

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:  
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und  
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## **Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)**

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

### **Zwangsversteigerungssache**

betreffend das im Grundbuch von Ovelgönne Blatt 3605 unter laufender Nummer 1  
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer            **6 K 13/25**

#### Schuldner/Beteiligte:

**Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben**

Auftraggeber:            **Amtsgericht Brake**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im  
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung:            **Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungstichtag:   **09.10.2025**

#### Bewertungsobjekt/Bebauung:

Vedhuser Chaussee 20, 26939 Ovelgönne  
Einfamilienhaus mit Anbau



Straßenansicht Wohngebäude



Gartenansicht Wohngebäude mit Ansicht

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum  
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **101.000** Euro (unbelastet).

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 04.12.2025  
Das Gutachten umfasst gesamt 43 Seiten.

## **A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt**

### **Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag**

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Grundbuch von<br>Blatt | <b>Ovelgönne<br/>3605</b> |
|------------------------|---------------------------|

#### Bestandsverzeichnis

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Laufende Nummer         | 1                                    |
| Gemarkung               | Oldenbrok                            |
| Flur                    | 7                                    |
| Flurstück               | 386/92                               |
| Gebäude- und Freifläche | Vedhuser Chaussee 20                 |
| Größe                   | 1694 m <sup>2</sup>                  |
| Tatsächliche Nutzung:   | Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a. |

#### Bebauung (Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Einfamilienhaus   |                       |
| Baujahr um:       | 1950                  |
| Wohnfläche ca.:   | 119,27 m <sup>2</sup> |
| Anbau/Erweiterung |                       |
| Baujahr um        | 1974                  |

#### Sonstiges/Besonderheiten

##### Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag bewohnt bzw. nach Angabe vermietet.  
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

##### Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

##### Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

## Inhaltsverzeichnis

|      |                                                                          |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
| A    | Kurzangaben zum Bewertungsobjekt                                         |
| 1.   | Vorbemerkung                                                             |
| 1.1  | Allgemeines zur Wertermittlung                                           |
| 1.2  | Weitere Hinweise                                                         |
| 2.   | Angaben zum Auftrag                                                      |
| 2.1  | Gutachtenauftrag                                                         |
| 2.2  | Angaben gemäß Gutachtenauftrag                                           |
| 3.   | Grundstück - Lagemerkmale                                                |
| 3.1  | Grundstücksdaten                                                         |
| 3.2  | Großräumige Lage                                                         |
| 3.3  | Kleinräumige Lage                                                        |
| 3.4  | Grundstück                                                               |
| 4.   | Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige                                      |
| 5.   | Baubeschreibung                                                          |
| 5.1  | Allgemeines                                                              |
| 5.2  | Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen                     |
| 6.   | Berechnungen                                                             |
| 6.1  | BGF, Brutto-Grundfläche                                                  |
| 6.2  | Wohn- und Nutzfläche                                                     |
| 7.   | Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage                 |
| 8.   | Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren          |
| 8.1  | Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren             |
| 8.2  | Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren                             |
| 9.   | Sachwertermittlung des Gebäudes                                          |
| 10.  | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                          |
| 11.  | Wert der baulichen Außenanlagen                                          |
| 12.  | Wert des Grundes und Bodens                                              |
| 12.1 | Bodenrichtwert                                                           |
| 12.2 | Bodenwert gesamtes Grundstück                                            |
| 13.  | Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren                                 |
| 13.1 | Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages |
| 13.2 | Ermittlung des Ertragswertes                                             |
| 14.  | Wertermittlung nach dem Vergleichswert                                   |
| 15.  | Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke                                   |
| 16.  | Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.                    |
| 17.  | Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert                      |
|      | Anhang                                                                   |
| 18.  | Auszug aus dem Stadtplan                                                 |
| 19.  | Auszug aus dem Liegenschaftskataster                                     |
| 20.  | Bestandspläne                                                            |
| 21.  | Sonstige Anlagen                                                         |
| 22.  | Fotodokumentation                                                        |

## Abkürzungsverzeichnis

|                |                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| W              | Wohnbaufläche                                                   |
| WS             | Kleinsiedlungsgebiet                                            |
| WR             | reines Wohngebiet                                               |
| WA             | allgemeines Wohngebiet                                          |
| WB             | besonderes Wohngebiet                                           |
| M              | gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung) |
| MD             | Dorfgebiet                                                      |
| MDW            | Dörfliches Wohngebiet                                           |
| MI             | Mischgebiet                                                     |
| MK             | Kerngebiet                                                      |
| G              | gewerbliche Baufläche                                           |
| GE             | Gewerbegebiet                                                   |
| GI             | Industriegebiet                                                 |
| EnEV           | Energieeinsparverordnung                                        |
| WoFIV          | Wohnflächenverordnung                                           |
| II. BV         | Zweite Berechnungsverordnung                                    |
| ImmoWertV 2021 | Immobilienwertermittlungsverordnung 2021                        |
| BGB            | Bürgerliches Gesetzbuch                                         |
| GEG            | Gebäudeenergiegesetz                                            |
| BetrKV         | Betriebskostenverordnung                                        |
| WEG            | Wohnungseigentumsgesetz                                         |
| BauGB          | Baugesetzbuch                                                   |
| BauNVO         | Baunutzungsverordnung                                           |
| BayBO          | Bayerische Bauordnung                                           |
| LBO            | Landesbauordnung                                                |
| BGF            | Bruttogrundfläche                                               |
| boG            | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                 |
| BRW            | Bodenrichtwert                                                  |
| BPI            | Baupreisindex                                                   |
| Ebf            | erschließungsbeitragsfrei                                       |
| Ebp            | erschließungsbeitragspflichtig:                                 |
| GFZ            | Geschossflächenzahl                                             |
| GRZ            | Grundflächenzahl                                                |
| WGFZ           | Wertrelevante Geschossflächenzahl                               |
| GND            | Gesamtnutzungsdauer                                             |
| RND            | Restnutzungsdauer                                               |
| LZ             | Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz                    |
| RE             | Rohertrag                                                       |
| NF             | Nutzfläche                                                      |
| WF             | Wohnfläche                                                      |
| NHK (2010)     | Normalherstellungskosten 2010:                                  |
| WEST           | Wertermittlungsstichtag                                         |
| EFH            | Einfamilienhaus                                                 |
| ZFH            | Zweifamilienhaus                                                |
| MFH            | Mehrfamilienhaus                                                |
| KG             | Kellergeschoss                                                  |
| EG             | Erdgeschoss                                                     |
| OG             | Obergeschoss                                                    |
| DG             | Dachgeschoss                                                    |
| SD             | Satteldach                                                      |
| WE             | Wohneinheit                                                     |
| BWK            | Bewirtschaftungskosten                                          |
| SW             | Sachwert                                                        |
| EW             | Ertragswert                                                     |

## 1. Vorbemerkung

### Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

#### 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

#### 1.2 Wichtige Hinweise

##### 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben. Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

##### 1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

##### 1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

##### 1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

#### 1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

#### 1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

#### 1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

#### 1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.

In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

#### 1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

#### 1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

#### 1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

#### 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

#### 1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

#### 1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

#### 1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.  
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch  
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:  
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

#### 1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

##### Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

##### Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

## **2. Angaben zum Auftrag**

### **2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung**

#### Auftraggeber

**Amtsgericht Brake**, Bürgermeister-Müller-Straße 34, 26919 Brake (Unterweser)

#### Auftrag

**Beschluss vom 21.08.2025**

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, die nachfolgend aufgeführt werden.

#### Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

**Grundbuch von Ovelgönne Blatt 3605**

Lfd.Nr. 1 Gemarkung Oldenbrok, Flur 7, Flurstück 386/92, Gebäude- und Freifläche, Vedhuser Chaussee 20, 1694 m<sup>2</sup>

Geschäftsnummer: **6 K 13/25**

#### Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

#### Hinweis zu personenbezogenen Daten

Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

#### Unterlagen, Fotos u.ä.

Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

#### Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

#### Ortsbesichtigung

09.10.2025

#### Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Mieter und die Sachverständigen.

Wertermittlungsstichtag 09.10.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 09.10.2025.

## **2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag**

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

### **Mieter und Pächter**

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und nach Angabe vermietet.  
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

### **Verwalterin oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Eine Verwaltung ist nach Angabe nicht vorhanden und in diesem Fall auch nicht erforderlich.

### **Gewerbebetrieb**

Es liegt eine Wohnnutzung als Einfamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

### **Maschinen und Betriebseinrichtungen**

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Es liegt eine reine Wohnnutzung vor.  
Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

### **Sonstiges Zubehör:**

ist nicht wertrelevant vorhanden.

### **Verdacht auf Hausschwamm**

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

### **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:**

Auskunft Bauamt Landkreis Wesermarsch:

Auf Anfrage wurde mitgeteilt, dass „**keine offenen Verfahren** anhängig“ sind.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

### **Energieausweis**

Es wurde kein Energieausweis eingesehen bzw. wurde nicht vorgelegt. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

### **Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel):**

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

## **2.3 Weitere Angaben**

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt Landkreis Wesermarsch:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:

- Neubau eines Einfamilienhauses, Bauschein vom 20. April 1950.

- Erweiterung des Nebengebäudes, Baugenehmigung vom 05.05.1974.

Eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Nebengebäudes in Wohnraum liegt nicht vor.

- Anbau eines Windfangs, Baugenehmigung vom 29.03.1984.

Grundsätzliches:

**Eine abschließende Beurteilung und Festlegung** über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.ä. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.**

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

### **Gebäudeversicherung**

Ob eine Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt. Eine Versicherungspolice wurde nicht vorgelegt.

### **3. Grundstück - Lagemerkmale**

#### **3.1 Grundstücksdaten**

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:  
Grundbuch von Ovelgönne Blatt 3605  
Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

#### **3.2 Makrolage**

##### Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

|            |               |
|------------|---------------|
| Bundesland | Niedersachsen |
| Landkreis  | Wesermarsch   |
| Gemeinde   | Ovelgönne     |

Ort/Einwohnerzahl  
Ovelgönne ist eine Gemeinde in Niedersachsen und liegt mit ca. 5.400 Einwohnern im Landkreis Wesermarsch.

Verkehrslage  
Ovelgönne liegt verkehrsgünstig, an der B212 und der B211. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| bis Brake (Unterweser) | ca. 6 km  |
| bis Elsfleth           | ca. 14 km |
| bis Nordenham          | ca. 17 km |
| bis Oldenburg          | ca. 26 km |
| bis Bremen             | ca. 43 km |

Bahnhof: ist stillgelegt, nächster in Brake (Unterweser) vorhanden.

Autobahn: Verbindung über Bundesstraßen zur A27 und A29. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung  
Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, Krankenhaus in Brake (Unterweser) vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs  
Versorgung des Grundbedarf vorhanden.

#### **3.3 Mikrolage**

Wohn/Geschäftslage  
Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Ovelgönne in südlicher Lage des Ortsteils Oldenbrok in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich und randnah an dem Außenbereich. Zentrumsferne Lage, Verbindung zum Stadtzentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung  
In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße  
Es besteht eine Grundstückszufahrt, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

### 3.4 Grundstück

Ifd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Vedhuser Chaussee 20, Flur 7, Flurstück 386/92

|                    |                                                                                                                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung, Bebauung: | Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau.                                                                                         |
| Grundstücksform:   | schmal, länglich, rechteckig.                                                                                                                    |
| Größe:             | 1694 m², Flächengröße groß für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ähnliche Flächengrößen.              |
| Topografie         | Grundstück ohne signifikante Höhenversätze, in etwa ebener Verlauf.                                                                              |
| Baugrund           | Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil. |

## 4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

### 4.1 Grundbuch Abteilung II.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Ifd. Nr. 4 der Eintragungen, Ifd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet worden (6 K 13/25)

Eingetragen am 02.07.2025.

### 4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

### 4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

### 4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück:

Bestandsverzeichnis Laufende Nr. 1, Gemarkung Oldenbrok, Flur 7, Flurstück 386/92

Auskunft Bauamt Landkreis Wesermarsch:

„Auf dem o. g. Grundstück ist **keine Baulast** eingetragen“.

### 4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

### 4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Bauamt Landkreis Wesermarsch:

„Ein **B-Plan ist nicht vorhanden**“.

Einordnung: § 34 BauBG, Art der Nutzung: Wohnbaufläche WA

### 4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

### 4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

### 4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

## 5. Baubeschreibung

**Als Überblick** zur Bestimmung des Standards **(Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß ImmoWertV 2021 NHK 2010)**, ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

### 5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Ovelgönne Blatt 3605, Vedhuser Chaussee 20 besteht aus dem Flurstück 386/92, Flur 7, Gemarkung Oldenbrok und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau.

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Das Grundstück und das Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage und Angaben der Beteiligten so weit vorliegend.

### 5.3 Einfamilienhaus mit Anbau/Erweiterung

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses erstreckt sich über das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss.

|                       |                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Besichtigung:         | Innen- und Außenbesichtigung.                                         |
| Gebäudeart NHK:       | Typ 1.01 (KG, EG, DG mit Ausbau)                                      |
| Baujahr:              | 1950                                                                  |
| Anbau/Erweiterung     | Typ 2.22 EG,DG ohne Ausbau                                            |
| Baujahr:              | 1974                                                                  |
| Nutzung:              | wohnen                                                                |
| Raumaufteilung        | siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.                           |
| <b>Geschosse:</b>     |                                                                       |
| Kellergeschoss        | teil unterkellert, 1 Raum                                             |
| Erdgeschoss           | Wohnräume                                                             |
| Dachgeschoss          | ausgebaute Wohnräume                                                  |
| Außenwände            | Massiv, Mauerwerk u.ä.                                                |
| Fassade:              | Verblendmauerwerk                                                     |
| Wärmeschutz           | vor 1985                                                              |
| Dach                  | Satteldach mit Betondachsteindeckung                                  |
| Wärmeschutz           | um 1990                                                               |
| Fenster u. Außentüren | Kunststoffelemente, isolierverglast                                   |
|                       | Einordnung Ausführung ca.: um/vor 1990                                |
| Haustür:              | Holzelement                                                           |
|                       | Ausführung: einfach, ursprungsähnlich                                 |
| Innentüren            | Holzkonstruktion, furniert                                            |
|                       | Ausführung: einfach, ursprungsähnlich                                 |
| Rollläden             | nicht vorhanden                                                       |
| Innenwände            | Massiv, Mauerwerk o.ä.                                                |
| Oberflächen:          | Tapete, teils Profilholzverkleidung                                   |
| Deckenkonstruktion    | Massiv / Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss               |
| Deckenflächen:        | überwiegend Profilholzverkleidung, teils Putz                         |
| Treppen               | Holzkonstruktion, fehlende Oberbeläge                                 |
|                       | Ausführung: einfach                                                   |
| Fußböden              | Estrich: nicht bekannt                                                |
| Bodenbelag:           | Fliesen, Laminat (teils nicht fachgerecht verlegt), teils ohne Beläge |
|                       | Ausführung: einfach                                                   |
| Fliesen:              | Boden: Bad EG, WC, Flur                                               |
|                       | Wand: Bad EG, deckenhoch, WC raumhoch                                 |

#### Sonstige technische Ausstattung

##### Sanitäreinrichtungen

|                                          |                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bad EG:                                  | WC-bodenstehend, Waschtisch, Badewanne, Dusche<br>Ausstattung: sehr einfach                                                                                                                     |
| WC EG:                                   | WC-bodenstehend, Waschtisch<br>Ausstattung: sehr einfach                                                                                                                                        |
| WC DG:                                   | WC-bodenstehend, Waschtisch<br>Ausstattung: sehr einfach                                                                                                                                        |
| Heizung                                  | Ölheizung, Gliederheizkörper, teils Plattenheizkörper<br>Ausführung: Heizkessel um 1996                                                                                                         |
| Elektroinstallation                      | Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen<br>Ausführung: ursprungsähnlich                                                                                                           |
| Grundrissgestaltung                      | Nutzungstypische Gestaltung, teils gefangene Räume                                                                                                                                              |
| Balkon:                                  | Nicht vorhanden                                                                                                                                                                                 |
| Wärmeschutz, Annahmen                    | Dach: vor 1995<br>Außenwand: vor 1985<br>Fenster: vor 1995                                                                                                                                      |
| Durchgeführter Umbau<br>/ Modernisierung | Angabe der Mieterin nachfolgend können nur ungeprüft wiedergegeben werden. Nachweise wie Rechnungen o.ä. wurden nicht vorgelegt:<br>Keine bedeutsamen Verbesserungen, in den letzten 25 Jahren. |
| Instandhaltung                           | Instandhaltungsstau mit Reparatur- und größerem Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.                                                                  |

#### Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische, überwiegend einfachere, teils mittlere Ausstattung.  
Standardstufe im Mittel um 1,6

5.4 Garage ist nicht vorhanden

**5.5** Nebengebäude nicht vorhanden

#### **5.6 Allgemeiner Bauzustand**

##### Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.  
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

##### Schäden, Instandhaltung

(Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilöffnung o.ä.)

###### **Wohnhaus**

###### Dachgeschoss

- o Dach in Teilbereichen nach Angabe undicht, mit erkennbaren Wasserflecken, Reparaturpauschale:
- o 2 Dachflächenfenster sind nach Angabe undicht
- o Fenster nach Angabe undicht bei entsprechenden Witterungsverhältnissen
- o Flur ohne Bodenbelag

###### Erdgeschoss

- o 1 Fenster beschädigt, Beschlag funktioniert nicht
- o Starke Putzablösungen mit umfassender Schimmelpilzbildung am Fenstersturz und Bad in verschiedenen Bereichen
- o fehlender Oberbelag Treppe (EG-DG)

###### Kellergeschoss

- o Stehendes Wasser auf der Bodenfläche

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Einfamilienhaus: einfache, baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach ua.).

Standardstufe im Mittel um 1,6

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Einfamilienhaus: nicht modernisiert in den letzten 25 Jahren, 0 Punkte im ModPkt-Modell.

## **5.7 Energetische Eigenschaften**

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, sehr gut/hochwertig.

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach: einfach

Außenwände: einfach

Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

## **5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks**

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Vedhuser Chaussee 20, Flur 7, Flurstück 386/92

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a.

Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.

|                      |                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zufahrt              | Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich vorhanden                                                                  |
| Höhenlage zur Straße | In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich                                                                       |
| Befestigung          | Zufahrt mit Betonverbundsteinpflaster befestigt                                                                           |
| Einstellplätze       | ausreichend möglich                                                                                                       |
| Einfriedung          | größtenteils ohne Zaunkonstruktion o.ä.                                                                                   |
| Terrasse             | vorhanden, ca. 4 x 4m, befestigt mit Betonplatten, überdachter Sitzplatz in Eigenleistung erstellt, einfache Konstruktion |
| Gartengebäude u.a.   | nicht vorhanden                                                                                                           |
| Garten/Grünfläche    | Rasen-, Busch- und Baumbepflanzung, teils Wiese im hinteren östlichen Bereich                                             |
| Instandhaltung       | Die Außenanlage ist leicht unterdurchschnittlich gepflegt                                                                 |

## 6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

**Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt.**

Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

### 6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

#### Berechnung

#### BGF

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%, je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalkenlagen werden nur anerechnet wenn begehbar.

| Geschoss                                                   | Länge,m | Länge/m                                 | Breite/m | BGF,m² | BGF,m²<br>Summe |
|------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------|----------|--------|-----------------|
| <b>Gebäudetyp 1.01, Einfamilienhaus KG,EG,DG ausgebaut</b> |         |                                         |          |        |                 |
| Kellergeschoss                                             |         | 2,76                                    | 5,65     | 15,59  | 15,59           |
| Erdgeschoss                                                |         | 8,97                                    | 8,98     | 80,51  |                 |
|                                                            |         | -0,44                                   | 1,82     | -0,80  | 79,70           |
| Dachgeschoss                                               |         | 8,97                                    | 8,98     | 80,51  | 80,51           |
| DG: ohne Abschlag, da Drempel.                             |         |                                         |          |        |                 |
| Dachboden                                                  |         | ohne Anrechnung aufgrund geringer Höhe. |          |        |                 |
|                                                            |         |                                         |          | BGF =  | 175,80          |

#### Gebäudetyp 2.22, Anbau an Einfamilienhaus EG,DG ohne Ausbau

|                                                      |  |                    |      |       |       |
|------------------------------------------------------|--|--------------------|------|-------|-------|
| Kellergeschoss                                       |  | nicht unterkellert |      |       | 0,00  |
| Erdgeschoss                                          |  | 5,54               | 8,98 | 49,75 | 49,75 |
|                                                      |  |                    | 1,82 | 8,54  | 15,54 |
| Dachgeschoss                                         |  | 5,54               | 4,39 | 24,32 |       |
| Dachgeschoss                                         |  | 24,32              | x    | 0,5   | 12,16 |
| angerechnet zu 50%, da nur geringe lichte Höhe First |  |                    |      | BGF = | 61,91 |

### 6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

**Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): wurde durchgeführt.**

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.

Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

|          |                 | Wohnfläche<br>Einfamilienhaus |          |           |          |                                            |
|----------|-----------------|-------------------------------|----------|-----------|----------|--------------------------------------------|
| Position | Geschoss / Raum | Länge/m                       | Breite/m | Fläche/m² | Summe m² | abzügl. 3% Putz<br>ohne Abzug da<br>Aufmaß |
| 1        | Erdgeschoss     |                               |          |           |          |                                            |
| 1.01     | Windfang        | 1,54                          | 1,96     | 3,02      | 3,02     |                                            |
| 1.02     | Flur 1          | 2,09                          | 2,15     | 4,49      |          |                                            |
|          |                 | 5,12                          | 1,16     | 5,94      | 10,43    |                                            |
| 1.03     | HWR             | 3,19                          | 2,59     | 8,26      |          |                                            |
|          |                 | 1,29                          | 0,92     | -1,19     | 7,07     |                                            |
| 1.04     | Abstellraum     | 1,18                          | 1,81     | 2,14      | 2,14     |                                            |
| 1.05     | Bad             | 2,04                          | 1,88     | 3,84      | 3,84     |                                            |

|      |              |      |      |         |       |       |
|------|--------------|------|------|---------|-------|-------|
| 1.06 | WC           | 2,16 | 0,98 | 2,12    | 2,12  |       |
| 1.07 | Öl-Raum      | 2,16 | 1,95 | 4,21    | 4,21  |       |
| 1.08 | Heizungsraum | 1,54 | 3,04 | 4,68    | 4,68  |       |
| 1.09 | Flur 2       | 1,68 | 1,92 | 3,23    | 3,23  |       |
| 1.10 | Vorratsraum  | 1,76 | 2,60 | 4,58    |       |       |
|      |              | 0,40 | 0,40 | -0,16   | 4,42  |       |
| 1.11 | Küche        | 3,15 | 4,89 | 15,40   | 15,40 |       |
| 1.12 | Wohnzimmer   | 6,49 | 3,37 | 21,87   | 21,87 |       |
| 1.13 | Terrasse     | 4,00 | 4,00 | 16x0,25 | 4,00  |       |
|      | Erdgeschoss  |      |      |         | 86,42 | 86,42 |

## 2 Dachgeschoss

### Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.

Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.

|      |                         |      |      |                                  |       |       |
|------|-------------------------|------|------|----------------------------------|-------|-------|
| 2.01 | Flur                    | 1,18 | 1,57 | 1,85                             | 1,85  |       |
| 2.02 | WC                      | 2,82 | 1,21 | ohne Anrechnung, da geringe Höhe |       |       |
| 2.03 | Arbeitszimmer           | 2,64 | 1,66 | 4,38                             |       |       |
|      |                         | 0,50 | 0,50 | -0,25                            |       |       |
|      | H. 2,00 bis 1,00 zu 50% | 2,64 | 0,90 | 1,19                             | 5,32  |       |
| 2.04 | Gästezimmer             | 3,18 | 1,56 | 4,96                             |       |       |
|      | H. 2,00 bis 1,00 zu 50% | 3,18 | 0,90 | 1,43                             |       |       |
|      |                         | 1,74 | 3,11 | 5,41                             | 12,70 |       |
| 2.05 | Schlafzimmer            | 3,36 | 3,41 | 11,46                            |       |       |
|      | H. 2,00 bis 1,00 zu 50% | 3,36 | 0,90 | 1,51                             | 12,97 |       |
|      | Dachgeschoss            |      |      |                                  | 32,85 | 32,85 |

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Zusammenstellung Wohnflächen | m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss                  | 86,42          |
| Dachgeschoss                 | 32,85          |
| Summe:                       | 119,27         |
| gerundet                     | <b>119,00</b>  |

## 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

### 7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: Ortsrandlage.

Allgemein einfache Wohnlage im Ortsbereich Ovelgönne.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

### 7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage

der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) **auf Grundlage** der seit 01.01.2022 gültigen **ImmoWertV 2021**, **wird zurzeit durch den zuständigen Gutachterausschuss im Bereich Niedersachsen noch nicht angewendet**. Verweis auf aktuelle Veröffentlichung des Gutachterausschuss.

**Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“.** Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer:  $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$   
 Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter:  $\text{Alter} : GND \times 100\%$ . Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel:  $RND = GND - \text{Alter}$ .

Einfamilienhaus mit Anbau/Erweiterung

Baujahr um 1950, Erweiterung um 1974

DWG 70 Jahre, RND ca. 15 Jahre im Mittel

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

#### **Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021**

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

#### **Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).**

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

| Modernisierungselement                          | bis ca. 5 Jahre zurück | bis ca. 10 Jahre zurück | bis ca. 15 Jahre zurück | bis ca. 25 Jahre zurück | Bemerkung                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung               | 4                      | 3                       | 2                       | 1                       | Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach)<br>Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)                                                                 |
| Modernisierung der Fenster und Türen            | 2                      | 2                       | 1                       | 0                       |                                                                                                                                                         |
| Modernisierung der Leitungssysteme              | 2                      | 2                       | 2                       | 1                       |                                                                                                                                                         |
| Modernisierung der Heizungsanlage               | 2                      | 2                       | 1                       | 0                       |                                                                                                                                                         |
| Wärmedämmung der Außenwände                     | 4                      | 3                       | 2                       | 1                       |                                                                                                                                                         |
| Modernisierung der Bäder                        | 2                      | 1                       | 0                       | 0                       | Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung                                                                                                       |
| Modernisierung des Innenausbau                  | 2                      | 2                       | 2                       | 1                       |                                                                                                                                                         |
| Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung | 1 bis 2                |                         |                         |                         | grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung,<br>Hinweis: DG-Ausbau gehört <u>nicht</u> dazu |

#### **1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades**

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

|                                                                                                                                                                 |             |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|
| <b>Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen</b>                                                              |             |                        |
| Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.                                   |             |                        |
| Gebäude : <b>Einfamilienhaus</b>                                                                                                                                |             |                        |
| Baujahr:                                                                                                                                                        | 1950, 1974  | Alter rd.: 75/51 Jahre |
| Mod. Baujahr gewählt: 1970 Mod. Alter: 55 Jahre<br>(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)                |             |                        |
| <b>Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.</b> |             |                        |
| <b>Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 20-25 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung</b>                                      |             |                        |
| Modernisierungselemente                                                                                                                                         | max. Punkte | Bewertungsok           |
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung                                                                                                              | 4           | 0                      |
| Verbesserung der Fenster und Außentüren                                                                                                                         | 2           | 0                      |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)                                                                                                 | 2           | 0                      |
| Verbesserung der Heizungsanlage                                                                                                                                 | 2           | 0                      |
| Wärmedämmung der Außenwände                                                                                                                                     | 4           | 0                      |
| Modernisierung von Bädern                                                                                                                                       | 2           | 0                      |
| Modernisierung des Innenausbau, zB Decken und Fußböden                                                                                                          | 2           | 0                      |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung                                                                                                   | 2           | 0                      |
| Summe:                                                                                                                                                          | 20          | 0                      |

| Modernisierungsgrad                                                                             |        |   |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---|-----------------------------------------------------|
| Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt : |        |   |                                                     |
| ≤1                                                                                              | Punkte | = | nicht modernisiert                                  |
| 4                                                                                               | Punkte | = | kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung |
| 8                                                                                               | Punkte | = | mittlerer Modernisierungsgrad                       |
| 13                                                                                              | Punkte | = | überwiegend modernisiert                            |
| ≥18                                                                                             | Punkte | = | umfassend modernisiert                              |

### 7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.  
 Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

### 7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:  
 Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:  
 Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:  
 Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

## **8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren**

### **8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren**

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren**

#### **8.2.1 Sachwertverfahren**

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

#### **8.2.2 Ertragswertverfahren**

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

#### **8.2.3 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

### **8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

#### **Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:**

##### **Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,**

aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

##### **Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,**

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungskonzeption.

## 9. Sachwertermittlung der Gebäude

### 9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

#### Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

| 1 - 2 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser <sup>2</sup> |  |                                                                                   |                             |     |     |       |       |                                                                                   |                              |     |     |     |       |                                                                                    |                                     |     |     |       |       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----|-----|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----|-----|-----|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|-----|-------|-------|--|
| Keller-, Erdgeschoss                                                                    |  |  | Dachgeschoss voll ausgebaut |     |     |       |       |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut |     |     |     |       |  | Flachdach oder flach geneigtes Dach |     |     |       |       |  |
| Standardstufe                                                                           |  |                                                                                   | 1                           | 2   | 3   | 4     | 5     |                                                                                   | 1                            | 2   | 3   | 4   | 5     |                                                                                    | 1                                   | 2   | 3   | 4     | 5     |  |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>                                             |  | 1.01                                                                              | 655                         | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 | 1.02                                                                              | 545                          | 605 | 695 | 840 | 1 050 | 1.03                                                                               | 705                                 | 785 | 900 | 1 080 | 1 360 |  |
| Doppel- und Reihenhäuser                                                                |  |                                                                                   | 615                         | 665 | 785 | 945   | 1 180 | 2.02                                                                              | 515                          | 570 | 655 | 790 | 985   | 2.03                                                                               | 665                                 | 735 | 845 | 1 020 | 1 275 |  |
| Reihenmittelhäuser                                                                      |  | 3.01                                                                              | 575                         | 640 | 735 | 865   | 1 105 | 3.02                                                                              | 480                          | 535 | 615 | 740 | 925   | 3.03                                                                               | 620                                 | 690 | 795 | 955   | 1 195 |  |

| Keller-, Erd-, Obergeschoss                 |  |  | Dachgeschoss voll ausgebaut |     |     |       |       |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut |     |     |     |       |  | Flachdach oder flach geneigtes Dach |     |     |       |       |
|---------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----|-----|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----|-----|-----|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|-----|-------|-------|
| Standardstufe                               |  |                                                                                   | 1                           | 2   | 3   | 4     | 5     |                                                                                   | 1                            | 2   | 3   | 4   | 5     |                                                                                    | 1                                   | 2   | 3   | 4     | 5     |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup> |  | 1.11                                                                              | 655                         | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 | 1.12                                                                              | 570                          | 635 | 730 | 860 | 1 100 | 1.13                                                                               | 665                                 | 740 | 850 | 1 025 | 1 285 |
| Doppel- und Reihenhäuser                    |  | 2.11                                                                              | 615                         | 665 | 785 | 945   | 1 180 | 2.12                                                                              | 535                          | 595 | 685 | 825 | 1 035 | 2.13                                                                               | 625                                 | 695 | 800 | 965   | 1 205 |
| Reihenmittelhäuser                          |  | 3.11                                                                              | 575                         | 640 | 735 | 865   | 1 105 | 3.12                                                                              | 505                          | 560 | 640 | 775 | 965   | 3.13                                                                               | 585                                 | 650 | 750 | 905   | 1 130 |

| Erdgeschoss, nicht unterkellert             |  |  | Dachgeschoss voll ausgebaut |     |       |       |       |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut |     |     |     |       |  | Flachdach oder flach geneigtes Dach |       |       |       |       |
|---------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----|-------|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----|-----|-----|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Standardstufe                               |  |                                                                                   | 1                           | 2   | 3     | 4     | 5     |                                                                                   | 1                            | 2   | 3   | 4   | 5     |                                                                                    | 1                                   | 2     | 3     | 4     | 5     |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup> |  | 1.21                                                                              | 790                         | 875 | 1 005 | 1 215 | 1 510 | 1.22                                                                              | 585                          | 650 | 745 | 900 | 1 125 | 1.23                                                                               | 820                                 | 1 025 | 1 180 | 1 420 | 1 775 |
| Doppel- und Reihenhäuser                    |  | 2.21                                                                              | 740                         | 825 | 945   | 1 140 | 1 420 | 2.22                                                                              | 550                          | 610 | 700 | 845 | 1 055 | 2.23                                                                               | 860                                 | 965   | 1 105 | 1 335 | 1 670 |
| Reihenmittelhäuser                          |  | 3.21                                                                              | 695                         | 775 | 885   | 1 065 | 1 335 | 3.22                                                                              | 615                          | 675 | 765 | 905 | 1 115 | 3.23                                                                               | 810                                 | 900   | 1 035 | 1 250 | 1 580 |

#### Gebäudestandard/Standardstufen

| Typ                        | 1.01<br>KG,EG,DG ausg. | NHK 2010 Einordnung Standardstufe |    |   |   |   | Wägungs-<br>anteil |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------|----|---|---|---|--------------------|
|                            |                        | 1                                 | 2  | 3 | 4 | 5 |                    |
| Außenwände                 |                        | 10                                | 13 |   |   |   | 23                 |
| Dächer                     |                        |                                   | 15 |   |   |   | 15                 |
| Außentüren und Fenster     |                        | 3                                 | 8  |   |   |   | 11                 |
| Innenwände und -türen      |                        |                                   | 11 |   |   |   | 11                 |
| Deckenkonstrukt., Treppen  |                        | 8                                 | 3  |   |   |   | 11                 |
| Fußböden                   |                        | 1                                 | 4  |   |   |   | 5                  |
| Sanitäreinrichtung         |                        | 6                                 | 3  |   |   |   | 9                  |
| Heizung                    |                        | 9                                 |    |   |   |   | 9                  |
| Sonstige tech. Ausstattung |                        |                                   | 6  |   |   |   | 6                  |
| Summe:                     |                        | 37                                | 63 | 0 | 0 | 0 | 100                |

|                                        |     |     |     |       |       |
|----------------------------------------|-----|-----|-----|-------|-------|
| Kostenkennwerte (€/m <sup>2</sup> BGF) | 655 | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 |
|----------------------------------------|-----|-----|-----|-------|-------|

| Typ                        | 2.22<br>EG,DG ohne Ausbau | NHK 2010 Einordnung Standardstufe |    |   |   |   | Wägungs-<br>anteil |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----|---|---|---|--------------------|
|                            |                           | 1                                 | 2  | 3 | 4 | 5 |                    |
| Außenwände                 |                           | 10                                | 13 |   |   |   | 23                 |
| Dächer                     |                           |                                   | 15 |   |   |   | 15                 |
| Außentüren und Fenster     |                           | 3                                 | 8  |   |   |   | 11                 |
| Innenwände und -türen      |                           |                                   | 11 |   |   |   | 11                 |
| Deckenkonstrukt., Treppen  |                           | 8                                 | 3  |   |   |   | 11                 |
| Fußböden                   |                           | 1                                 | 4  |   |   |   | 5                  |
| Sanitäreinrichtung         |                           | 6                                 | 3  |   |   |   | 9                  |
| Heizung                    |                           | 9                                 |    |   |   |   | 9                  |
| Sonstige tech. Ausstattung |                           |                                   | 6  |   |   |   | 6                  |
| Summe:                     |                           | 37                                | 63 | 0 | 0 | 0 | 100                |

|                         |   |   |      |   |            |
|-------------------------|---|---|------|---|------------|
| Standardstufe           | 1 | x | 0,37 | = | 0,37       |
| Standardstufe           | 2 | x | 0,63 | = | 1,26       |
| Standardstufe           | 3 | x | 0    | = | 0          |
| Standardstufe           | 4 | x | 0    | = | 0          |
| Standardstufe           | 5 | x | 0    | = | 0          |
| Standardstufe im Mittel |   |   |      |   | <b>1,6</b> |

#### Kostenkennwerte

| Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung |                                               |                            |        |                                        | Gemäß NHK 2010 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|--------|----------------------------------------|----------------|
| Gebäude:                                |                                               |                            |        |                                        |                |
| Gebäudeart:                             | Einfamilienhaus                               | Typ:                       | 1.01   |                                        |                |
| Baujahr:                                | 1950                                          | GND, Jahre:                | 70     |                                        |                |
| Standardstufe                           | modifizierter NHK2000<br>Grundwert (€/m² BGF) | relativer<br>Gebäudeanteil | Faktor | relativer NHK2010<br>Anteil (€/m² BGF) |                |
| 1                                       | 655                                           | 37                         | 0,37   | 242,35                                 |                |
| 2                                       | 725                                           | 63                         | 0,63   | 456,75                                 |                |
| 3                                       | 835                                           | 0                          | 0      | 0                                      |                |
| 4                                       | 1005                                          | 0                          | 0      | 0                                      |                |
| 5                                       | 1260                                          | 0                          | 0      | 0                                      |                |
| Herstellungskosten:                     |                                               | 100                        | 1      | 699                                    |                |

| Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung |                                               |                            |        |                                        | Gemäß NHK 2010 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|--------|----------------------------------------|----------------|
| Gebäude:                                |                                               |                            |        |                                        |                |
| Gebäudeart:                             | Anbau Wohnhaus                                | Typ:                       | 2.22   |                                        |                |
| Baujahr:                                | 1950                                          | GND, Jahre:                | 70     |                                        |                |
| Standardstufe                           | modifizierter NHK2000<br>Grundwert (€/m² BGF) | relativer<br>Gebäudeanteil | Faktor | relativer NHK2010<br>Anteil (€/m² BGF) |                |
| 1                                       | 550                                           | 37                         | 0,37   | 203,5                                  |                |
| 2                                       | 610                                           | 63                         | 0,63   | 384,3                                  |                |
| 3                                       | 700                                           | 0                          | 0      | 0                                      |                |
| 4                                       | 845                                           | 0                          | 0      | 0                                      |                |
| 5                                       | 1055                                          | 0                          | 0      | 0                                      |                |
| Herstellungskosten:                     |                                               | 100                        | 1      | 588                                    |                |

#### Anmerkung zu den Herstellungskosten:

Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

## 9.2 Sachwertermittlung

| Sachwertermittlung der Gebäude                                |                             | Grundlage ist die NHK 2010<br>ImmoWertV 2021 |                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|-------------------|
| Gebäude                                                       |                             | Einfamilienhaus                              | Anbau an Wohnhaus |
| Geschosse                                                     |                             | KG,EG,DG                                     | EG,DG             |
| Nutzungsart                                                   |                             | Wohnen                                       | wohnen            |
| Baujahr -Ursprung                                             |                             | 1950                                         | 1950              |
| Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6    |                             | 1970                                         | 1970              |
| Alter                                                         | Jahre                       | 75/51                                        | 75                |
| Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen |                             | 55                                           | 55                |
| GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren           |                             | 70                                           | 70                |
| Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2                         |                             | 15                                           | 15                |
| NHK 2010 - Typ :                                              |                             | 1.01                                         | 2.22              |
| Entspricht Gebäudetyp:                                        |                             | Einfamilienhaus                              | Anbau an Wohnhaus |
| Standardstufe                                                 |                             | 1,6                                          | 1,6               |
| BGF / m²                                                      |                             | 175,80                                       | 61,91             |
| Kostenkennwert €/m²                                           | Faktor:                     | 699                                          | 588               |
| Regionalfaktor                                                | 1                           | 699                                          | 588               |
| Baupreisindex                                                 | 2010 = 100/ 02.2025 = 1,886 | 1,886                                        | 1,886             |
|                                                               | wohnen                      |                                              |                   |
| Summe:                                                        |                             | 231.799                                      | 68.632            |
| Abzüglich Alterswertminderung                                 | RND/GND                     | 15/70                                        | 15/70             |
| Abschreibung linear, Angabe in %                              |                             | 21                                           | 21                |
| entspricht                                                    | Faktor :                    | 0,21                                         | 0,21              |
| BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin          |                             | 49.671                                       | 14.707            |
| Zuzüglich besonderer Bauteile                                 | Gaube                       | 2.500                                        | 0                 |
| Summe                                                         |                             | 52.171                                       | 14.707            |
| Vorläufiger Gebäudesachwert                                   |                             | 52.171                                       | 14.707            |

## 9.3 Ergebnis Sachwert

| Zusammenstellung des Sachwertes |                                                                  |                    |                   |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                 |                                                                  | Wohnbauland        |                   |
| Grundstück:                     |                                                                  | Grundbuch<br>Blatt | Ovelgönne<br>3605 |
| Nutzung: Wohnbauland            |                                                                  | Laufende Nummer    | 1                 |
|                                 |                                                                  | Flurstück          | 386/92            |
|                                 |                                                                  | Größe, m²:         | 1694              |
| Nr.                             | Art                                                              |                    | Sachwert in Euro  |
| 1                               | Bodenwert, Flurstück                                             | 386/92             | 59.290            |
| 2                               | Bauliche Außenanlagen                                            | siehe Pkt. 10      | 5.000             |
| 3                               | Gebäude                                                          |                    |                   |
| 3.1                             | Einfamilienhaus                                                  |                    | 52.171            |
| 3.2                             | Anbau an Einfamilienhaus                                         |                    | 14.707            |
| 3.3                             | Nebengebäude                                                     |                    | nicht vorhanden   |
| 3.4                             | Garage                                                           |                    | nicht vorhanden   |
|                                 | Vorläufiger Sachwert 1 - 3                                       |                    | 131.168           |
|                                 | Marktanpassungsfaktor :                                          | 0,9821             |                   |
|                                 | (siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :         |                    |                   |
|                                 | Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung                          |                    | 128.823           |
| 4                               | Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (10.1 u. 10.2) : |                    |                   |
| 4.1                             | Abzug: Baumängel und Schäden                                     | 10.1               | -31.660           |
| 4.2                             | Aufschlag: keine Berücksichtigungen                              | 10.2               | 0                 |
|                                 | <b>Sachwert mit Marktanpassung :</b>                             |                    | <b>97.163</b>     |

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

#### 9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich

(§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Stadt Delmenhorst und LK Oldenburg und Wesermarsch:

Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

| Marktanpassung durch Sachwertfaktor                                       |               |  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--|------------------|
| Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:                            |               |  |                  |
| Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor. |               |  |                  |
| . Bodenrichtwert                                                          | 35            |  | €/m <sup>2</sup> |
| . Vorläufiger Sachwert gerundet:                                          | 131.168       |  | Euro             |
| Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :                                   | 1,25          |  |                  |
| Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:                            |               |  | <u>Einfluss:</u> |
| . Umrechnungskoeffizient Wohnfläche                                       | 1,00          |  | 119,00           |
| . Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert                                   | 1,00          |  | 35               |
| . Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:                               | 0,90          |  | Einschätzg.SV    |
| . Umrechnungskoeffizient abweich. Standardst                              | 0,90          |  | Einschätzg.SV    |
| . Umrechnungskoeffizient abweichende Lage:                                | 0,97          |  | Ovelgönne        |
| Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen                             | <b>0,9821</b> |  |                  |

#### 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)**

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

**Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge** nach sachverständiger Einschätzung.

##### 10.1 Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte

Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a.

Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände  
 Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt  
 pauschal gerundet in Euro:

##### Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Wohngebäude pauschal gerundet, Euro

Dachgeschoss

o Dach in Teilbereichen nach Angabe undicht, mit erkennbaren Wasserflecken,

Reparaturpauschale:

600

o 2 Dachflächenfenster sind nach Angabe undicht

500

- o Fenster nach Angabe undicht bei entsprechenden Witterungsverhältnissen siehe RND
- o Flur ohne Bodenbelag 300

Erdgeschoss

- o 1 Fenster beschädigt, Beschlag funktioniert nicht 250
- o Starke Putzablösungen mit umfassender Schimmelpilzbildung am Fenstersturz und Bad in verschiedenen Bereichen 750
- o fehlender Oberbelag Treppe (EG-DG) 500

Kellergeschoss

- o Stehendes Wasser auf der Bodenfläche 200

Pauschale zu vorbeschriebenen Sanierungen, Teilmodernisierung zur Erlangung der RND:

(Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).

Ausbau, Rohbau in Teilbereichen:

Installationen Elt, San, Heizung, Oberbeläge, Türen, Fenster, Fassade, Dach u.a. wie vor beschrieben.

| Wohnfläche rd.<br>m² | Kosten<br>Euro/m² | Summe<br>Euro/m² | Alterswertmindg.<br>pauschal in % | Faktor |   |        |
|----------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|--------|---|--------|
| 119,00               | 1.200,00          | 142.800          | 80                                | 0,20   | = | 28.560 |

(Anlehnung an lineare Minderung, RND/GND, siehe Sachwert)

Wertbeeinflussung Summe, Abzug: 31.660

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

**Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 31.660,- Euro.**

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

**Unterschieden wurden folgende Einflüsse:**

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

**10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

In diesem Bewertungsfall liegen keine weiteren wertrelevante besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.

**11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39**

Auf Grundlage der Modellbeschreibung Sachwertfaktoren, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss in den Grundstücksmarktdaten.

Größenordnungen: von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000 € (aufwendig/umfangreich)

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- o Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- o Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- o Keine Einfriedung mit Zaunkonstruktionen o.ä.
- o Kein Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.
- o Rasen-, Busch-, und Baumbepflanzung, teils Wiese, leicht verwildert

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Vedhuser Chaussee, Flur 7, Flurstück 386/92

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache Anlage.

**Pauschal rd.: 5.000 Euro.**

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswert- minderung und eventueller Schäden.**

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:

Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

## **12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)**

### **12.1 Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025 = **einfache Lage 35,-€/m² für WA**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                                      |   |                 |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| Entwicklungsstufe                    | = | baureifes Land  |
| Baufläche/Baugebiet                  | = | WA              |
| beitrags- und abgaben-               |   |                 |
| rechtlicher Zustand                  | = | frei            |
| Anzahl der Vollgeschosse             | = |                 |
| Bebauungsplan:                       |   | nicht vorhanden |
| Einordnung Festsetzungen/Einordnung: |   | WA              |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

|                           |   |                |
|---------------------------|---|----------------|
| Wertermittlungsstichtag   | = | 09.10.2025     |
| Entwicklungsstufe         | = | baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet       | = | WA             |
| beitrags- und abgaben-    |   |                |
| rechtlicher Zustand       | = | frei           |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | mittel         |
| Anzahl der Vollgeschosse  | = | 1              |
| Bauweise                  | = | mittel         |
| Grundstücksfläche         | = | 1694 m²        |

### **12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung**

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen. Größe: in etwa Mittelwert.

Einschätzung: Anpassung nicht erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung so weit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

### 12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

| Bodenwert                                                                           |                            |                             |                         |               |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Grundbuch:                                                                          | <b>Ovelgönne</b>           | Blatt:                      | <b>3605</b>             |               |                |
| Lfd. Nummer                                                                         | 1                          | Gemarkung:                  | Oldenbrok               |               |                |
| Flur                                                                                | 7                          | Flurstück                   | 386/92                  |               |                |
| Nutzung                                                                             | wohnen                     | Größe                       | 1694                    | m²            |                |
| B-Plan                                                                              | nicht vorhanden            | Bebauung                    | Einfamilienhaus         |               |                |
| <b>Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>       |                            |                             |                         |               | Erläut.        |
|                                                                                     |                            |                             |                         |               |                |
| Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :                      |                            |                             | 35                      | W             |                |
| b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W                                |                            |                             | =                       | 35            | €/m²           |
| Angrenzend an Bodenrichtwert :                                                      |                            |                             | =                       |               |                |
| Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung                                   |                            |                             | =                       | 35            | €/m²           |
|                                                                                     |                            |                             |                         |               |                |
| <b>2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts</b>                                        |                            |                             |                         |               |                |
|                                                                                     | <b>Richtwertgrundstück</b> | <b>Bewertungsgrundstück</b> | <b>Anpassungsfaktor</b> |               | <b>Erläut.</b> |
| Stichtag                                                                            | 01.01.2025                 | <b>02.10.2025</b>           | x                       | 1,00          | B01            |
| <b>Bewertungsgrundstück</b>                                                         |                            |                             |                         |               |                |
| <b>3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b> |                            |                             |                         |               | Erläut.        |
| Lage                                                                                | mittel                     | mittel                      | x                       | 1,00          | B02            |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich                 | mittel                      | x                       | 1,00          |                |
| Nutzbarkeit                                                                         | mittel                     | mittel                      | x                       | 1,00          | B02            |
| GFZ                                                                                 |                            | mittel                      | x                       | 1,00          | B02            |
| Fläche (m²)                                                                         | 1600                       | 1694                        | x                       | 1,00          | B03            |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land             | baureifes Land              | x                       | 1,00          |                |
| Vollgeschoss                                                                        | 1                          | 2                           | x                       | 1,00          |                |
| Bauweise                                                                            | mittel                     | mittel                      | x                       | 1,00          |                |
| Nutzung :                                                                           | W                          | W                           | x                       | 1,00          | B04            |
| Anpassungsfaktor gesamt :                                                           |                            |                             | x                       | 1,00          |                |
| angepasster b/a-freier Bodenrichtwert                                               |                            |                             | =                       | 35,00         | EUR/m²         |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.                                |                            |                             | -                       | 0,00          | EUR            |
| <b>Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                |                            |                             | =                       | 35,00         | EUR/m²         |
| <b>4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                                           |                            |                             |                         |               |                |
| Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis                                       |                            |                             |                         | 35,00         | EUR/m²         |
| Grundstücksfläche :                                                                 |                            |                             | =                       | 1.694         | m²             |
| <b>Bodenwert :</b>                                                                  |                            |                             |                         | <b>59.290</b> | EUR            |

### 13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt.  
 Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

### 14.1 Vergleichswertberechnung

|                          |                        |                         |       |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|-------|
| Besichtigung:            | <b>Innen und Außen</b> |                         |       |
| Bebauung                 | <b>Einfamilienhaus</b> |                         |       |
| Lage:                    | <b>Oldenbrok</b>       |                         |       |
| Kellergeschoss           | teilunterkellert       | Modifiziertes Bauj. ca. | 1970  |
| Baujahr : Ursprung       | 1950                   | Modernisg.-Punkte ca.:  | 0     |
| Restnutzungsdauer (RND): | 15 Jahre               | Alter in Jahren:        | 75/51 |
| Wohnfläche, m² :         | 119,00                 | bei GND, Jahre:         | 70    |
| Bodenrichtwert, €/m² :   | 35 W                   | Standardstufe           | 1,6   |
| Grundstücksgröße, m² :   | 1694                   | Garage/Doppelgarage     | 0     |

| Grundstücksmarktdaten 2025                                                        |                                                         | Stadt Delmenhorst und LK Oldenburg und Wesermarsch |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| Vergleichsfaktoren für                                                            |                                                         | Ein- und Zweifamilienhäuser                        |                              |
| Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :                                                 |                                                         | 1.850                                              |                              |
| (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)                 |                                                         |                                                    | Faktor                       |
| Grundstückslage :                                                                 | BRW €/m²                                                | 35                                                 | bereits berücksichtigt       |
| Lage                                                                              | Ovelgönne                                               |                                                    | Umrechnungskoeffizient:      |
| Grundstück :                                                                      | Fläche, m² =                                            | 1.694                                              | Mittelwert = 760             |
|                                                                                   |                                                         |                                                    | Umrechnungskoeffizient:      |
| Gebäude :                                                                         | Konstruktion:                                           | Massiv                                             | 1,00                         |
| Standardstufe                                                                     | 1,6                                                     |                                                    | Einschätzg. SV:              |
|                                                                                   | Keller                                                  | teilunterkellert                                   | Einschätzg. SV:              |
| Baujahr                                                                           | modifiziert =                                           | 1965                                               | Mittelwert = 1983            |
| Modernisierungsgrad.                                                              | Modernisg.-Punkte ca.:                                  | 0                                                  | 0,85                         |
| Schäden,Mängel                                                                    | siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale |                                                    |                              |
| Wohnfläche, m² :                                                                  | 119,00                                                  | unter                                              | Mittelwert von : 140         |
|                                                                                   |                                                         |                                                    | Umrechnungskoeffizient:      |
| Garage                                                                            | 0                                                       | Garage                                             | Korrekturfaktor SV ca.       |
| Summe Auf- bzw . Abschläge :                                                      |                                                         |                                                    | Faktor:                      |
| Vorläufiger Vergleichswert €/m²:                                                  |                                                         |                                                    | 0,6013                       |
| 1.850                                                                             | x                                                       | 0,6013                                             | = 1.112                      |
| 1.112                                                                             | x                                                       | 119,0                                              | = 132.378                    |
| Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)                                 |                                                         |                                                    | hier bereits berücksichtigt. |
| Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.) |                                                         |                                                    |                              |
| Abzug: Baumängel und Schäden                                                      | -31.660                                                 | =                                                  | 100.718                      |
| Aufschlag: keine Berücksichtigungen                                               |                                                         | =                                                  | 100.718                      |
| Vorläufiger Vergleichswert:                                                       |                                                         |                                                    | 100.718                      |
| gerundet                                                                          |                                                         |                                                    | 101.000                      |

### 14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.  
 In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

#### 14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

| Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten          |                  |          |  |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------|--|
| Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1 |                  |          |  |
| Bewertungsobjekt:                                     | Bewertungsobjekt |          |  |
| Einfamilienhaus                                       | Stichtag:        | 09.10.25 |  |
| BRW: W                                                | 35               | €/m²     |  |
| Baujahr: modifiziert                                  | 1970             |          |  |
| Wohnfläche:                                           | 119,0            | m²       |  |
| Grundstücksgröße:                                     | 1694             | m²       |  |
| Garage:                                               | 0                |          |  |
| Grad der Unterkellerung in %:                         | teilunterkellert | %        |  |
| Lage:                                                 | Ovelgönne        |          |  |

| Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdat. |                  |                |  |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|--|
| Ein- und Zweifamilienhäuser                         |                  | Mittlere Werte |  |
| BRW: W                                              | 150              | €/m²           |  |
| Baujahr : modifiziert                               | 1985             |                |  |
| Wohnfläche:                                         | 140              | m²             |  |
| Grundstücksgröße:                                   | 800              | m²             |  |
| Lage:                                               | Delmenhorst      |                |  |
| Ausstattung:                                        | Mittel           |                |  |
| Bauweise:                                           | Massiv           |                |  |
| Garage:                                             | vorhanden (eine) |                |  |
| Keller:                                             | ohne Einfluss    |                |  |

#### 15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

#### 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

##### 16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige. Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet worden (6 K 13/25)

Eingetragen am 02.07.2025.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

##### 16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Oldenbrok, Flur 7, Flurstück 386/92

Auskunft Bauamt Landkreis Wesermarsch:

„Auf dem o. g. Grundstück ist **keine Baulast** eingetragen“.

Einschätzung des Sachverständigen:

Eine Eintragung liegt nicht vor. Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

## **17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes**

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Ovelgönne Blatt 3605, Vedhuser Chaussee 20 besteht aus dem Flurstück 386/92, Flur 7, Gemarkung Oldenbrok und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau.

Das Grundstück befindet sich in südlicher Lage des Ortsteils Oldenbrok in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, in zentrumsferner Lage.

Das Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt.

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Einfamilienhauses baujahrtypisch einfacher eingeordnet. Mit ca. 119,00 m<sup>2</sup> liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten unter dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das ausgebauten Dachgeschoss.

Nach Angabe der Mieterin wurden in den letzten 25 Jahren keine bedeutsamen Modernisierungen durchgeführt. Nach dem augenscheinlichen Eindruck erscheint diese Angabe plausibel.

Das Wohngebäude weist Instandhaltungsstau auf, mit Reparatur- und größerem Modernisierungsbedarf auf.

Die Grundstücksfläche ist nutzungs- und lagetypisch schmal und länglich geschnitten. Die Außenanlage mit großer Gartenfläche, ist leicht unterdurchschnittlich gepflegt und gemäß dem Gebäudetyp gut nutzbar.

Eine direkte Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich ist vorhanden. Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße mit einer Fläche von 1694 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich, in der nahen Umgebung als mittel einzuordnen.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Ovelgönne als einfachere Wohnlage im Stadtbereich eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den niedrigen Bodenrichtwert mit 35,- €/m<sup>2</sup> bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte, die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Zusammenstellung der ermittelten Werte:

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| Vergleichswert                                             | = 100.718 Euro |
| Sachwert mit Marktanpassung                                | = 97.163 Euro  |
| Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswert (gerundet) | = 101.000 Euro |

**Verkehrswert (Marktwert)** für das bebaute Grundstück:

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Grundbuch von<br>Blatt  | <b>Ovelgönne<br/>3605</b>            |
| Bestandsverzeichnis     |                                      |
| Laufende Nummer         | 1                                    |
| Gemarkung               | Oldenbrok                            |
| Flur                    | 7                                    |
| Flurstück               | 386/92                               |
| Gebäude- und Freifläche | Vedhuser Chaussee 20                 |
| Größe                   | 1694 m <sup>2</sup>                  |
| Tatsächliche Nutzung:   | Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a. |

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum  
Wertermittlungsstichtag gesamt eingeschätzt mit rd. 101.000 Euro (unbelastet).

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

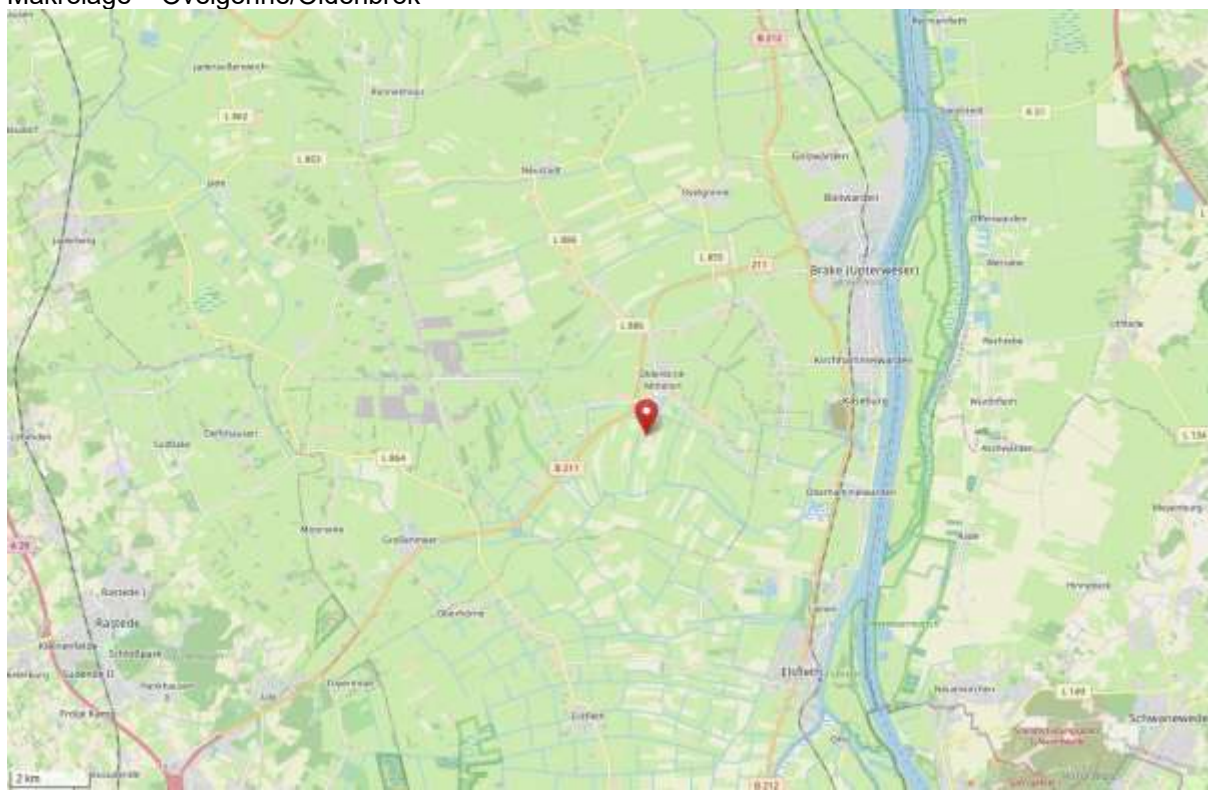
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen  
Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem  
aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 04.12.2025

Michael Kämpfert  
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

## 18. Stadtkarte ([www.openstreetmaps.org](http://www.openstreetmaps.org))

### Makrolage – Ovelgönne/Oldenbrok

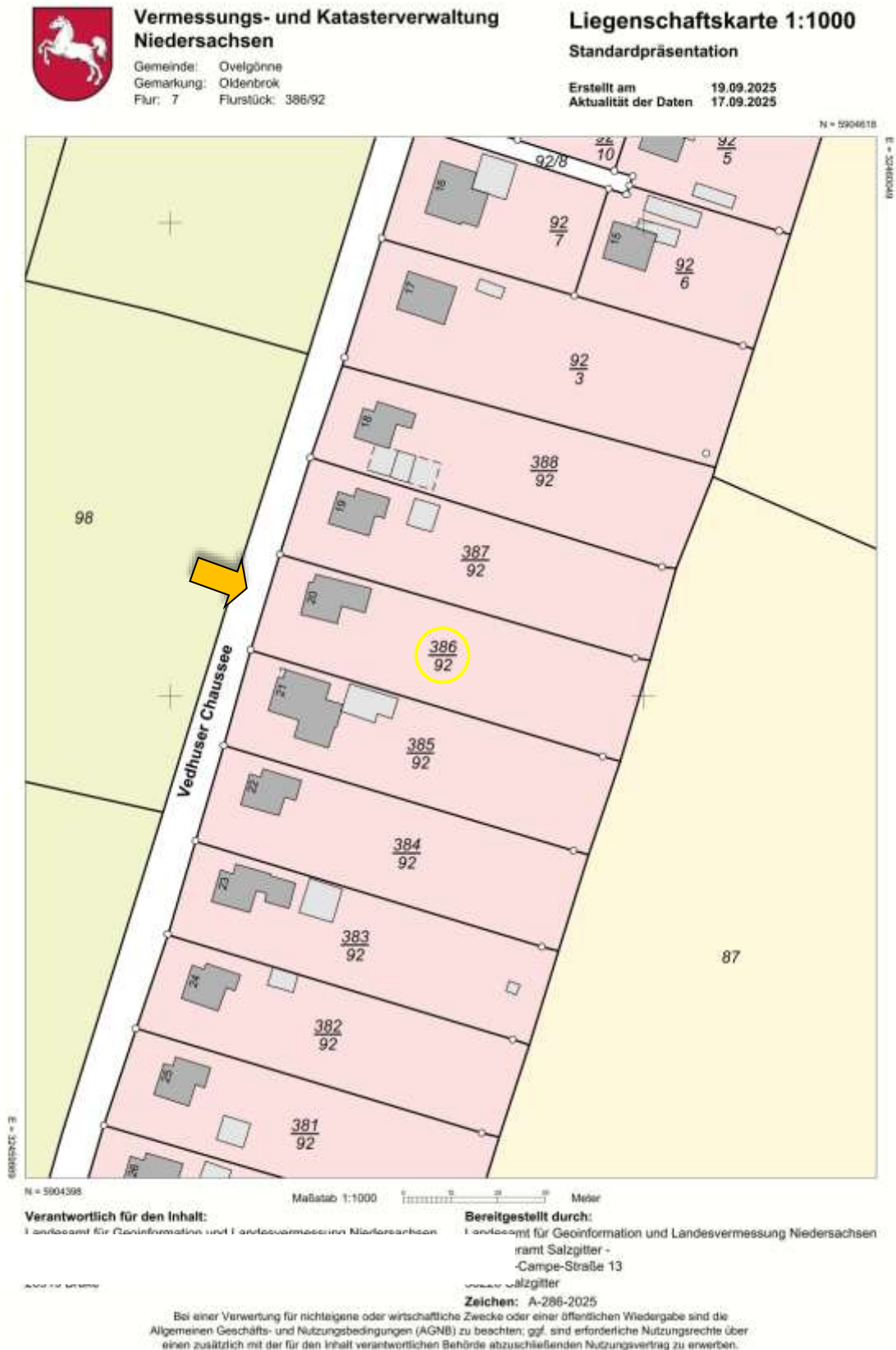


### Mikrolage – Vedhuser Chaussee



## 19. Liegenschaftskarte

**Hinweis:** Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung, ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.



## **20. Bestandspläne**

### **Bewertungsgrundlagen**

#### Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

#### Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

#### Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

#### Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.

**Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.**

#### Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

### **Zeichnungen**

Bauakte/Grundbuchakte:

#### **Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.**

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

## Pläne aus der Bauakte

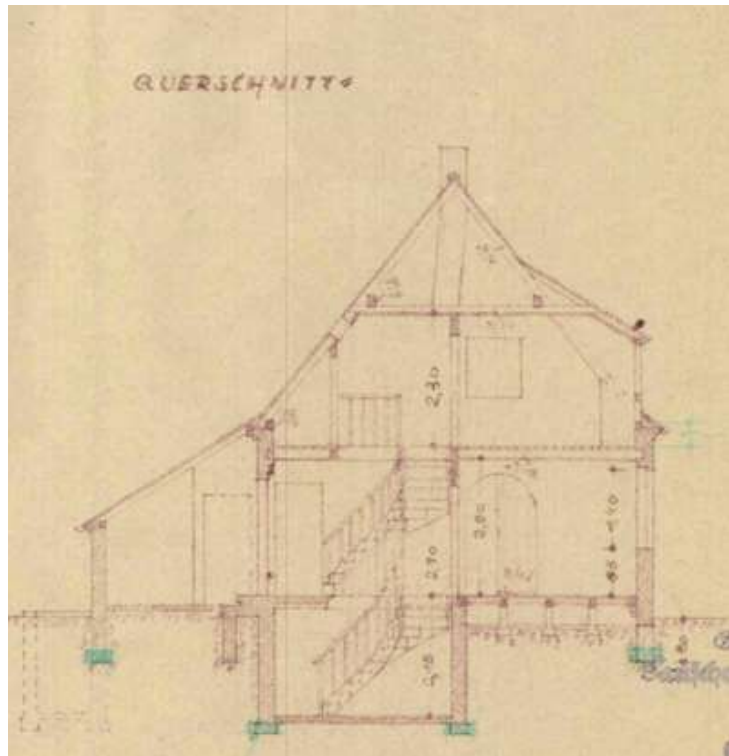
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. **Der Bestand kann abweichen**)

### Einfamilienhaus

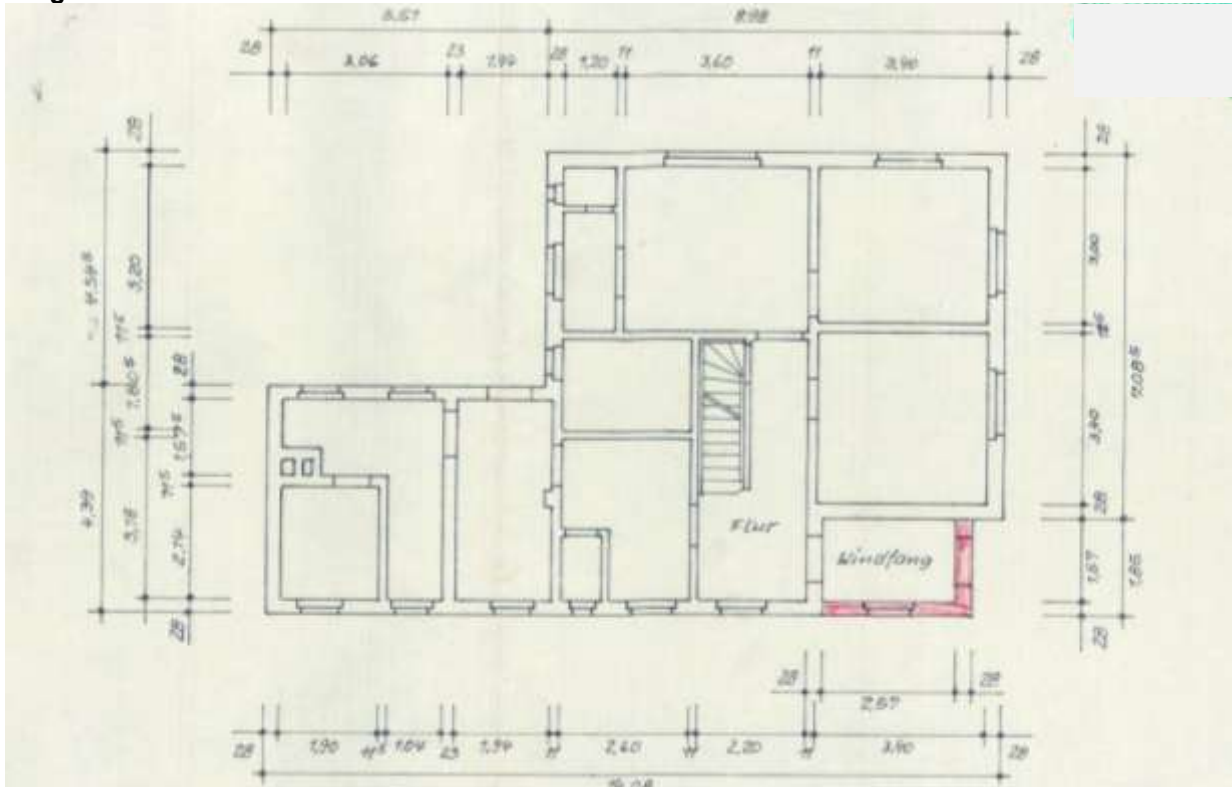
**Lageplan**



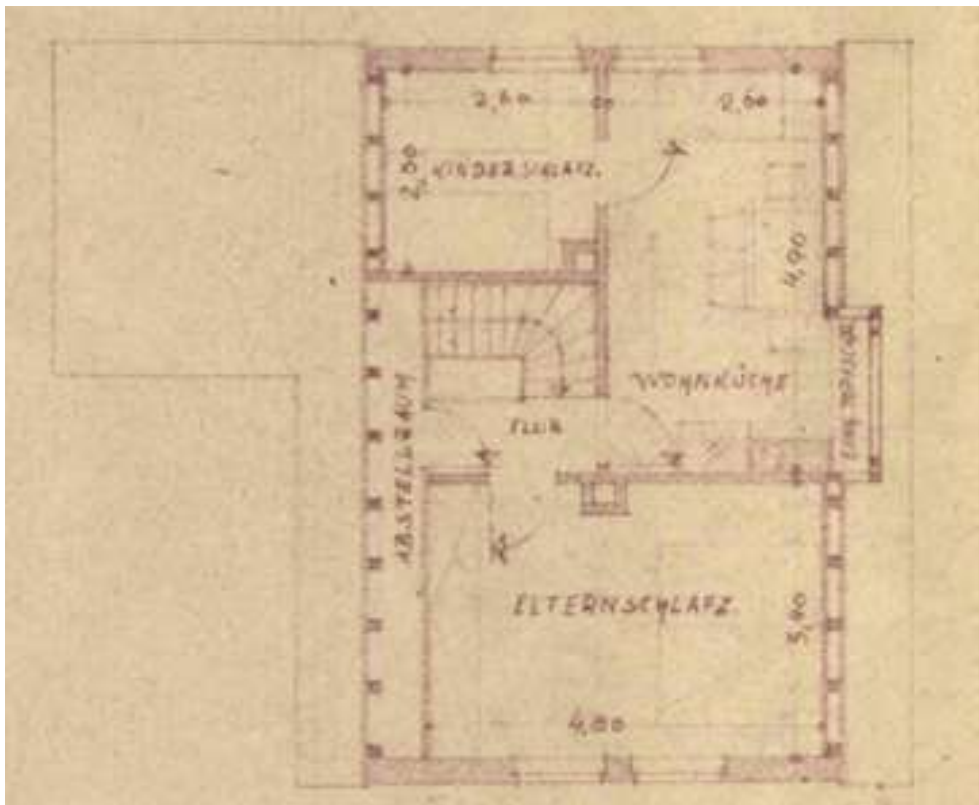
**Schnitt**



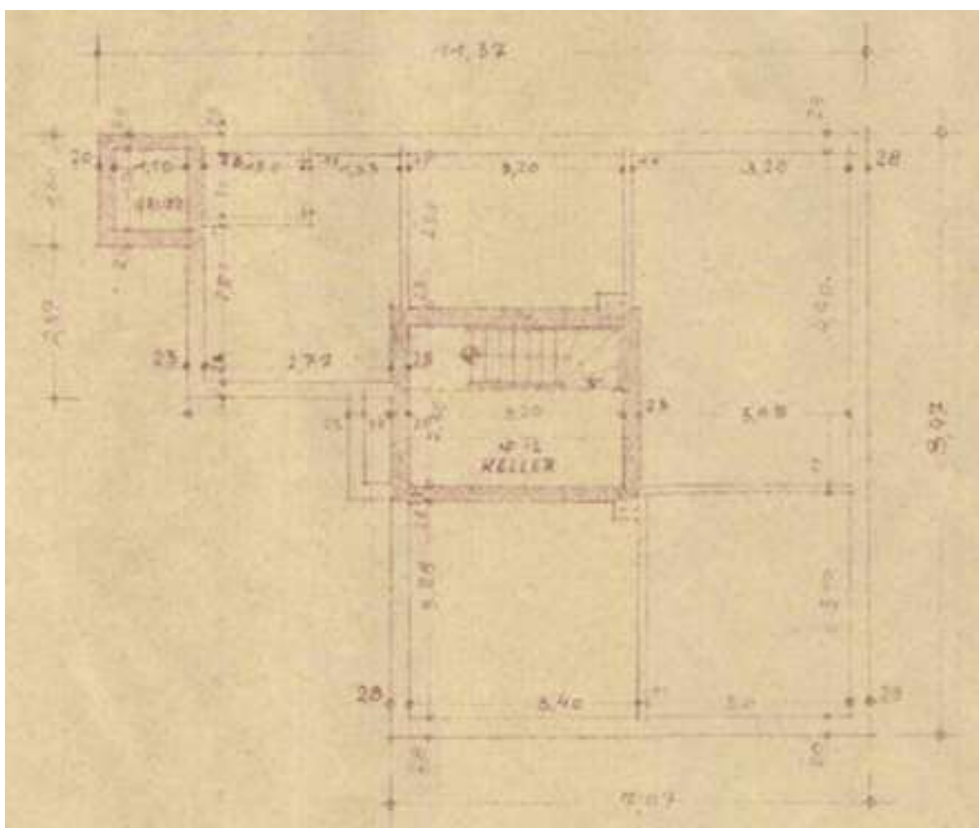
**Erdgeschoss Grundriss**



### Dachgeschoss Grundriss

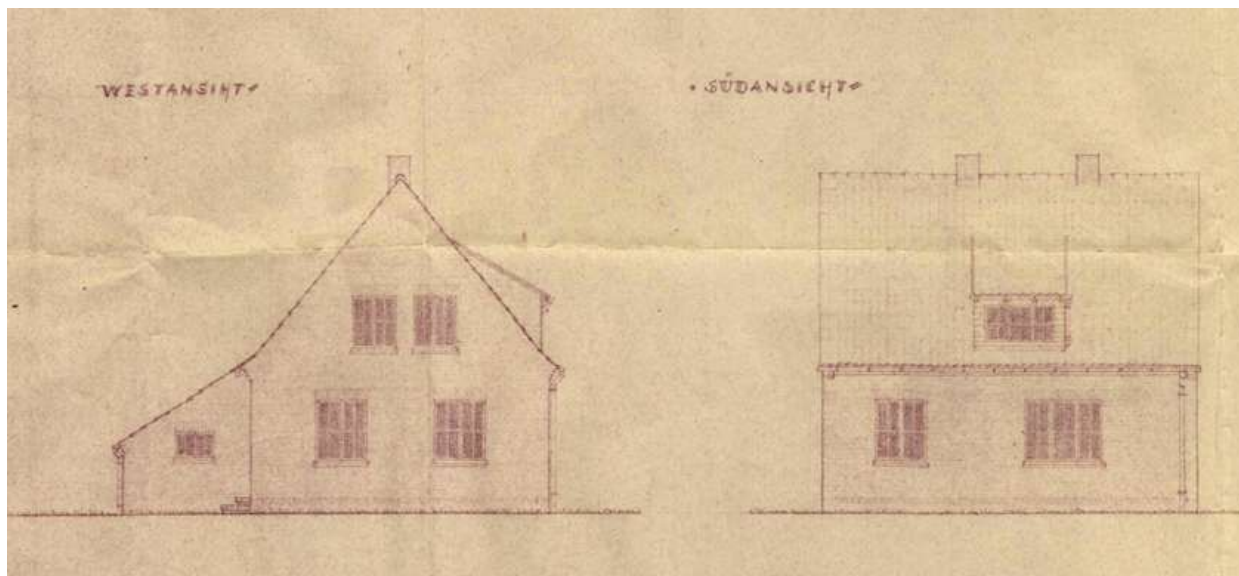


### Kellergeschoss Grundriss



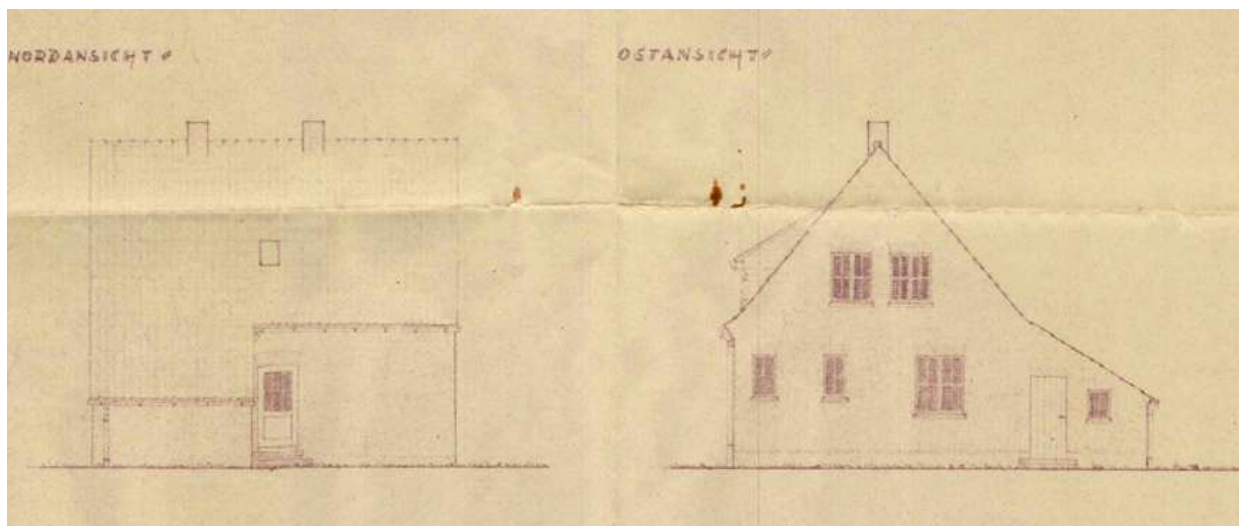
**Westansicht**

**Südansicht**



**Nordansicht**

**Ostansicht**



## 21. Sonstige Anlagen

**Bodenrichtwertkarte** ([www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de))



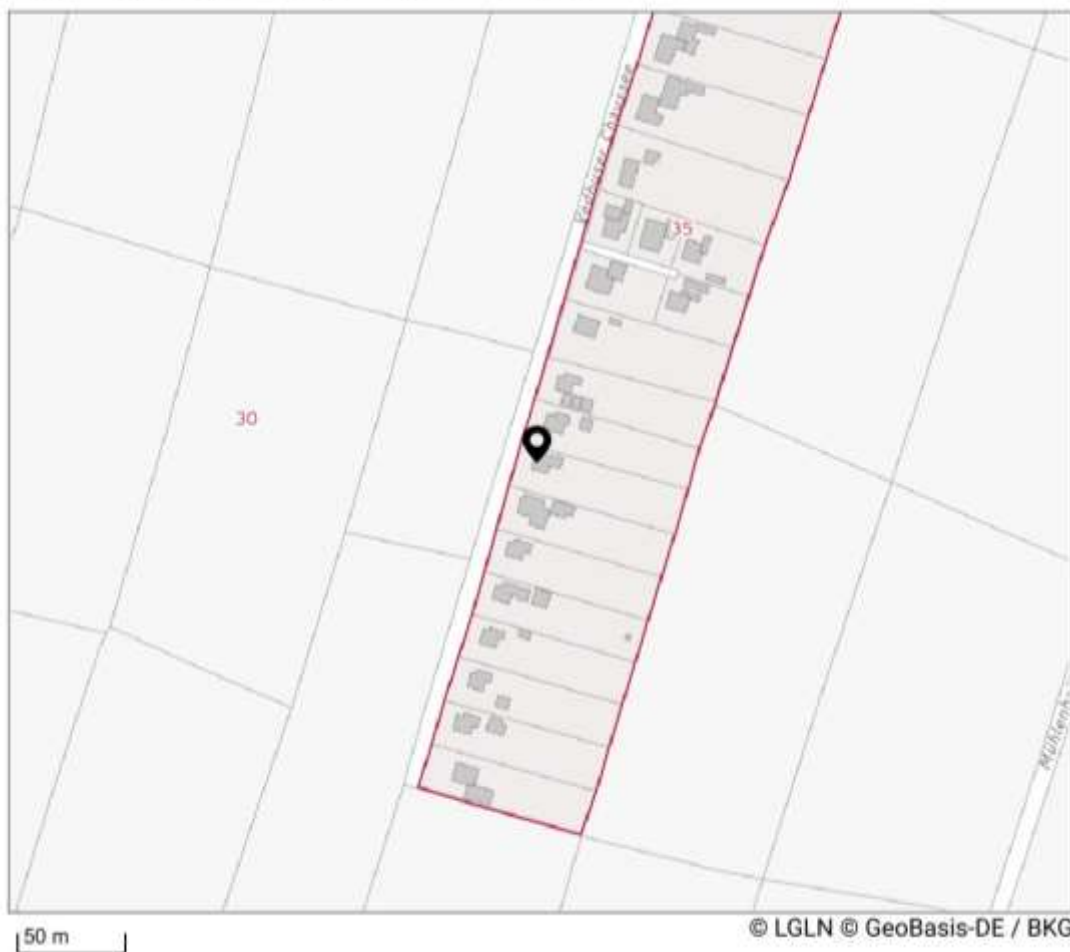
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 17.09.2025)

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

Adresse: Vedhuser Chaussee 20, 26939 Ovelgönne, Kreis Wesermarsch - Oldenbrok-Mittelort  
Gemarkung: 0930 (Oldenbrok), Flur: 7, Flurstück: 386/92



### Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 01501713**

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 35 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 1.600 m<sup>2</sup>

## 22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben.

Laufende Nummer 1, Flurstück 386/92 – bebaut mit einem Einfamilienhaus



Grundstück:

Grundbuch  
von Ovelgönne  
Blatt 3605,  
BVZ lfd. Nr. 1

Gemarkung  
Oldenbrok  
Flur 7  
Flurstück 386/92

Vedhuser  
Chaussee 20,  
26939 Ovelgönne

Bebauung  
Einfamilienhaus

Straßenansicht auf das Wohngebäude



Gartenansicht auf das Wohngebäude

## Wohnhaus









## Außenanlage

