abweichungen zwischen Genehmigungsstand und tatsächlicher Nutzung, Einzelheiten hierzu siehe Kapitel 3.3.
- Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten sind nicht bekannt.

Das gegenständliche Grundstück liegt in der Gemeinde Blender im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Grundstück ist mit einer aus zwei aneinandergebauten Wohnhäusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage bebaut. Das straßenseitige, ältere Wohnhaus ist nach Aktenlage unterkellert; das rückwärtige Wohnhaus ist nicht unterkellert. Die Wohnungseigentumsanlage ist in zwei Wohnungseigentume aufgeteilt.

Gegenstand der Wertermittlung ist das Wohnungseigentum Nr. 2 im rückwärtigen Wohnhaus Laake 3A. Dieses ist verbunden mit einem Miteigentumsanteil von 60/100stel an dem Grundstück sowie dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen. Wohnungseigentumsrechtlich umfasst die Einheit die zu Wohnzwecken dienenden Räume im Erdgeschoss sowie einen im Aufteilungsplan als Bodenraum bezeichneten Dachgeschossraum.

Tatsächlich ist das Wohnungseigentum Nr. 2 in drei separat vermietete Wohneinheiten unterteilt: zwei Erdgeschosswohnungen sowie eine Wohnung im Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden. Der Dachgeschossausbau wurde 2005 nachträglich als „Um- und Ausbau des Dachgeschosses (Einbau einer Wohnung)“ genehmigt.

Der darüberliegende, wohnlich ausgebaute Spitzboden einschließlich Bad ist nach Aktenlage nicht Gegenstand dieser Genehmigung. Ebenfalls nicht genehmigt ist der an die nordwestliche Traufseite des rückwärtigen Hauses angebaute Wintergarten, der von Wohnung EG rechts betreten werden kann. Diese Bereiche werden im Rahmen der Wertermittlung gesondert berücksichtigt; siehe hierzu Kapitel 3.3.

Zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 2 besteht ein Sondernutzungsrecht an den rückwärtigen Terrassen-, Garten- und Stellplatzflächen. Die vorderen Außenflächen sind dem Wohnungseigentum Nr. 1 als Sondernutzungsflächen zugeordnet.

1.2 Bedingungen der Wertermittlung

Bei der Verkehrswertermittlung werden die besonderen Rahmenbedingungen des Zwangsversteigerungsverfahrens berücksichtigt. Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung der gegebenenfalls in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen ermittelt. Die verfahrensrechtliche Würdigung dieser Rechte erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts beschränkt sich auf nachhaltig wertrelevante Tatsachen. Der Wertermittlung werden diejenigen Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, insbesondere im Zuge der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder anderweitig bekannt geworden sind. Dieses Gutachten stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Bauteile oder Bereiche, die verdeckt, nicht zugänglich oder nicht freigelegt waren, wurden nicht untersucht. Funktionsprüfungen technischer Anlagen sowie Untersuchungen zu Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Schadstoffen oder Schädlingen wurden nicht durchgeführt. Aussagen zur Beschaffenheit nicht geprüfter Bauteile können daher nicht getroffen werden. Untersuchungen zu Boden- oder Gebäudeverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Der festgestellte Verkehrswert beruht auf der Annahme, dass keine entsprechenden Verunreinigungen vorliegen; abweichende Feststellungen können den Verkehrswert mindern.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens erstellt und enthält urheberrechtlich geschützte Fremdwerte. Für diese besteht ein gesetzliches Nutzungsrecht gemäß § 45 UrhG, solange das Gutachten im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens verwendet wird. Eine darüberhinausgehende Veröffentlichung oder Vervielfältigung ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Zur besseren Lesbarkeit wird die grammatisch männliche Form verwendet; sämtliche Personenbezeichnungen gelten geschlechtsneutral.

2 Grundstück – Befund

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Blender im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Grundstück liegt auf der nordöstlichen Seite der Gemeindestraße Laake, die westlich in die Blender Hauptstraße (L 202) mündet. Das nahezu rechteckig geschnittene Grundstück ist 998m² groß und mit einer aus zwei aneinandergebauten Wohnhäusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage nebst Nebengebäuden bebaut. Das Grundstück ist in Abbildung 1 nachträglich gelb markiert.

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Laake 3, 3A
PLZ / Ort: 27337 Blender
Ortsteil: Einste
Landkreis: Verden
Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Achim
Wohnungsgrundbuch von: Blender
Blatt: 842
Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 1

Katasteramt: Verden, LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden
Gemarkung: Blender
Flur: 15
Flurstück: 81
Nutzung: Wohnbaufläche
Grundstücksgröße: 998 m²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: Wohnungseigentumsanlage aus zwei aneinandergebauten Wohnhäusern mit Nebengebäuden; vorderes Wohnhaus Laake 3 unterkellert, rückwärtiges Wohnhaus Laake 3A nicht unterkellert.

Nutzungen in der Straße: überwiegend wohnbaulich geprägt, landwirtschaftliche Flächen; unmittelbar an das Wertermittlungsobjekt angrenzend befindet sich nordwestlich ein Veranstaltungsbetrieb auf einem ehemals gastronomisch genutzten Grundstück. Auf der anderen Seite grenzt eine derzeit als Pferdeweide genutzte unbebaute Fläche an.

Nutzungen im Ortsteil: gemischt-dörfliche Bebauung, landwirtschaftliche Flächen

Grenzverhältnisse: Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Die Gemeinde Blender ist eine ländlich geprägte Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Thedinghausen im Landkreis Verden (Niedersachsen). Sie hat eine Fläche von 38,44 km² und 2 850 Einwohner und ist damit die nach Fläche zweitgrößte der vier Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Thedinghausen (Gesamtfläche rund 152,61 km²; 15 561 Einwohner).

Zum Gemeindegebiet gehören neben dem Hauptort Blender die Ortsteile Adolfshausen, Amedorf, Einste, Gahlstorf, Hiddestorf, Holtum-Marsch, Intschede, Oiste, Reer, Ritzenbergen, Seestedt, Varste und Winkel.

Die Gemeinde liegt etwa 8 km südwestlich der Kreisstadt Verden (Aller) sowie etwa 11 km südöstlich der Gemeinde Thedinghausen. Das Gemeindegebiet grenzt im Süden an die Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser.

Der Landkreis Verden umfasst eine Fläche von rund 789,3 km² und hat insgesamt 138 626 Einwohner. Hinweis: Die Flächen- und Einwohnerzahlen stammen aus den zum Wertermittlungstichtag neuesten verfügbaren Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zum Stichtag: 31.12.2024.

Die Samtgemeinde Thedinghausen ist durch ein engmaschiges Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen erschlossen. Die Gemeinde Blender ist über die Bundesautobahn A27 (Anschlussstelle Verden-Nord, ca. 8 km entfernt) sowie über die A1 (Anschlussstelle Bremen-Arsten, ca. 30 km entfernt) an das Fernstraßennetz angebunden (alle Entfernungen beziehen sich auf den Ortskern von Blender).

Der Hauptort Blender verfügt über eine Grundschule (Grundschule Blender). Weiterführende Schulen (Oberschule, Gymnasium, Berufsbildende Schulen) befinden sich in der Stadt Verden (Aller) sowie in der Gemeinde Thedinghausen (Gudewill-Schule, Oberschule).

Die Grundversorgung mit Lebensmitteln ist in Blender durch einen mittelgroßen Supermarkt sichergestellt. Seit Ende der 1990er-Jahre ist innerhalb der Samtgemeinde Thedinghausen eine Konzentration des Einzelhandels auf den Hauptort Thedinghausen zu beobachten. Dieser verfügt über drei großflächige Lebensmittelmärkte sowie einen weiteren Anbieter im Ortsteil Morsum.

Im August 2025 betrug die Arbeitslosenquote im Landkreis Verden durchschnittlich 4,2 %. Damit lag der Landkreis Verden unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens (6,2 %) sowie dem Bundesdurchschnitt (6,4 %) im gleichen Zeitraum. (Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, <http://statistik.arbeitsagentur.de>)

Das Bruttoinlandsprodukt lag im Kreis Verden im Jahr 2022 bei 72.811 € je Erwerbstätigen, was etwa 85,6 % des Bundesdurchschnitts von 85.025 € je Erwerbstätigen entspricht (Quelle: IHK Elbe-Weser unter <https://www.ihk.de/elbeweser/>; Zugriff am 15.06.2026).

Die Steuer-Hebesätze liegen in Blender zum Wertermittlungstichtag für die Grundsteuer A bei 370 %, für die Grundsteuer B bei 225 % und für die Gewerbesteuer bei 380 % (Quelle: Samtgemeinde Thedinghausen; Zugriff am 15.06.2026).

Im Zeitraum von 1990 bis 2006 wuchs die Bevölkerung in Blender um etwa +30,4 %. Dieser Anstieg übertraf den der Samtgemeinde Thedinghausen (+24,5 %), des Landkreises Verden (+13,8 %) und ganz Niedersachsens (+8,1 %) im gleichen Zeitraum.

Im Zeitraum zwischen 2006 und 2024 verzeichnete Blender dagegen einen Rückgang von etwa -6,6 %, was im Vergleich zu den Zuwächsen in der Samtgemeinde Thedinghausen (+3,8 %), dem Landkreis Verden (+3,5 %) und Niedersachsen (+0,3 %) bemerkenswert ist (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3).

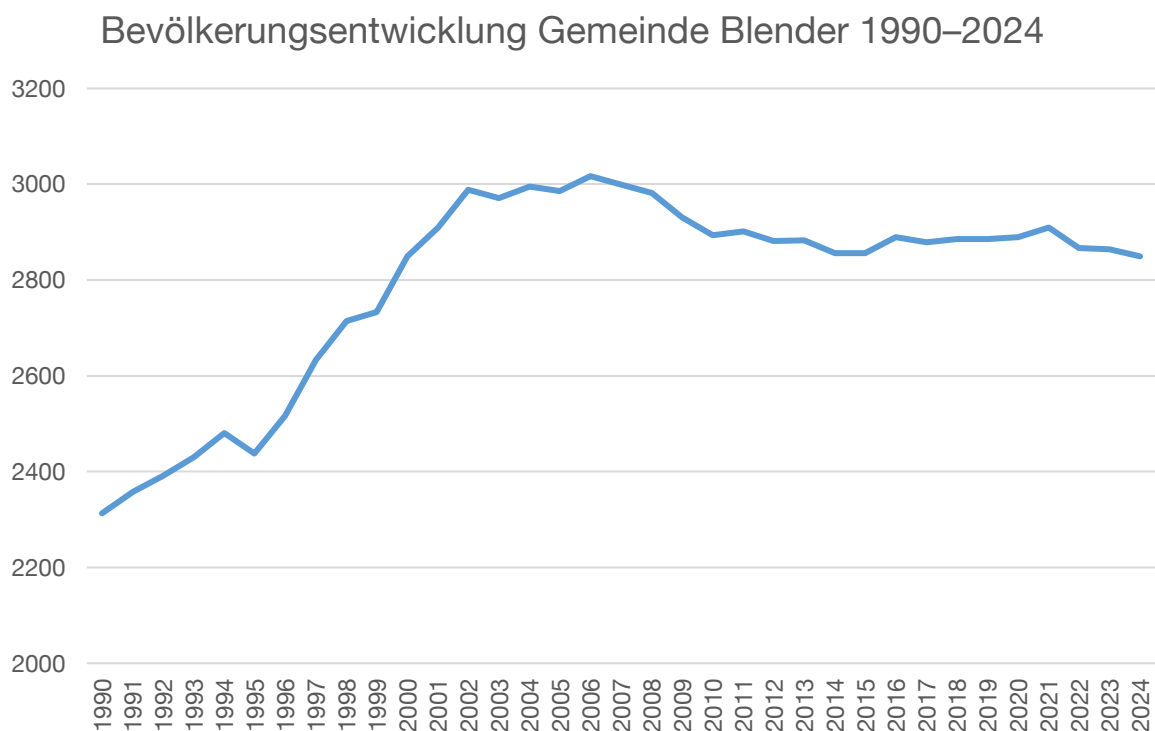


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Blender 1990–2024, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12. jeweils zum 31.12.;
Datenquelle: Tabelle Z100001G des Landesamts für Statistik Niedersachsen; eigene Darstellung

Bevölkerungsentwicklung Blender im Vergleich

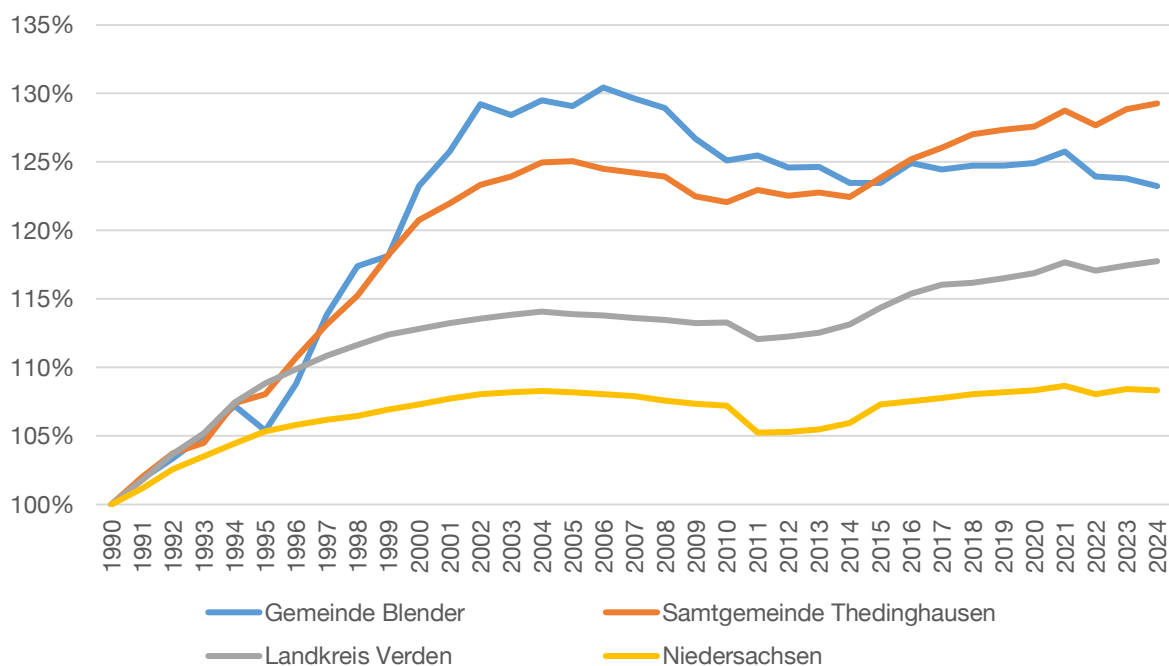


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Blender 1990–2024 im Vergleich, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12.
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Z100001G; eigene Darstellung

Altersstruktur Blender 2024 im Vergleich

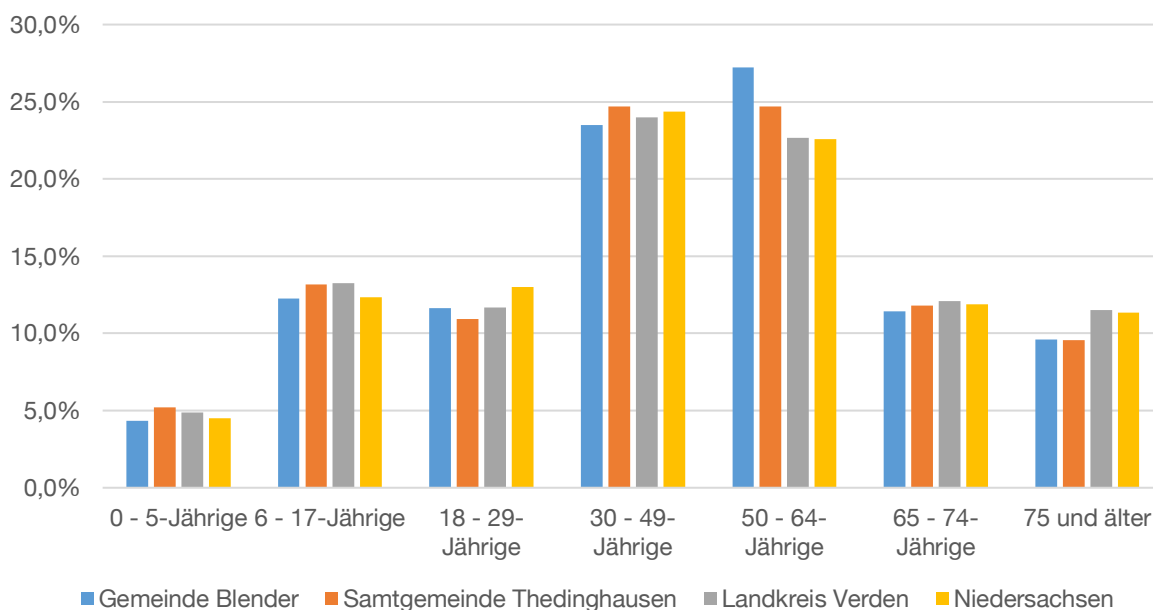


Abbildung 4 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2024
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle A100002G; eigene Darstellung

Die Bevölkerungsstruktur in Blender ist im Jahr 2024 durch einen vergleichsweise starken Anteil der mittleren und älteren Erwerbsjahrgänge geprägt. Besonders die Altersgruppe vor dem Renteneintritt ist überdurchschnittlich vertreten. Die jüngeren Altersgruppen bewegen sich demgegenüber im Bereich der Vergleichswerte oder leicht darunter (siehe Abbildung 4). Der Anteil der älteren Bevölkerung ist insgesamt nicht auffällig erhöht; insbesondere die hochaltrige Bevölkerung ist im Vergleich zum Landkreis Verden und zum Land Niedersachsen unterdurchschnittlich vertreten. Insgesamt zeigt sich damit eine noch stabile Altersstruktur, allerdings mit einem erkennbaren Schwerpunkt in den Jahrgängen, die in den kommenden Jahren in das Rentenalter übergehen.

Für die Samtgemeinde Thedinghausen ergeben sich damit die üblichen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum. Nach dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung wird die Samtgemeinde dem Demografietyt „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ zugeordnet. Zugleich ist aufgrund der Altersstruktur längerfristig mit einer weiteren Alterung der Bevölkerung zu rechnen. Eine außergewöhnliche demografische Sondersituation mit unmittelbarer negativer Auswirkung auf die örtliche Immobiliennachfrage ist daraus derzeit nicht abzuleiten. Quellen: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, Kommunenprofil Thedinghausen, Demografietypisierung und Demografiebericht; Demografieatlas des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen; Zugriff jeweils am 18.06.2026.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Einste der Gemeinde Blender (Samtgemeinde Thedinghausen, Landkreis Verden, Niedersachsen), unmittelbar am Übergang zum Hauptort Blender. Einste ist ein kleiner, ländlich geprägter Ortsteil; die Bebauung ist locker und besteht überwiegend aus Wohnhäusern, durchsetzt von vereinzelter Gewerbe und landwirtschaftlichen Hofstellen. Die umliegende Landschaft ist von Acker- und Grünflächen geprägt; in der Nähe liegt der rund 6,3 ha große Blender See als Naherholungsgebiet. Eine Grundversorgung sowie ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich im nahe gelegenen Hauptort Blender. Die Kreisstadt Verden (Aller) mit weiterführender Infrastruktur, weiterführenden Schulen, Krankenhaus und Bahnanschluss liegt rund 10 km entfernt.

Das Grundstück (Flurstück 81) liegt an der Straße „Laake“. Es ist ein nahezu rechteckiges, in Nordost-Südwest-Richtung gestrecktes Grundstück, das von der Straße nach Nordosten zurückreicht; bebaut ist es mit dem straßenseitigen Gebäude Nr. 3 und dem rückwärtigen Gebäude Nr. 3A. Die Erschließung erfolgt über die Straße Laake, eine innerörtliche Wohnstraße, die an die Landesstraße L 202 anbindet. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Unmittelbar nordwestlich grenzt ein Veranstaltungsbetrieb auf einem ehemals gastronomisch genutzten Grundstück an. Auf der südöstlichen Seite schließt eine derzeit als Pferdeweide genutzte, unbebaute Fläche an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich offene Wohnbebauung.

Entfernungen – alle Angaben ungefähre Werte

Nächste ÖPNV-Haltestelle	Einste (Blender)	½ km
Orts-/Stadtzentrum	Blender	1½ km
	Verden (Aller)	10 km
Einkaufszentrum	Dodenhof Posthausen	21 km
	Weserpark Bremen	27 km
Bahnhof	Verden (Aller)	10 km
Autobahn	A27 AS Verden-Nord oder Verden-Ost	14 km
Internationaler Flughafen	Bremen	31 km
Nächstes Krankenhaus	Aller-Weser-Klinik Krankenhaus Verden	10 km
Nächster Kindergarten	Kita Blender	1½ km
Nächste Grundschule	Grundschule Blender	1 km

Immissionslage

Von Nordwesten wirken auf das Grundstück zwei Quellen. Rund 60 m nordwestlich verläuft – hinter dem benachbarten Veranstaltungsbetrieb – die Landesstraße L 202, von der weitgehend dauerhafter Straßenverkehrslärm ausgeht; die zwischenliegende Bebauung wirkt teilweise abschirmend, schließt eine Lärmeinwirkung aber nicht aus. Hinzu kommt der unmittelbar angrenzende Veranstaltungsbetrieb, von dem bei Veranstaltungen Lärm-, Verkehrs- und Parkimmissionen ausgehen, insbesondere abends und an Wochenenden. Von der Straße Laake selbst, die der inneren Erschließung dient und nur gering befahren ist, sind demgegenüber nur untergeordnete Verkehrsimmissionen zu erwarten.

Darüber hinaus liegt der Standort in einem ländlich geprägten Raum. Es sind die dort typischen landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben durch den landwirtschaftlichen Verkehr und die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen zu erwarten; von der südöstlich gelegenen, als Pferdeweide genutzten Fläche sind allenfalls geringe, mit der Tierhaltung verbundene Immissionen zu erwarten.

Gesamturteil:**Mittlere Wohnlage**

Klassifizierung:

einfach – mittel – gut – sehr gut

Begründung: Nach Würdigung der nachstehenden Kriterien ist die Wohnlage als mittlere Wohnlage am unteren Rand dieser Kategorie einzustufen. Die erhöhte Immissionsbelastung – Landesstraße L 202 in rund 60 m, unmittelbar angrenzender Veranstaltungsbetrieb sowie ländliche Immissionen – wirkt mindernd, wird jedoch durch die noch übliche infrastrukturelle Anbindung, die aufgelockerte, durchgrünte Bebauung und die nahe Naherholungsfläche Blender See so weit ausgeglichen, dass insgesamt keine einfache Wohnlage vorliegt.

Klassifizierungskriterien der Wohnlage

Einfache Wohnlage

- Immissionsreich, etwa Lage an einer Hauptverkehrsader, Gewerbelärm, Flugplatznähe, nahe an einer Bahnlinie, einer Gaststätte, einem landwirtschaftlichen Betrieb (insbesondere Tierhaltungsanlagen), einer Windkraftanlage etc.
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen weit entfernt,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: dichte Bebauung mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, öffentliche Grünflächen in weiter Entfernung; im Außenbereich: kein angemessener Abstand zu Nachbarbebauung, Standort mit einer minderwertigen Aussicht (Blick auf Hochspannungsmasten, Kraftwerke etc.) oder in einer unattraktiven Landschaft
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Norden und Osten,
- einfaches soziales Umfeld, einfaches Erscheinungsbild der Gegend, Gegend mit geringer Wertschätzung (negative Adressenlage).

Mittlere Wohnlage

- Durchschnittliche Immissionen, etwa Lage an einer Zubringerstraße, durchschnittlicher Verkehr, zeitweiser, aber nicht andauernder Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs etwas weiter entfernt, aber noch im üblichen Bereich, Schulen in ausreichender Zeit erreichbar,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: dichte Bebauung mit Durchgrünung, ggf. in der Nähe einer öffentlichen Grünanlage; im Außenbereich: keine Einzellage, aber angemessener Abstand zu Nachbarbebauung, Standort mit einer üblichen Aussicht (ohne wesentliche Einschränkungen der einfachen Lage, aber auch ohne wesentliche Aufwertungen der guten bis sehr guten Lage) oder in einer üblichen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandlandschaft
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Osten und Westen,
- gemischte Bevölkerungsstruktur, ggf. durchschnittliches Erscheinungsbild der Gegend.

Gute Wohnlage

- Geringe Immissionen, d. h. kein wesentlicher Verkehrslärm, allenfalls geringe und nur kurzfristige Lärmimmissionen durch Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen nah gelegen,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: aufgelockert bebaute und durchgrünte Gegend, eventuell nahe einer großen, öffentlichen Grünanlage; im

Außenbereich: Einzellage, Standort mit einer schönen Aussicht oder in einer attraktiven Landschaft,

- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Süden und Westen,
- gehobenes und gutes soziales Umfeld, ordentliches Erscheinungsbild der Gegend.

Sehr gute Wohnlage

- Absolut ruhig, keine wesentlichen Immissionen,
- Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie die Orientierung des Gartens/der Haupträume sind von untergeordneter Bedeutung,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans//Innenbereich: tendenziell villenartige Bebauung, reiche Durchgrünung; im Außenbereich: besondere Einzellage, Standort mit einer besonders schönen Aussicht und/oder in einer besonders attraktiven Landschaft,
- gehobenes soziales Umfeld, Prominentenviertel, Prestigegegend, „beste Adresse“

2.4 Grundstücksform und Topografie

Straßenfront:	ca. 22 m
Max. Grundstückstiefe:	ca. 46 m
Grundstücksgröße:	998 m ²
Grundstücksform:	nahezu rechteckig
Topografische Lage:	nahezu ebenes Gelände

2.5 Baugrundverhältnisse

Baugrund:	Soweit ersichtlich handelt es sich um ortsüblich tragfähigen Baugrund. Bei der Ortsbesichtigung waren keine offensichtlichen gründungstypischen Schäden erkennbar. Eine baugrundtechnische Erkundung war nicht Gegenstand der Begutachtung. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Bodengutachten ergeben.
Altlasten:	Dem Landkreis Verden liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor (siehe Auskunft im Anhang). Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Fachgutachten ergeben.

Hinweis: Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt.

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan: Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Baurechtliche Beurteilung: Das betreffende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Grundstück liegt jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich folglich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich

- nach der Art der baulichen Nutzung,
- nach dem Maß der baulichen Nutzung,
- nach der Bauweise und
- der überbauten Grundstücksfläche

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Erschließung muss gesichert sein.

Entwicklungsstufe: bebautes Grundstück im bauplanungsrechtlichen Innenbereich

Künftige Entwicklungen: Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die die Wertermittlungsobjekte in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

Baulasten: Das Grundstück ist nicht mit einer Baulast im Sinne des § 81 NBauO belastet.

Denkmalschutz: Weder im Denkmalatlas Niedersachsen noch in den amtlichen Unterlagen der Bauakte noch im Flurstücksnachweis findet sich ein Hinweis auf die Eintragung des Objektes in die Denkmalliste des Landkreises. Weitere Recherchen wurden nicht angestellt. Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme,

dass das Objekt nicht in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen ist.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundbuch und der Flurstücksnachweis enthalten keine Hinweise darauf, dass das Grundstück derzeit in ein Umlage-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.

Besonderes Städtebaurecht: Nach Informationen der Samtgemeinde Thedinghausen ist das Grundstück derzeit in keine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

Im Grundbuch gesicherte Belastungen: Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 3
Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 15.05.2025

Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 4
Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 15.05.2025

Hinweis: Gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden sind in diesem Gutachten nicht aufgeführt. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben bei der Verkehrswertermittlung, entgegen der üblichen Verfahrensweise, im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, siehe Kapitel 1.2. Dies gilt auch für Belastungen in Abteilung III.

Im Grundbuch gesicherte begünstigende Rechte: Begünstigende Rechte sind nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden von mir diesbezüglich nicht angestellt.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten usw. sind nicht bekannt worden. Es wurden hierzu keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, siehe hierzu auch Kapitel 1.2.

2.8 Erschließung

Straßenart:	nach äußerem Erscheinungsbild handelt es sich um eine dem Anliegerverkehr dienende, gering befahrene Erschließungsstraße
Straßenausbau:	im Bereich des Grundstücks asphaltierte Fahrbahn
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nach Aktenlage Gas, Wasser, Strom öffentliche Kanalisation
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Für die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren wird davon ausgegangen, dass derzeit weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen sind.

3 Wohnungseigentum – Befund

Das 998 m² große Grundstück ist mit einer aus zwei aneinandergebauten Wohnhäusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage bebaut. Nach Aktenlage ist das straßenseitige, ältere Wohnhaus unterkellert, das rückwärtige Wohnhaus nicht. Die Wohnungseigentumsanlage ist in zwei Wohnungseigentumsrechte aufgeteilt. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Gegenstand der Wertermittlung ist das Wohnungseigentum Nr. 2 im rückwärtigen Wohnhaus Laake 3A; grundbuchlich ist die Lage abweichend vom Liegenschaftskataster mit „Auf der Laake 3a“ bezeichnet. Das Wohnungseigentum Nr. 2 ist verbunden mit einem Miteigentumsanteil von 60/100stel an dem Grundstück sowie dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen. Wohnungseigentumsrechtlich umfasst die Einheit die zu Wohnzwecken dienenden Räume im Erdgeschoss sowie einen im Aufteilungsplan als Bodenraum bezeichneten Dachgeschossraum. Zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 2 besteht ein Sondernutzungsrecht an den rückwärtigen Terrassen-, Garten- und Carport-Stellplatzflächen. Ein Sondernutzungsrecht ist die Befugnis, bestimmte Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer allein zu nutzen. Die vorderen Außenflächen sind dem Wohnungseigentum Nr. 1 als Sondernutzungsflächen zugeordnet.

Tatsächlich ist das Wohnungseigentum Nr. 2 in drei separat vermietete Wohneinheiten unterteilt. Es handelt sich um zwei Erdgeschosswohnungen sowie eine Wohnung im Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden. Diese tatsächliche Unterteilung begründet keine selbständigen Wohnungseigentumsrechte. Die tatsächliche Aufteilung der Räume im Erdgeschoss ist sowohl gegenüber den genehmigten Bauunterlagen als auch gegenüber dem Aufteilungsplan verändert ausgeführt. Der Dachgeschossausbau wurde mit Bescheid des Landkreises Verden vom 31.03.2005, Az. 63-00331-05, nachträglich als „Um- und Ausbau des Dachgeschosses (Einbau einer Wohnung)“ genehmigt. Der darüberliegende, wohnlich ausgebaut Spitzboden einschließlich Bad ist nach Aktenlage nicht Gegenstand dieser Genehmigung; er ist ausschließlich über einen im Dachgeschoss gelegenen, ehemals als Abstellraum genehmigten und nunmehr als Treppenraum genutzten Raum erschlossen. Ebenfalls nicht genehmigt ist der an die nordwestliche Traufseite des rückwärtigen Wohnhauses angebaute Wintergarten, der von der Wohnung EG rechts betreten werden kann. Die beiden außerhalb der Wohnungen gelegenen Abstellräume sind nach Teilungserklärung und Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum des Wohnungseigentums Nr. 2 ausgewiesen; sie sind jedoch in den Ansichten dargestellt und werden nach örtlichem Befund faktisch mitgenutzt. Die sachverständige Einordnung der veränderten Erdgeschossaufteilung, des Spitzbodens und des Wintergartens erfolgt in Kapitel 3.3.

3.1 Gebäudedaten

Baujahr:	Wohnhaus Laake 3	ca. 1976
	Dachgeschossausbau Laake 3	ca. 1981
	Wohnhaus Laake 3A (Erweiterung)	ca. 1993
	Dachgeschossausbau Laake 3A	unbekannt
	Carport	ca. 2001
	Wintergartenanbau, Nebengebäude	unbekannt

Gesamtanlage	<i>gemäß amtlichen Unterlagen</i>	
	Anzahl der Eigentumseinheiten:	2

Wohnungseigentum Nr. 2	Wohnfläche der genehmigten Wohnbereiche nach eigenem Aufmaß, in Anlehnung an die WoFIV	
	Wohnung Erdgeschoss links:	ca. 45,4 m ²
	Wohnung Erdgeschoss rechts:	ca. 46,5 m ²
	Wohnung Dachgeschoss untere Ebene:	ca. 77,8 m ²
	Gesamt:	ca. 169,7 m ²

3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

Die Räumlichkeiten des gegenständlichen Wohnungseigentums sind zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken vermietet. Eine andere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit als die bisher ausgeübte Wohnnutzung erscheint unter den gegebenen Umständen nicht möglich.

3.3 Grundriss und Raumprogramm

Das Wohnungseigentum Nr. 2 wird über den Haupteingang an der südöstlichen Traufseite betreten. Der Eingangsflur erschließt die Wohnungen im Erdgeschoss links und rechts sowie über eine im Antritt viertelgewendelte Treppe die Wohnung im Dachgeschoss. Zudem befindet sich unter der Treppe ein kleiner Abstellraum.

Sowohl die Wohnung im Erdgeschoss links als auch die Wohnung im Erdgeschoss rechts bestehen jeweils aus einem zentralen Flur, der eine große Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein innenliegendes Bad erschließt. An die Wohnküche der Wohnung Erdgeschoss rechts grenzt zudem ein weder in den Bauakten noch im Aufteilungsplan verzeichneter, angebauter unbeheizter Wintergarten in Holzbauweise mit Pultdach, einer Grundfläche von ca. 4,85 m × 2,85 m und einer lichten Höhe von ca. 2,28 m bis 2,02 m.

Der Dachgeschossausbau wurde mit Bescheid des Landkreises Verden vom 31.03.2005, Az. 63-00331-05, nachträglich als „Um- und Ausbau des Dachgeschosses (Einbau einer Wohnung)“ genehmigt. Der darüberliegende, aufenthaltsraumähnlich ausgebaute Spitzboden einschließlich Bad ist nach Aktenlage nicht Gegenstand dieser Genehmigung. Er ist ausschließlich über den in der unteren Dachgeschossebene gelegenen, ehemals als Abstellraum genehmigten und nunmehr als Treppenraum genutzten Raum erschlossen. Ansonsten entspricht die räumliche Aufteilung und Nutzung der Räume in der unteren Dachgeschossebene im Wesentlichen der Genehmigungsplanung. Abweichend davon ist das Dachgeschoss im Aufteilungsplan – wie im Wohnungseigentum Nr. 1 – lediglich als Bodenraum bezeichnet.

Der vorhandene Grundriss und das mögliche Raumprogramm werden hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit für das Bewertungsobjekt insgesamt als **befriedigend** bewertet (Bewertungsskala: sehr gut – gut – befriedigend – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

Die Besonderheiten werden nachfolgend sachverständig eingeordnet, um die Schlussfolgerungen für die Wertermittlung nachvollziehbar darzustellen. Eine abschließende rechtliche Beurteilung bleibt dem Gericht bzw. der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorbehalten.

Sachverständige Einordnung der Abweichungen vom Aufteilungsplan

Zweck des Aufteilungsplans ist es, die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum eindeutig darzustellen. Er dient damit der sachenrechtlichen Bestimmtheit des Wohnungseigentums.

Die abweichende innere Aufteilung der Räume im Erdgeschoss wird sachverständig als sachenrechtlich unkritisch eingeordnet, da die äußere Abgrenzung des Wohnungseigentums Nr. 2 hiervon nicht berührt wird. Anders verhält es sich mit dem nachträglich angebauten Wintergarten. Dieser befindet sich zwar im Bereich der dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordneten Sondernutzungsfläche, ist jedoch im Aufteilungsplan nicht enthalten. Sachenrechtlich ist er daher nicht als Sondereigentum ausgewiesen; soweit er Gebäudebestandteil ist, ist er gemeinschaftlichem Eigentum zuzuordnen. Für die Wertermittlung wird er als tatsächlich vorhandener baulicher Zusatzbereich auf der Sondernutzungsfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 gewürdigt.

Der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Bodenraum stellt sich als ein großer Dachraum dar; eine gesonderte Spitzbodenebene ist im Schnitt des Aufteilungsplans nicht dargestellt. Sachenrechtlich ist davon auszugehen, dass das ausgebaute Dachgeschoss mit Spitzboden innerhalb des dem Sondereigentum Nr. 2 zugeordneten Dachraumvolumens liegt. Eine Inanspruchnahme eines außerhalb des Sondereigentums gelegenen Raumteils ist nicht erkennbar.

Sachverständige Einordnung der Abweichungen von den Baugenehmigungen

Bei der Wertermittlung ist die zulässige Nutzung zugrunde zu legen. Nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV ist insbesondere auf die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge abzustellen.

Der Dachgeschossausbau der unteren Ebene wurde nachträglich genehmigt. Der darüberliegende, aufenthaltsraumähnlich ausgebaute Spitzboden einschließlich Bad ist nach Aktenlage nicht Gegenstand dieser Genehmigung. Eine gesonderte Genehmigung für den Spitzbodenausbau wurde den Bauakten nicht entnommen.

Eine Verfahrensfreiheit nach § 60 Abs. 2 Nr. 2 NBauO ist nicht ersichtlich. Diese Vorschrift betrifft die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören. Vorliegend handelt es sich nicht um ein Wohngebäude mit nur einer Wohnung; zudem betrifft der Ausbau eine zusätzliche Spitzbodenebene einschließlich Bad. Der Spitzbodenausbau wird daher nach Aktenlage nicht als verfahrensfrei legalisierte Nutzung behandelt.

Materiell bestehen ebenfalls bauordnungsrechtliche Bedenken. So müssen nach § 33 Abs. 1 NBauO für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Der erste Rettungsweg führt hier über die interne Treppe in die untere Dachgeschossebene. Ein zweiter Rettungsweg für die Spitzbodenebene ist nach Aktenlage nicht nachgewiesen. Die vorhandenen Dachflächenfenster erreichen nach den vorliegenden Angaben und dem örtlichen Aufmaß nicht die nach § 20 Abs. 2 DVO-NBauO erforderlichen lichten Öffnungsmaße von mindestens 0,90 m Breite und 1,20 m Höhe für Rettungsfenster. Darüber hinaus dürfen geneigte Fenster und Fenster in Dachschrägen nach § 20 Abs. 2 DVO-NBauO als Rettungsweg nur dienen, wenn sie so angeordnet sind, dass Personen sich bemerkbar machen und von der Feuerwehr gerettet werden können. Liegen sie oberhalb der Traufkante, darf die Unterkante des Fensters oder ein davorliegender Austritt von der Traufkante waagrecht gemessen höchstens 1 m entfernt sein. Die Spitzbodenfenster liegen nach örtlichem Befund deutlich oberhalb der Traufkante. Ein zweiter Rettungsweg über die vorhandenen Dachflächenfenster ist daher nicht nachgewiesen. Es handelt sich damit nicht um einen Mangel, der allein durch den Austausch gegen ein größeres Dachflächenfenster an gleicher Stelle behoben wäre.

Nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV gehören Grundflächen von Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, nicht zur Wohnfläche. Der Spitzboden einschließlich Bad wird daher nicht als Wohnfläche behandelt. Der ausgebaute Spitzboden ist jedoch tatsächlich vorhanden, über eine feste Treppe innerhalb der Wohnung erreichbar und weist gegenüber einem nicht ausgebauten Bodenraum einen erhöhten Nutzwert auf, der am Grundstücksmarkt honoriert wird. Dieser Nutzwert wird in der Wertermittlung risikobehaftet berücksichtigt.

Der an die Wohnung Erdgeschoss rechts angebaute Wintergarten ist allseitig umschlossen, unbeheizt und unmittelbar von der Wohnküche aus zugänglich. Nach örtlichem Befund erreicht er nicht die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Raumhöhe und wird daher nicht als Aufenthaltsraum behandelt. Eine gesonderte Baugenehmigung liegt nach Aktenlage nicht vor. Ob der Wintergarten im Einzelfall als verfahrensfreier Vorbau ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten einzuordnen wäre, wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschließend geprüft. Eine etwaige Verfahrensfreiheit würde zudem nicht von der Einhaltung des materiellen Bauordnungsrechts entbinden. Die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Sachenrechtlich ist der Wintergarten – wie bereits ausgeführt – nicht als Sondereigentum ausgewiesen; soweit er Gebäudebestandteil ist, ist er gemeinschaftlichem Eigentum auf der Sondernutzungsfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 zuzuordnen. Er wird daher nicht als Wohnfläche angesetzt, sondern als tatsächlich vorhandener, unbeheizter Zusatzbereich mit nachgeordnetem Nutzwert gewürdigt.

3.4 Baubeschreibung Wohnungseigentum Nr. 2

Das gegenständliche Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich im rückwärtigen Wohnhaus der aus zwei aneinandergebauten Häusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage. Das straßenseitige Wohnhaus Laake 3 ist nach Aktenlage ein ca. 1976 errichtetes NORDHAUS-Fertighaus der Alfred Bergstedt KG, Verden, mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das rückwärtige Wohnhaus Laake 3A wurde nach Aktenlage ca. 1993 in herkömmlicher Bauweise errichtet. Hier befinden sich die Wohnräume des Wohnungseigentums Nr. 2. Es ist nicht unterkellert und verfügt über Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Die mit * gekennzeichneten Angaben wurden den amtlichen Unterlagen entnommen.

3.4.1 Rohbau

Fundamente:	nach statischen Erfordernissen*
Keller:	Teilkeller in massiver Bauweise*
Außenwände:	Laake 3: NORDHAUS-Wandelemente* mit Verblendschale Laake 3A: massiv*
Außenfassade:	Verblendmauerwerk

Innenwände EG+DG:	Laake 3: NORDHAUS-Wandelemente/Leichtbauweise* Laake 3A: massiv*, leichte Trennwände im Spitzboden
Decken:	über Kellergeschoss: Stahlbeton* über EG Laake 3: Holzbalkendecke* über EG Laake 3A: Stahlbetondecke*
Dach:	Laake 3: Walmdach mit Dachziegeln gedeckt Laake 3A: Satteldach mit Krüppelwalmen und Dachstein gedeckt beide mit Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech

3.4.2 Ausbau (nur Wohnungseigentum Nr. 2/Laake 3A)

Treppen:	EG-DG massiv mit keramischem Belag zum Spitzboden Metalltreppe und -geländer, Holz-Trittstufen
Fußböden:	Fliesen, Teppich/Laminat/o.Ä. (gemeinschaftlicher Keller- raum gefliest, Heizungsraum Estrich)
Außentüren/Fenster:	Kunststoff-Haustür mit Seitenteil und Glasausschnitten, senkrecht stehende Fenster und -fenstertüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teils Außenrolläden (mechanisch); Dachflächenfenster
Innentüren:	furniert, normaler Standard
Innenansichten:	senkrecht stehende Wände im Bädern unterschiedlich hoch gefließt, Küchen mit Wandfliesenspiegel, ansonsten Wände, Dachschrägen und Decken überwiegend tapeziert/gestrichen
Sanitäre Anlagen:	Bäder mit Badewanne/Dusche, Waschbecken und WC

3.4.3 Technische Ausstattung, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Beheizung/Warmwasser:	über Gas-Zentralheizung (Viessmann Typ Vitogas 100) mit Warmwasserspeicher (Vitocell 100) im Keller Laake 3; tlw. elektr. Durchlauferhitzer; Wärmeverteilung über Heizungs- rohre und Heizkörper
-----------------------	---

Elektroinstallation:	in einer für das Objekt und Baujahr typischen Ausführung mit üblicher Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe; Kelleraußentreppe mit Überdachung
Hinweis:	Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktion überprüft.

3.5 Energetische Qualität

Ein Energieausweis wurde mir auf Nachfrage nicht vorgelegt. Die Gebäudehülle der beheizten Flächen des Objektes weist nach Aktenlage bzw. äußerem Anschein überwiegend dem jeweiligen Baujahr entsprechende Maßnahmen zum Wärme- und Kälteschutz auf.

Nachrüstpflichten für Anlagen und Gebäude nach GEG

Die haustechnischen Anlagen und die Gebäudehülle sind – soweit ersichtlich – zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht modernisierungsbedürftig, um Nachrüstpflichten nach GEG zu erfüllen.

3.6 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Zu den Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen gehören in der Regel Gartenanlagen und Bepflanzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern und vergleichbare Anlagen.

Das Grundstück ist, soweit ersichtlich, teilweise durch Bewuchs sowie Zäune eingefriedet. Der vordere Gartenbereich wurde nicht betreten, da er dem Sondernutzungsrecht des Eigentümers des benachbarten Wohnungseigentums Nr. 1 zugeordnet ist.

Im Bereich der gegenständlichen Sondernutzungsfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 befinden sich Garten- und Terrassenflächen, befestigte Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie ein Holzgartenhaus und zwei Schuppen. Außerdem sind Abtrennungen einzelner Gartenbereiche, unter anderem durch Mauern, sowie ein Zierbrunnen vorhanden.

Auf der benachbarten, nicht gegenständlichen Sondernutzungsfläche des Wohnungseigentums Nr. 1 befinden sich, soweit einsehbar, ein Carport und ein weiteres Gartenhaus. Das Grundstück verfügt augenscheinlich über die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem einfachen bis durchschnittlichen, nutzbaren Zustand. Besondere wertrelevante Abweichungen wurden, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, nicht festgestellt.

3.7 Baumängel und Bauschäden

In den besichtigten Kellerräumen des vorderen Wohnhauses waren stellenweise Feuchtigkeitshinweise in Form von Ausblühungen und Verfärbungen erkennbar. Derartige Erscheinungen sind bei Kellerräumen älterer Gebäude nicht ungewöhnlich. Eine weitergehende bautechnische Untersuchung, insbesondere Feuchtemessungen, wurde nicht durchgeführt. Hinweise auf einen außergewöhnlichen, über das alters- und bauarttypische Maß hinausgehenden Feuchteschaden ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht. Die festgestellten Erscheinungen werden daher als im üblichen Rahmen liegend gewürdigt und nicht gesondert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Wertrelevante, d. h. über das übliche Maß für dieses Baujahr hinausgehende Mängel oder Schäden am betreffenden Sondereigentum und am Gemeinschaftseigentum sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden. Ob wertrelevante Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum geplant sind, ist mir nicht bekannt geworden.

Hinweis: Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen, Leitungsnetze usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.8 Bau- und Erhaltungszustand

Das Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich insgesamt in einem noch normalen, dem Baujahr und der Nutzung entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand (Bewertungsskala: sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

Die Wohnung im Erdgeschoss rechts weist einen erkennbaren Renovierungsbedarf auf. Insbesondere sind dort Schönheitsreparaturen und übliche Renovierungsarbeiten, wie Maler- und Bodenbelagsarbeiten sowie sonstige nutzungsbedingte Auffrischungen, erforderlich. Substanzielle Bauschäden von eigenständiger Wertrelevanz wurden insoweit nicht festgestellt. In den Kellerräumen waren stellenweise alters- und bauarttypische Feuchtigkeitshinweise erkennbar; hierzu wird auf den Abschnitt „Baumängel und Bauschäden“ verwiesen. Die übrigen besichtigten Bereiche befinden sich, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, in einem normalen bis ordentlichen Erhaltungszustand. Der festgestellte Renovierungsbedarf und die beschriebenen Kellererscheinungen werden als im gewöhnlichen Rahmen liegend angesehen und nicht gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

3.9 Zubehör

Unter Zubehör versteht man bewegliche Sachen, die zwar körperlich selbstständig sind, aber nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung dem Grundstück bzw. dem Gebäude zu dienen bestimmt sind und zum Grundstück bzw. Gebäude in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 Abs. 1 S. 1 BGB).

Eine Sache ist jedoch nicht Zubehör, wenn sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 Abs. 1 S. 2 BGB). Auch Gegenstände, die nur vorübergehend für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen Sache benutzt werden, gehören nicht zum Zubehör (§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB). Gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) kann auch zum Grundstückszubehör gehören.

Die fest installierte Satellitenempfangsanlage wird dem Zubehör zugeordnet.

Die vorhandenen Einbauküchen wurde offensichtlich aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen/Baukastenmodulen mit Elektrogeräten zusammengesetzt, wobei hier offensichtlich nur die Arbeitsplatten und Blenden den Raummaßen angepasst wurden. Die Einbauküchen sind nach ihrer technischen und qualitativen Ausführung und der Art ihrer Einfügung (vgl. hierzu u.a. Holch DGVZ 1998, 65) sowie nach der Verkehrsanschauung weder als wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes im Sinne des § 94 Abs. 2 BGB noch als Zubehör anzusehen und daher nicht zu bewerten.

Dies gilt ebenso für das Saunafass, das nordwestlich vor den Fenstern der Wohnküche der Wohneinheit Erdgeschoss links steht.

Weiteres (mögliches) Zubehör ist nicht ersichtlich.

Ich weise darauf hin, dass die vorstehenden Einordnungen nicht als Antworten auf materiell-rechtliche Fragen missverstanden werden dürfen. Denn Rechtsfragen können und sollen vom Sachverständigen nicht beantwortet werden. Die gutachterliche Einordnung des Befundes dient lediglich dazu, die Schlussfolgerungen für die Bewertung nachvollziehbar zu machen.

3.10 Miet- und Pachtverhältnisse

Das Wohnungseigentum Nr. 2 steht unter Zwangsverwaltung. Eine Befragung der Eigentümerin bzw. ihrer Vertreter war nicht möglich. Die Angaben zu den Mietverhältnissen beruhen auf einer vom Zwangsverwalter vorgelegten Mieterliste sowie auf dem örtlichen Befund.

Nach dieser Liste ist das Wohnungseigentum tatsächlich in drei separat vermietete Nutzungseinheiten zu Wohnzwecken unterteilt: zwei Wohnungen im Erdgeschoss sowie eine Wohnung im Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden. Diese tatsächliche Aufteilung begründet keine selbständigen Wohnungseigentumsrechte, sondern beschreibt lediglich die derzeitige Nutzung innerhalb des Wohnungseigentums Nr. 2. Eine gewerbliche Nutzung wurde nicht festgestellt. Pachtverhältnisse bestehen nach Aktenlage nicht.

Die Mieterliste weist je Nutzungseinheit folgende Beträge aus:

Einheit	Fläche lt. Liste (ca.)	Monatsmiete lt. Liste
Erdgeschoss rechts	50 m ²	452,20 €
Erdgeschoss links	50 m ²	405,00 €
Dachgeschoss	ohne Angabe	689,00 €

Die Beträge sind in der Liste jeweils mit dem Zusatz „inkl.“ ausgewiesen; eine Betriebskostenspalte ist nicht ausgefüllt. Es spricht daher dafür, dass es sich um Brutto- bzw. Inklusivbeträge und nicht um Nettokaltmieten handelt. Die Liste ist hinsichtlich Flächen, Mietart, Vertragsdaten und Betriebskostenaufteilung unvollständig und nicht durchgängig nachvollziehbar. Die Beträge werden daher lediglich nachrichtlich wiedergegeben.

Für die Wertermittlung werden die vorstehenden Ist-Beträge nicht unmittelbar übernommen. Maßgeblich für die Bewertung ist ohnehin die nachhaltig und rechtlich zulässig erzielbare Miete; die Herleitung erfolgt im Ertragswertansatz.

4 Bewertung

Grundstücksverkehrswerte werden auf Grundlage der im dritten Abschnitt der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kodifizierten Verfahren ermittelt. Die klassischen Wertermittlungsverfahren sind hierbei das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Aus dem ermittelten Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwert kann jeweils der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt werden. Die Wahl des Verfahrens richtet sich dabei nach den bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

4.1 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse

Der vom Oberen Gutachterausschuss abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX) für gebrauchte Eigentumswohnungen der Wohnungsmarktregion Mittleres Niedersachsen der die Gemeinde Blender zugeordnet ist, ist von einem Indexwert von 100 im I. Quartal 2015 auf 188,91 im II. Quartal 2022 gestiegen. Damit hat sich das Preisniveau für ein Standardobjekt in diesem Zeitraum nahezu verdoppelt. Danach ist das Preisniveau kontinuierlich gesunken und erreichte im III. Quartal 2023 mit 158,87 seinen Tiefstand, was einem Rückgang von rund 15,9 % gegenüber dem II. Quartal 2022 entspricht. In den Folgequartalen hat sich das Preisniveau wieder etwas erholt; im III. Quartal 2025 – dem Quartal des Wertermittlungstichtags – liegt es bei 175,96 und damit rund 6,9 % unter dem Höchstwert des II. Quartals 2022 (vgl. Abbildung 5).

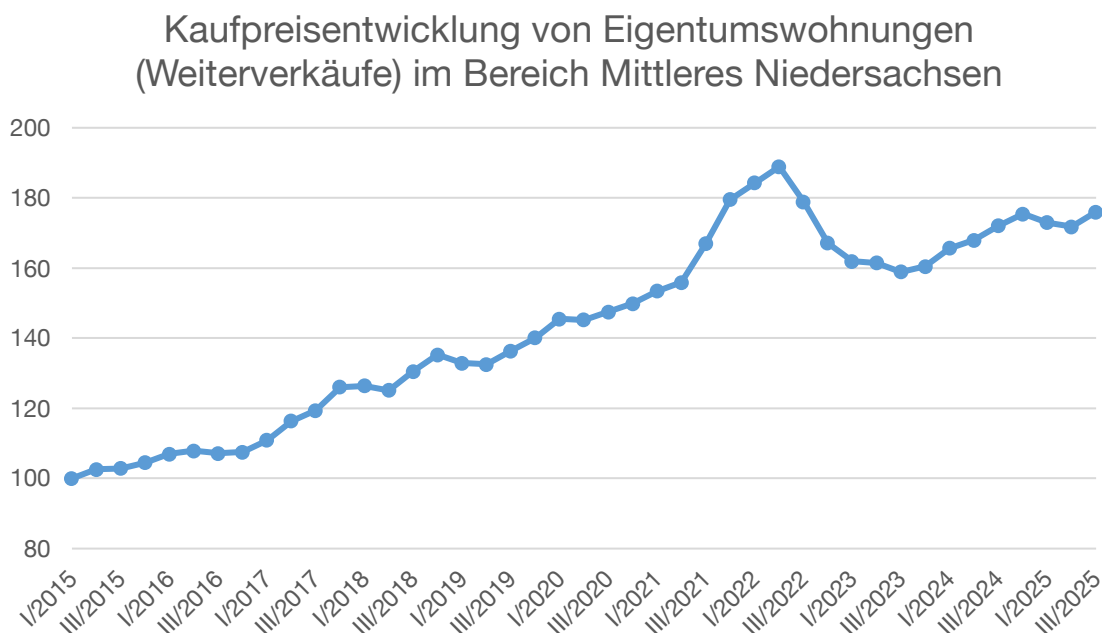


Abbildung 5 Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im Bereich Mittleres Niedersachsen (NIPIX : Index I. Quartal 2015 = 100)
Quelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> (Abruf 24.06.2026); eigene Darstellung

Die Auswertung bezieht sich nur auf Weiterverkäufe, nicht auf Erstverkäufe von Eigentumswohnungen, die nicht älter als drei Jahre sind. Die statische Auswertung erfolgt getrennt, da die Kaufpreise bei Erstverkäufen erfahrungsgemäß einen unternehmerischen Gewinnanteil enthalten, der bei Wiederverkäufen nicht mehr realisiert werden kann.

Vermarktungsfähigkeit

Vorteilhaft auf die Vermarktungsfähigkeit des Objekts wirken sich nach sachverständiger Einschätzung u. a. aus:

- die laufende Vermietung und die daraus erzielten Erträge,
- die ordentliche infrastrukturelle Anbindung mit Grundversorgung, Kindergarten und Grundschule im nahen Hauptort Blender sowie dem Blender See als Naherholungsfläche,
- die insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen.

Dagegen wirken sich insbesondere negativ aus:

- die genehmigungsrechtlichen Mängel (insbesondere ungenehmigter, nicht genehmigungsfähiger Spitzbodenausbau; genehmigungspflichtige, derzeit nicht genehmigte Erdgeschossteilung) und die hieraus folgende rechtliche Unsicherheit,
- die Immissionslage durch die rund 60 m entfernte L 202 und den unmittelbar angrenzenden Veranstaltungsbetrieb,
- der hierdurch eingeschränkte Käuferkreis.

Die Vermietbarkeit wird objekt- und lagebedingt als normal eingeschätzt (Klassifizierung: sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig).

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird bei entsprechender Preisgestaltung für die Objektart als befriedigend eingeschätzt; aufgrund der genehmigungsrechtlichen Mängel und des eingeschränkten Käuferkreises ist mit gegenüber unbelasteten Objekten verlängerten Vermarktungszeiträumen zu rechnen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Eigentumswohnungen werden am Grundstücksmarkt vorrangig nach Preisen vergleichbarer Objekte gehandelt. Da für Eigentumswohnungen geeignete, vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren vorliegen, wird zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV angewendet.

Da Wohnungseigentum neben einer Eigennutzung auch unter Renditegesichtspunkten erworben wird und das Bewertungsobjekt tatsächlich vermietet ist, wird ergänzend das Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV durchgeführt. Das Ertragswertverfahren dient insbesondere der Plausibilisierung des Vergleichswertansatzes unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Erträge.

Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV kommt bei Wohnungseigentum entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes regelmäßig nicht zur Anwendung. Es wird daher nicht herangezogen.

Der anteilige Bodenwert wird gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann hierbei ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

4.3 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks, einem unbebauten und fiktiven Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für Bauland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2025 **50 €/m²**

Grundstücke in der Richtwertzone weisen dabei im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- | | |
|------------------------|---------------------|
| – Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| – Art der Nutzung: | Gemischte Baufläche |
| – Grundstücksfläche: | 900 m ² |

Dieser Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden entnommen (siehe Anlage VII). Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Gemäß § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird der Bodenrichtwert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Das Grundstück ist mit 998 m² etwas größer als das für den Bodenrichtwert maßgebliche Richtwertgrundstück. Erfahrungsgemäß sinkt der Quadratmeterpreis eines Grundstücks, je größer es ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat Umrechnungskoeffizienten für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet, um die Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Flächengröße zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizient für 900 m ²	1,02	(lt. Tabelle 0480133, siehe Anlage)
Umrechnungskoeffizient für 998 m ²	1,00	(lt. Tabelle 0480133, linear interpoliert)
Umrechnung: $50 \text{ €/m}^2 \times (1,00 \div 1,02) =$	49,02	€/m ²

Eine rechnerische Anpassung über die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses würde bei der Grundstücksgröße von 998 m² zu einem geringfügig niedrigeren Wert von rd. 49 €/m² führen. Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich jedoch auf Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus und sind auf das gegenständliche, in Wohnungseigentum aufgeteilte Grundstück nur eingeschränkt übertragbar. Zudem wirkt die nahezu rechteckige Grundstücksform und die ebene Topografie werterhöhend. Vor diesem Hintergrund wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der Lage, Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit und des Zustands des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag von $998 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 49.900 \text{ €}$ geschätzt.

Bodenwert:	49.900 €
Bodenwert 60/100stel Miteigentumsanteil:	29.940 €

4.4 Ertragswert

Der Ertragswert einer Immobilie ist der Gegenwartswert des zukünftigen Nutzens, der sogenannte Barwert. Darunter versteht man in der Finanzmathematik allgemein den Wert, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart haben. Der Ertragswert einer Immobilie ist damit die Summe der abgezinsten zukünftig zu erwartenden Einzahlungsüberschüsse aus der Bewirtschaftung der Immobilie.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) setzt sich der vorläufige Ertragswert aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des kapitalisierten Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ermittelt. Hierzu wird der jährliche Reinertrag zunächst um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes, den sogenannten Bodenwertverzinsungsbetrag, vermindert. Der verbleibende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind anschließend gesondert zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits anderweitig im Verfahren erfasst wurden. Im Folgenden werden die wichtigsten Begriffe der Ertragswertermittlung erläutert.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Weichen die tatsächlichen Mieten von den marktüblich erzielbaren Mieten ab, ist dies sachverständig zu würdigen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt werden. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Reinertrag anschließend in einen Bodenwertverzinsungsanteil und einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen aufgeteilt.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag ist der Betrag, der auf die angemessene Verzinsung des Bodenwertes entfällt. Er ergibt sich regelmäßig aus dem Bodenwert multipliziert mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Durch den Abzug dieses Betrages vom Reinertrag wird derjenige Ertragsanteil ermittelt, der den baulichen Anlagen zuzurechnen ist.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist eine wesentliche Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der Zinssatz wird regelmäßig aus Marktdaten, insbesondere aus geeigneten Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen, abgeleitet. Welcher Liegenschaftszinssatz der Wertermittlung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Grundstücksart, der Restnutzungsdauer des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der herangezogene Liegenschaftszinssatz ist auf seine Eignung für das Bewertungsobjekt zu prüfen und erforderlichenfalls objektspezifisch anzupassen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie hängt insbesondere vom Alter der baulichen Anlagen, der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem baulichen Zustand, dem Modernisierungsgrad und den sonstigen objektspezifischen Gegebenheiten ab. Die Modellansätze zur Gesamtnutzungsdauer und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Wohngebäuden ergeben sich aus den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV, soweit sie im jeweiligen Bewertungsmodell anzuwenden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Bodenverunreinigungen sowie sonstige wertrelevante Abweichungen in Betracht. Sie werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind und nicht bereits an anderer Stelle im Wertermittlungsverfahren erfasst wurden, beispielsweise durch eine angepasste Restnutzungsdauer, angepasste Bewirtschaftungskosten oder einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz.

4.4.1 Ermittlung Rohertrag

Für die Gemeinde Blender existiert derzeit weder ein Mietspiegel (§ 558 c BGB) noch ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d BGB). Auch eine Mietdatenbank (§ 558 e BGB) wird nicht geführt. Für den Landkreis Verden liegt jedoch eine Mietübersicht von Mietwohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden vor (siehe <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/>). Diese ist für das gegenständliche Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV geeignet.

Für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m², dem entsprechenden Lagewert und der Baujahrsklasse 1993 ergibt sich eine Grundmiete von linear interpoliert 7,23 €/m² (Spanne 5,27–9,51 €/m²). Die tatsächlichen Wohnungsgrößen betragen ca. 45,4 m², 46,5 m² und 77,8 m². Für kleinere Wohnungen werden üblicherweise höhere Quadratmetermieten gezahlt. Hierfür hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Dieser liegt bei einer Größe von 45,4 m² bei linear interpoliert rd. 1,10, so dass sich ein angepasster Basiswert von 7,95 €/m² ergibt.

Für die gegenständlichen drei Wohneinheiten wird in Anlehnung an die Mietübersicht des Gutachterausschusses, eigene Marktbeobachtung und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, insbesondere der Lage, Größe, Beschaffenheit und Nutzbarkeit der Flächen sowie der Mietentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag eine monatliche Kaltmiete entsprechend Tabelle 1 als marktüblich erzielbar betrachtet. Hierin sind bereits die zugehörigen Stellplatz-/Sondernutzungsflächen sowie bei den betreffenden Wohneinheiten der risikobehafte Zusatznutzen des Wintergartens bzw. des Spitzbodens berücksichtigt.

Tabelle 1 Übersicht marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Mieteinheit		Nettokaltmiete	
		monatlich	jährlich
	Einheit		
Wohnung EG links	45,4 m ²	8,50 €/m ² Wohnfläche	4.630,80 €
Wohnung EG rechts	46,5 m ²	8,45 €/m ² Wohnfläche	4.715,10 €
Wohnung DG	77,8 m ²	8,00 €/m ² Wohnfläche	7.468,80 €
Gesamt			16.814,70 €
Durchschnittsmiete		Ø 8,26 €/m ² Wohnfl.	

4.4.2 Bewirtschaftungskosten

Die anfallenden durchschnittlichen jährlichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis werden beim Objekt entsprechend den Modellparametern zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses (siehe hierzu auch Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV) wie folgt berücksichtigt:

Verwaltungskosten:	359 €/Wohneinheit
Instandhaltungskosten:	14,00 €/m ² Wohnfläche
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag

Hinweis: Die Verwaltungskosten werden entsprechend der tatsächlichen Vermietungsstruktur mit drei separat vermieteten Nutzungseinheiten zu Wohnzwecken angesetzt. Hierfür werden die Ansätze für Wohnnutzung mit 359 €/Jahr je Wohnung bzw. Nutzungseinheit herangezogen. Der Ansatz für Wohnungseigentum wird nicht verwendet, da er die hier bestehende interne Aufteilung in drei Mietverhältnisse nicht sachgerecht abbildet.

4.4.3 Liegenschaftszinssatz

Für Eigentumswohnungen wurde aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden ein Liegenschaftszinssatz von 1,9 % mit einem 90 %-Vertrauensbereich von 1,5 % bis 2,2 % für die Landkreise Verden, Diepholz und Heidekreis abgeleitet. Das zugrunde liegende Normobjekt weist zum Kaufzeitpunkt 01.01.2025 eine Lagequalität, ausgedrückt durch den Bodenrichtwert, von 130 €/m², eine mittlere Nettokaltmiete von 6,50 €/m², eine mittlere modifizierte Restnutzungsdauer von 34 Jahren und eine mittlere Größe von 72 m² Wohnfläche auf.

Der abgeleitete Liegenschaftszinssatz wird als geeignete Modell- und Ausgangsgröße herangezogen. Da das Bewertungsobjekt in mehreren wertrelevanten Merkmalen vom Normobjekt abweicht, ist der Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV objektspezifisch anzupassen.

Das Bewertungsobjekt weist insbesondere eine deutlich geringere Lagequalität auf; der Bodenrichtwert beträgt lediglich 50 €/m². Zudem ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete mit durchschnittlich rund 8,26 €/m² höher als beim Normobjekt. Auch die vermietbare Gesamtfläche liegt deutlich über der mittleren Größe des Normobjekts. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren weicht dagegen nur unwesentlich von der mittleren modifizierten Restnutzungsdauer des Normobjekts ab.

Nach der Auswertung des Gutachterausschusses liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei einem Bodenrichtwert von 80 €/m² und einer Nettokaltmiete von 8,00 €/m² bereits bei rund 3,0 %.

Das Bewertungsobjekt weist mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² eine nochmals geringere Lagequalität sowie mit einer 8,26 €/m² Durchschnittsmiete ein nochmals höheres Mietniveau auf. Dem steht die insgesamt etwas verbesserte Marktlage gegenüber. Unter Berücksichtigung aller den Liegenschaftszinssatz beeinflussenden Merkmale, insbesondere Lagequalität, Größe, Rohertrag, tatsächlicher Vermietungsstruktur, Restnutzungsdauer sowie der allgemeinen Entwicklung des Grundstücksmarktes bis zum Wertermittlungsstichtag, wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,25 % als angemessen eingeschätzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

3,25 %

4.4.4 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser haben eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren (vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV). Damit ist nicht die technische Lebensdauer der Baumaterialien gemeint, die teilweise deutlich darüber liegt. Abweichend davon wird hier gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet.

Für die Wertermittlung ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts anzusetzen, die den gesamten Gebäudekomplex würdigt. Maßgeblich ist dabei jedoch der rückwärtige Gebäudeteil, in dem sich das Wohnungseigentum Nr. 2 befindet und aus dem die Erträge erzielt werden. Die abweichenden Baujahre der beiden aneinandergebauten Wohnhäuser sowie der Zustand der gemeinschaftlichen Bauteile und Anlagen werden bei der sachverständigen Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses wird eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren abgeschätzt. Damit ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 35 Jahren. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag entspricht dies einem fiktiven Baujahr von 1990. Das fiktive Baujahr stellt kein historisches Baujahr dar, sondern dient ausschließlich der modellhaften Abbildung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

4.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Baumängel und Bauschäden bewegen sich nach sachverständiger Einschätzung in einem für ein Objekt dieser Art, dieses Alters und dieses Erhaltungszustands üblichen Rahmen. Eine gesonderte Wertkorrektur hierfür wird nicht angesetzt. Die sachen- und baurechtlichen Besonderheiten, insbesondere der nicht als Wohnfläche berücksichtigte Spitzboden sowie der unbeheizte Wintergarten, wurden

bereits in den jeweiligen Ansätzen der Wertermittlung berücksichtigt. Eine zusätzliche Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal würde insoweit zu einer Doppelberücksichtigung führen. Sonstige wertbeeinflussende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht bekannt geworden.

Besonderer objektspezifischer Zu-/Abschlag:

./ €

4.4.6 Zubehör

Die Satelliten-Empfangsanlage wird mit einem Zuschlag von 250 € berücksichtigt.

4.4.7 Grundstücksertragswert

Die Ermittlung des Grundstücksertragswerts findet sich in nachstehender Tabelle 2.

Tabelle 2 Ermittlung des Ertragswerts

Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 27 ff. ImmoWertV (allgemeines Ertragswertverfahren)					
Objektdaten		Wohnungseigentum Nr. 2			
		Laake 3, 3A			
		27337 Blender			
Bodenwert					
Beschreibung		Fläche in m²		Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland		998		50,00 €	49.900 €
Bodenwert					49.900 €
Bodenwertanteil 60/100stel (gerundet)					29.940 €
Ertragswertermittlung					
Beschreibung/Nutzung	m²	Stück	Mietansatz/Monat·m²	Ertrag/Monat	Ertrag/Jahr
Wohneinheit EG links	45,4		8,50 €	385,90 €	4.630,80 €
Wohneinheit EG rechts	46,5		8,45 €	392,93 €	4.715,10 €
Wohneinheit DG	77,8		8,00 €	622,40 €	7.468,80 €
Rohertrag	169,7 m² WF		Ø 8,26 €	1.401,23 €	16.814,70 €
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten					
Beschreibung	m²	Einheit	Kosten/Einheit	Kosten/Jahr	
Verwaltungskosten		3	359,00 €	1.077,00 €	
Instandhaltungskosten Wohngebäude	169,7		14,00 €	2.375,80 €	
Mietausfallwagnis % vom Rohertrag		2%	16.814,70 €	336,29 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt	22,5%		vom Rohertrag	3.789,09 €	- 3.789 €
Ertragsmerkmale					
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	35				
Liegenschaftszinssatz	3,25%				
Barwertfaktor	20,72				
Reinertrag					13.026 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	3,25%	×	29.940 €	-	973 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					12.053 €
Ertragswert der baulichen Anlagen		20,72	×	12.053 €	249.729 €
Vorläufiger Ertragswert (Bodenwert + Ertragswert der baulichen Anlagen)					279.669 €
Wertkorrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					- €
Zubehör					250 €
Ertragswert (gerundet)					280.000 €

4.5 Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Nach diesem Verfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Wohnungseigentumseinheiten abgeleitet, die hinsichtlich der wichtigsten wertrelevanten Merkmale mit dem gegenständlichen Objekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV). Alternativ können auch geeignete Vergleichsfaktoren verwendet werden (§ 26 ImmoWertV).

Die wichtigsten wertrelevanten Merkmale für ein Wohnungseigentum sind das Gebäudealter, die Lage (Bodenrichtwert – BRW) und die Größe der Wohnung.

Für die Ermittlung des Vergleichswerts liegen die in Tabelle 3 dargestellten Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Wiederverkäufe) im Landkreis Verden in Abhängigkeit von Lage (Bodenwert) und (ggf. modifiziertem) Baujahr vor, die für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV geeignet sind.

Tabelle 3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Wiederverkäufe in Abhängigkeit von (modifiziertem) Baujahr und Bodenrichtwert (siehe Anlage VII)

	Bodenrichtwert 40 €/m²	Bodenrichtwert 100 €/m²
Baujahr 1990	1.411 €/m ² Wohnfläche	1.778 €/m ² Wohnfläche

Hier: wirtschaftlich angesetztes/fiktives Baujahr ca. 1990,
Bodenrichtwert 50 €/m².

Aus den Werten ergibt sich ein Vergleichsfaktor von 1.472 €/m² Wohnfläche für ein Objekt Baujahr 1990 und bei einem Lagewert (Bodenrichtwert) von 50 €/m². Dieser Wert bezieht sich auf Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit mittlerer Ausstattung, ohne Garage oder Nebengebäude, einem durchschnittlichen Miteigentumsanteil von 125/1000stel (ca. 8 Wohneinheiten) und einer Größe von 80 m² zum Kaufzeitpunkt 01.01.2025. Die diesen Zahlen zugrundeliegende Stichprobe umfasst nach Angabe des Gutachterausschusses 330 geeignete Weiterverkäufe aus den Jahren 2022–2024. Abweichende Merkmale vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Vergleichsfaktors, die mit Korrekturfaktoren berücksichtigt werden.

Das gegenständliche Wohnungseigentum weist eine im Vergleich zum Durchschnittswert deutlich größere Wohnfläche auf. Erfahrungsgemäß fällt der Quadratmeterpreis eines Wohnungseigentums, je größer die Wohnfläche ist. Allerdings ist das Wohnungseigentum in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat keine Umrechnungskoeffizienten für den Landkreis Verden veröffentlicht, um die abweichende Größe zu berücksichtigen. In der Gesamtheit gleichen sich sämtliche Vor- und Nachteile nach sachverständiger Einschätzung annähernd aus.

Für die Wertentwicklung vom I. Quartal bis zum III. Quartal 2025 wird im Bereich Mittleres Niedersachsen eine Wertsteigerung von ca. 1,74 % registriert. Für das gegenständliche Objekt ergibt sich demnach ein vorläufiger Basisvergleichswert von $1.472 \text{ €/m}^2 \times 1,0174 \times 169,7 \text{ m}^2 = 254.144,89 \text{ €}$, gerundet 254.150 €.

In diesem Basisvergleichswert sind die rechtlich nicht gesicherten bzw. nicht als Wohnfläche berücksichtigten Zusatznutzungen nicht enthalten. Diese werden daher nachfolgend gesondert sachverständig gewürdigt.

Der ausgebaute Spitzboden einschließlich Bad wird aufgrund der fehlenden baurechtlichen Genehmigung und des nicht nachgewiesenen zweiten Rettungsweges nicht als Wohnfläche angesetzt. Gleichwohl ist der Bereich tatsächlich vorhanden, über eine feste Treppe innerhalb der Wohnung erschlossen und gegenüber einem nicht ausgebauten Bodenraum deutlich höher nutzbar. Die rechnerisch höhenbereinigte Orientierungsfläche beträgt ca. 13,7 m². Bei voller Gleichstellung mit Wohnfläche ergäbe sich ein rechnerischer Wertansatz von rund 20.500 €. Aufgrund der fehlenden rechtlichen Sicherung wird der Zusatznutzen deutlich reduziert und mit einem sachverständigen Zuschlag von 10.000 € berücksichtigt.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden führt ein Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplatz bei Eigentumswohnungen zu einem Zuschlag von durchschnittlich 7.000 € je Stellplatz. Für einfache Außenstellplätze liegen keine gesonderten Auswertungen des Gutachterausschusses vor. Außenstellplätze weisen gegenüber Garagen- und Tiefgaragenstellplätzen eine deutlich geringere Wertigkeit auf. Im vorliegenden Fall bestehen im Bereich der Sondernutzungsfläche tatsächlich nutzbare Außenstellplatzmöglichkeiten. Aufgrund der ländlich geprägten Lage, der geringeren baulichen Qualität gegenüber Garagenstellplätzen und der fehlenden gesonderten Marktableitung wird der Zusatznutzen der vorhandenen Außenstellplätze insgesamt mit 5.000 € sachverständig geschätzt.

Der an die Wohnung im Erdgeschoss rechts angebaute Wintergarten wird wegen fehlender Wohnflächeneigenschaft, fehlender Ausweisung als Sondereigentum und ungeklärter baurechtlicher Einordnung nicht als Wohnfläche angesetzt. Aufgrund seiner tatsächlichen Nutzbarkeit als unbeheizter, wohnungsnaher Zusatzbereich besteht jedoch ein nachgeordneter Nutzwert. Dieser wird mit 2.500 € berücksichtigt.

Damit ergibt sich folgender Vergleichswert:

Basisvergleichswert:	254.150 €
Zuschlag Spitzboden:	+ 10.000 €
Zuschlag Außenstellplätze:	+ 5.000 €
Zuschlag Wintergarten:	+ 2.500 €
Zuschlag Zubehör:	+ 250 €
Vergleichswert (gerundet):	272.000 €

Weitere wertrelevante besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen nicht vor (siehe Kapitel 4.4.5). Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs –, der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Vergleichswert auf 272.000 €, geschätzt.

Vergleichswert (gerundet): **272.000 €**

5 Verkehrswert

Zur Darstellung des Verkehrswerts wird zunächst die Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zitiert. Anschließend werden die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren dargestellt und begründet, aus welchem Verfahrensergebnis der Verkehrswert ermittelt wird.

5.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter Ertragswert (gerundet): **280.000 €**

Ermittelter Vergleichswert (gerundet): **272.000 €**

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wurden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewandt. Das Ertragswertverfahren ergab einen Ertragswert von 280.000 €, während das Vergleichswertverfahren zu einem Vergleichswert von 272.000 € führte. Die Abweichung zwischen beiden Verfahrensergebnissen beträgt rund 3 % und liegt damit in einer für die Verkehrswertableitung unkritischen Größenordnung. Das Vergleichswertverfahren bildet das Marktgeschehen grundsätzlich unmittelbar ab, unterliegt vorliegend jedoch Einschränkungen hinsichtlich der Übereinstimmung der wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte, insbesondere aufgrund der tatsächlich vorhandenen drei Wohneinheiten innerhalb des Wohnungseigentums. Unter Würdigung der Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sowie der objektspezifischen und marktbezogenen Rahmenbedingungen wird der Verkehrswert auf 275.000 € geschätzt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein

Wohnungseigentum im rückwärtigen Wohnhaus einer aus zwei aneinandergebauten Häusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage.

Der Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Vergleichswert und am Ertragswert ausgerichtet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Wohnungsgrundbuch von Blender Blatt 842 eingetragenen Wohnungseigentums laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses, bestehend aus 60/100stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 27337 Blender, Laake 3, 3A, Gemarkung Blender, Flur 15, Flurstück 81, zur Größe von 998 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im rückwärtigen Haus Laake 3A, Nr. 2 des Aufteilungsplanes, nebst Sondernutzungsrecht an der rückwärtigen Grundstücksfläche, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.09.2025 auf

275.000,– €

(in Worten: zweihundertfünfsiebzigtausend Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das gegenständliche Wohnungseigentum Nr. 2 ist nach örtlichem Befund tatsächlich in drei separat vermietete Wohneinheiten unterteilt. Nach den vorliegenden Angaben des Zwangsverwalters bestehen Mietverhältnisse für die Wohnung EG links, die Wohnung EG rechts sowie die Wohnung DG.
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde dem Sachverständigen nicht benannt. Das Objekt steht unter Zwangsverwaltung; eine Vertreterin oder ein Vertreter der Eigentümerin konnte hierzu nicht befragt werden.
- Beim Objekt handelt es sich um vermietetes Wohnungseigentum. Hinweise auf einen Gewerbebetrieb wurden nicht festgestellt. Eine Vertreterin oder ein Vertreter der Eigentümerin konnte hierzu nicht befragt werden.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind in den Räumlichkeiten nicht vorhanden.
- Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hausschwamm (*Serpula lacrymans*), wie z. B. typische Myzelien, Stränge, Fruchtkörper oder Sporen, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Nach Bauaktenlage bestehen jedoch baurechtlich relevante Abweichungen zwischen Genehmigungsstand und tatsächlicher Nutzung, Einzelheiten hierzu siehe Kapitel 3.3.
- Ein Energieausweis wurde mir auf Nachfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten sind nicht bekannt.

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 12. und 30.09.2025 besichtigt. Das Gutachten habe ich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 24.06.2026

Anlagen

I.	Bilder Wertermittlungsobjekt	8 Seiten
II.	Bilder städtebauliche Einordnung	1 Seite
III.	Nebenrechnungen	1 Seite
IV.	Lageinformationen	3 Seiten
V.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1 Seite
VI.	Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	1 Seite
VII.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	4 Seiten
VIII.	Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	5 Seiten
IX.	Unterlagen aus der Grundakte	9 Seiten
X.	Unterlagen aus der Bauakte	1 Seite
XI.	Grundrisssskizze	1 Seite
XII.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
XIII.	Auskunft über Altlasten	1 Seite

Hinweise

Einige Fotos und Textteile in Anlagen wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten ggf. leicht retuschiert bzw. geschwärzt. Für die Veröffentlichung im Internet wurden außerdem einige Abbildungen, Fotos sowie die Anlagen IV.–XIII. zur Wahrung von Urheber- bzw. Persönlichkeitsrechten entfernt.

Die Fotos 13–16 wurden am 2. Ortstermin aufgenommen, die weiteren Fotos am 1. Ortstermin. Die Aufnahme von Fotos in der Wohnung im Erdgeschoss links wurde mir vom Mieter untersagt.

I. Bilder Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Straßenansicht der Wohnungseigentumsanlage von Süden; ungefähre Lage des gegenständlichen Wohnungseigentums Nr. 2 ist nachträglich gelb markiert; links davon Wohnungseigentum Nr. 1; im Vordergrund unbebautes Nachbarflurstück 80



Foto 2 Ansicht der Wohnungseigentumsanlage von Nordosten



Foto 3 Blick auf rückwärtigen Grundstücksteil (Sondernutzungsrecht WE Nr. 2)



Foto 4 Schuppen auf nordöstlicher Grundstücksecke (Sondernutzungsrecht WE Nr. 2)



Foto 5 Westlicher Terrassenbereich mit Wintergarten (Sondernutzungsrecht WE Nr. 2)



Foto 6 Haupteingang an östlicher Traufseite zum Wohnungseigentum Nr. 2

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 7 Gemeinsamer Treppenflur im Erdgeschoss zu den Wohneinheiten EG links und rechts

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 8 Bad Wohneinheit EG rechts

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 9 Küchennische der Wohnküche Wohneinheit EG rechts

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 10 Angebauer Wintergarten im Bereich des Sondernutzungsrechts Nr. 2



Foto 11 Kelleraußentreppe zum Kellergeschoss des vorderen Wohnhauses

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 12 Heizungsraum mit Heizungsanlage und Durchfeuchtungsspuren

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 13 Küche in der Wohneinheit im Dachgeschoss

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 14 Treppe zum Spitzboden im Abstellraum

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 15 Ungenehmigt ausgebauter Raum im Spitzboden der Wohneinheit DG

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 16 Bad im Spitzboden der Wohneinheit DG

II. Bilder städtebauliche Einordnung



Foto 17 Blick von Straße Laake in Richtung Osten, ungefähre Lage des Wohnungseigentums Nr. 2 ist nachträglich mit gelbem Pfeil markiert



Foto 18 Blick von Straße Laake in Richtung Osten, ungefähre Lage des Haupteingangs zum Wohnungseigentum Nr. 2 ist nachträglich mit gelbem Pfeil markiert

Ermittlung der Wohnflächen gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)								
Grundlage:		Eigenes Aufmaß						
Objekt:		Wohnungseigentum Nr. 2 – tatsächlich dreigeteilt – Wohnfläche ohne gemeinsame Erschließungsflächen						
		Laake 3A						
		27337 Blender						
WE	Geschoss	Bezeichnung	Anmerkung	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche [m²]	Anrech- nung	Wohnfläche [m²]
EG links	Erdgeschoss	Flur		1,36	1,09	1,48	1	1,48
EG links	Erdgeschoss	Bad		2,07	2,44	5,05	1	5,05
EG links	Erdgeschoss	Wohnküche		3,17	3,90	12,36	1	24,45
				5,47	2,21	12,09	1	
EG links	Erdgeschoss	Schlafzimmer		4,18	3,46	14,46	1	14,46
Wohnfläche Wohneinheit EG links								45,45
EG rechts	Erdgeschoss	Flur	B=(2,00+1,79)/2	1,10	1,90	2,08	1	2,08
EG rechts	Erdgeschoss	Bad		2,47	2,08	5,14	1	5,14
EG rechts	Erdgeschoss	Wohnküche		3,94	3,24	12,77	1	24,82
				2,18	5,53	12,06	1	
EG rechts	Erdgeschoss	Schlafzimmer		3,46	4,17	14,43	1	14,43
Wohnfläche Wohneinheit EG rechts								46,47
DG	Dachgeschoss	Flur		6,54	1,22	7,98	1	7,98
DG	Dachgeschoss	Bad		1,71	3,41	5,83	1	4,78
		Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung		1,71	0,02	0,03	-1	
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte		1,71	1,19	2,03	- 1/2	
DG	Dachgeschoss	Küche		3,87	3,68	14,24	1	10,82
		Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung		3,87	0,29	1,12	-1	
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte		3,87	1,19	4,61	- 1/2	
DG	Dachgeschoss	Wohnen		6,31	4,53	28,58	1	22,87
		Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung		6,31	0,31	1,96	-1	
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte		6,31	1,19	7,51	- 1/2	
DG	Dachgeschoss	Eltern		4,87	4,52	22,01	1	17,65
		Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung		4,87	0,30	1,46	-1	
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte		4,87	1,19	5,80	- 1/2	
DG	Dachgeschoss	Kind		4,16	3,15	13,10	1	9,17
		Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung		4,16	0,35	1,46	-1	
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte		4,16	1,19	4,95	- 1/2	
DG	Dachgeschoss	Abst.	als Treppenraum genutzt	2,93	1,79	5,24	1	3,19
		Raumteil unter 1 m Höhe ohne Anrechnung (unter Treppe)		0,91	1,79	1,63	-1	
		Raumteil zwischen 1 m und 2 m Höhe Anrechnung zur Hälfte (unter Treppe)		1,00	0,85	0,85	- 1/2	
DG	Dachgeschoss	Abst. 2	gem. Plan/nicht aufmessbar	1,10	1,22	1,34	1	1,34
Wohnfläche Wohneinheit DG								77,81
Wohnfläche gesamt								169,73