

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, ImmoWertV 2010 u.a.

Zwangsversteigerungssache

**betreffend den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Lemwerder Blatt 3672
unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil**

Geschäftsnummer: **6 K 15/25**

Schuldner:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Brake**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Schlesische Straße 6,7,8 bis 14, 27809 Lemwerder
Wohnungsgrundbuch von Lemwerder Blatt 3672 verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im
Aufteilungsplan bezeichneten **Wohnung Nr.50**

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**
Wertermittlungstichtag: **27.02.2026**



Nordostansicht, Hauszugang



Südwestansicht

**Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz,
Wohnung Nr.50, wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit lfd. Nr. 1 rd.: 48.000 Euro.**

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 20.05.2026
Das Gutachten umfasst 36 Seiten

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von
Lemwerder
Blatt **3672**

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer **1**
Miteigentumsanteil 12/1000-stel an dem Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.50 des Aufteilungsplanes, Schlesische Straße 14 im Erdgeschoss Mitte mit Kellerraum Nr.50, ohne Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 57 bis 68. Beschränkung des Miteigentums durch Einräumung der zu den Miteigentumsanteilen (Lemwerder Blatt 3623-3678) gehörenden Sondereigentumsrechte.

Gemarkung	Altenesch
Flur	1
Flurstück	518/13
Gebäude- und Freifläche	Schlesische Straße 6,7,8,9,10,11,13,14
Grundstücksgröße	7539 m ²
Gemarkung	Altenesch
Flur	1
Flurstück	518/15
Gebäude- und Freifläche	Schlesische Straße 12
Grundstücksgröße	786 m ²

Sondereigentum	Wohnung Nr. 50
	Lage: Schlesische Straße 14, Erdgeschoss Mitte
Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden

Wohnung Raumaufteilung: 1 Zimmer, Wohnküche, Flur, Bad/WC, Balkon, Kellerraum
(gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung).

Wohnfläche ca.: rd. 33,00 m², (ermittelt durch örtliches Aufmaß, die Teilungserklärung gibt 34,99 m² an)

Grundstücksbebauung 9 Mehrfamilienhäuser mit gesamt 56 Wohnungen und 12 Pkw-Stellplätzen, gemäß Teilungserklärung.

Baujahr um 1958

Wertermittlungstichtag: 27.02.2026, Tag der letzten Ortsbesichtigung.
Qualitätstichtag: 27.02.2026.

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter / Pächter

Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich **bewohnt und nach Angabe vermietet**.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung

27.02.2026, Innen- und Außenbesichtigung.

Inhaltsverzeichnis

- A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt
 - 1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 - 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtauftrag
 - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag
 - 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 Grund 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	Rohrertrag
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 23.12.2025.

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren, betreffend das bzw. die eingetragenen und nachfolgend aufgeführten Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt

Wohnungsgrundbuch von Lemwerder Blatt 3672

Lfd. Nr.	Gemarkung:	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m²
1	Altenesch	1	518/13	Gebäude- und Freifläche, Schlesische Straße 6,7,8,9,10,11,13,14	7539
1	Altenesch	1	518/15	Gebäude- und Freifläche, Schlesische Straße 12	786

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.50 des Aufteilungsplanes, Schlesische Straße 14 im Erdgeschoss Mitte mit Kellerraum Nr.50, ohne Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 57 bis 68. Beschränkung des Miteigentums durch Einräumung der zu den Miteigentumsanteilen (Lemwerder Blatt 3623-3678) gehörenden Sondereigentumsrechte.

Geschäftsnummer **6 K 15/25**

Schuldner:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

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

30.01. nur Außenbesichtigung und 27.02.2026, Innen- und Außenbesichtigung

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Sachverständigen und die Mieterin. Der Schuldner erschien nicht zu den Terminen.

Wertermittlungstichtag

27.02.2026, Tag der letzten Ortsbesichtigung.

Qualitätstichtag

27.02.2026.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

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

Mieter / Pächter

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich **bewohnt und nach Angabe vermietet**.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt, eine aktuelle Mietsituation kann somit nur unbestätigt angenommen werden.

Verwalterin oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Für das Gebäude besteht eine Hausverwaltung. (hier anonymisiert)

Nach Auskunft ist eine Instandhaltungsrücklage vorhanden.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine reine Wohnnutzung vor:

Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht betrieben.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden.

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör:

ist, soweit bekannt, 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:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter Punkt 5.

Altlasten

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:

Die Bauakte wurde nicht eingesehen, da die vorbeschriebenen Unterlagen/Teilungserklärung vorlagen.

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.

Als Bewertungsgrundlage:

werden üblicherweise im Fall von Bewertung von Miteigentumsanteilen die Aufteilungspläne mit Teilungserklärung, basierend auf der genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde, verwendet.

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

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Gebäudeversicherung

Es wird von einer bestehenden Gebäudeversicherung ausgegangen.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Lemwerder Blatt 3672

Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

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
Stadt/Ort Altenesch in der Gemeinde Lemwerder

Ort/Einwohnerzahl

Altenesch ist eine Ortschaft in der Gemeinde Lemwerder im niedersächsischen Landkreis Wesermarsch und besitzt ca. 620 Einwohner.

Verkehrslage

Der Ort liegt südlich des Kernortes Lemwerder an der Landesstraße L 875. Östlich der Weser, südöstlich mündet die Ochtum in die Weser. Westlich verläuft die B 212 und nordwestlich die L 885. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Lemwerder	ca. 5 km
bis Bremen	ca. 18 km
bis Brake	ca. 35 km
bis Delmenhorst	ca. 10 km
bis Oldenburg	ca. 40 km

Bahnhof: in Lemwerder vorhanden.

Autobahn: Gute Verbindung zur A27 und A28 ca. 10 km. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung

In verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus in Bremen Nord und Delmenhorst vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung in Lemwerder über den Grundbedarf hinaus vorhanden, bzw. ausweichen auf Delmenhorst oder Bremen erforderlich.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Im östlichen randnahen Bereich von Altenesch, in einem Gebiet mit gemischter Nutzung, im nahen Umgebungsbereich überwiegender Wohnnutzung, an einer öffentlichen Wohnstraße gelegen.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohnbebauung mit Wohnhäusern in ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Ansonsten im weiteren Grundstücksverlauf keine bedeutsamen Höhenversätze, größtenteils in der Fläche in etwa eben.

3.4 Grundstück

Ifd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Schlesische Straße 6,7,-14, Flur 1, Flurstücke 518/13, 518/157

Nutzung, Bebauung:	Wohnbauland, bebaut mit 9 Mehrfamilienhäusern.
Grundstücksform:	unregelmäßig großflächig
Größe:	7539+786=8325 m ² , Flächengröße überdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich kleinere Flächengrößen.
Topografie	Im weiteren Grundstücksverlauf größtenteils eben.
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 wurde eingesehen.

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

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabel- und Antennenrecht) für ...

Gemäß Bewilligung vom 08. Oktober 1986...

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

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 16.02.2016.

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen, der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Bedingte Auflassungsvormerkung für Gemäß Bewilligung vom 3.3.2022, eingetragen am 8.3.2022

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen, der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (6 K 15/25). Eingetragen am 21.08.2025.

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 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine, das Bewertungsobjekt (Wohnung) betreffende wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

4.5 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt gemäß Eintragung im Grundbuch Abteilung II.

Telefonische Auskunft der zuständigen Gemeinde Lemwerder:

Das Sanierungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Evtl. fällige Ausgleichsbeiträge stehen zurzeit noch nicht fest, können aber zu einem späteren Zeitpunkt fällig werden.

Eine abschließende Angabe ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

4.6 Denkmalschutz

Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen (Online eingesehen):

Es besteht kein Denkmalschutz.

4.7 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als W (Wohnbauland).

Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird hier eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.

Einordnung: W (Wohnbaufläche).

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird grundsätzlich von einem voll erschlossenen Grundstück ausgegangen, sofern dies im Gutachten nicht anders beschrieben wird oder bekannt gegeben wurde. Gegenteiliges wurde nicht bekannt gegeben.

5. Baubeschreibung

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

Allgemeines

Die Bebauung des Grundstücks Schlesische Straße 6,7,8 bis 14, 27809 Lemwerder besteht aus 9 Mehrfamilienhäusern mit gesamt 56 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnung Nr.50 befindet sich im Erdgeschoss des Hauses Schlesische Straße 14 mit 8 Wohnungen.

5.1 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !

Es wird zunächst das Gebäude beschrieben, da der Miteigentumsanteil der Wohnung untrennbar mit dem gesamten Gebäude und Grundstück entsprechend der Festlegungen der Teilungserklärung verbunden ist.

Grundlage Beschreibung nachfolgend:

nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.2 Mehrfamilienhaus Schlesische Straße 14

(Das Gebäude in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.)

Besichtigung: Das Gebäude konnte nur in der Wohnung, im Bereich des Treppenhauses und des Kellerflures besichtigt werden.

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus

Baujahr: um 1958.

Nutzung: 8 Wohnungen, gesamt 56 Wohnungen (gem. Teilungserklärung)

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss unterkellert.

Erdgeschoss wohnen.

1.+2.Obergeschoss wohnen.

Dachgeschoss nicht ausgebaut

Außenwände Annahme Mauerwerk

Fassade: Wärmedämmverbundsystem, KG-Sockel Sichtmauerwerk

Wärmeschutz Annahme vor 2005.

Dach Satteldach mit Wellplatteneindeckung aus Faserzement o.ä., evtl. asbesthaltig. Einfache Ausführung.

Wärmeschutz vor 1985.

Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente, isolierverglast.

Einordnung Ausführung: Annahme vor 2000.

Haustür: Kunststoffelemente, verglast-mehrteilig.

Einordnung Ausführung: einfacher.

Treppen/Treppenhaus Massive Treppenkonstruktion
 Aufzug nicht vorhanden.

5.3 Wohnung Nr. 50 – Lage im Erd2. Obergeschoss (Bewertungsobjekt)

Raumaufteilung:	1 Zimmer, Wohnküche, Flur, Küche, Bad/WC, Balkon <u>gemäß Aufteilungsplan</u>	
Wohnfläche:	rd. 33 m ² durch örtliches Aufmaß ermittelt.	
Sondernutzungsrecht:	ist nicht zugeordnet.	
Rohbau	siehe 5.2	
Balkon, Loggia o.ä.	massive Kragplatte, geschlossene Brüstung.	
Treppen	nicht vorhanden.	
Fenster	Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung: Annahme vor 2000.	
Rollläden:	nicht vorhanden.	
Wärmeschutz.	Einordnung Ausführung: mittel.	
Innenwände	Mauerwerk o.ä. Konstruktion.	
Wandflächen	Raufasertapete	
Innentüren	Holzelemente, furniert	
Wohnungseingangstür:	Kunststoffelement. Einordnung Ausführung: einfach.	
Zimmertüren:	Holzkonstruktion, furniert. Einordnung Ausführung: einfacher.	
Deckenkonstruktion	massiv o.ä.	
Deckenflächen:	Raufasertapete	
Fußböden Estrich:	nicht bekannt.	
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Teppichboden	
Fliesen:	Boden: Bad. Wand: Bad, halbhoch.	
Sanitäreinrichtungen		
Bad:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Badewanne. Ausführung: einfach	
Heizung	Gas-Brennwertgerät zentral, Plattenheizkörper. Einordnung Ausführung: einfach bis mittel.	
Sonstige technische Ausstattung		
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standartinstallationen. Ausführung: Nicht bekannt, Annahme vor 1985.	
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung. Besonderheiten: keine.	
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1985 Außenwand: vor 2005 Fenster: vor 2000	
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Wohnung: Keine signifikanten Modernisierungen innerhalb der letzten 30 Jahre bekannt oder augenscheinlich nachvollziehbar. Renovierungen, Oberbeläge u.ä.	
Bauliche Veränderung im Bestand	nicht bekannt.	

5.4 Allgemeiner Bauzustand

5.4.1 Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude und somit die Wohnung in einem baulich ausreichend standsicheren Zustand.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt.

5.4.2 Instandhaltung

Gebäude Schlesische Straße 14:

Instandhaltungsstau ist vorhanden, siehe Ausstattung. Modernisierungsgrad, Mängel und Schäden betreffend.

Wohnung Nr.50:

Instandhaltungsstau vorhanden, siehe Ausstattung. Modernisierungsgrad, Mängel und Schäden betreffend.

5.4.3 Mängel und Schäden sonstige Anmerkungen

Mehrfamilienhaus Nr. 14

- Fassade: - stark verschmutzt.
 - Lochbildung im Wärmedämmverbundsystem mehrfach, Giebelseitig. Löcher teils 30x30 cm.
- Dacheindeckung: wirkt nahezu überaltert, mit einfacher Wellplatteneindeckung, augenscheinlich aber noch funktional.

Wohnung Nr. 50:

- Wohnungseingangstür ist stark beschädigt im Bereich der Drückergarnitur, notdürftig repariert.
- Bad ist sehr einfach ausgestattet und umfassend modernisierungsbedürftig.

5.4.4 Modernisierungsgrad

Gebäude Schlesische Straße 14:

Modernisierungs- und in Teilbereichen sanierungsbedürftig, siehe Mängel und Schäden.

Wohnung Nr.50:

Umfassend modernisierungsbedürftig.

5.4.5 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)

Standardstufe 2,2 im mittel

Gebäude Schlesische Straße 14:

Baujahrtypisch, überwiegend nicht zeitgemäß.

Wohnung Nr.50:

Baujahrtypisch, überwiegend nicht zeitgemäß.

5.4.6 Größe, Grundrissgestaltung

Wohnung Nr.50:

Wohnfläche mit ca. 33 m² unter dem allgemeinen Mittelwert von ca. 70 m².

5.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. 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, hochwertig.

Gebäude - Außenhülle:

Dach : einfach

Außenwände : mittel

Sohle gegen Erdreich: einfach

5.6 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Ifd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Schlesische Str. 6,7,8 bis 14, Flur 1, Flurstück 518/13, 518/15

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut 9 Mehrfamilienhäusern.

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. Gasanschluss an das Grundstück ist nach Angabe der Hausverwaltung vorhanden.

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich
Befestigung	Betonsteinpflaster Wege u.a.
Einstellplätze	eingeschränkt vorhanden
Einfriedung	ohne Zaunkonstruktion
Terrasse	nicht vorhanden
Gartengebäude u.a.	nicht wertrelevant vorhanden
Garten/Grünfläche	Rasen-, Baum-, Buschbepflanzung, einfach und leicht vernachlässigt
	Einfache Anlage

Instandhaltung Die Außenanlage ist gesamt leicht vernachlässigt

6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung

Grundbuchakte

Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen i.d. Grundbuchakte vor.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.a.

Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

Örtliches Aufmaß: Ein Aufmaß der Raummittelmaße konnte durchgeführt werden.

Die 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 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	Abzug 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
	Wohnung Nr. Erdgeschoss	50				
1.01	Flur	2,88	1,24	3,57	3,57	
1.02	Bad	1,62	2,28	3,69	3,69	
1.03	Schlafzimmer	3,18	3,95	12,56	12,56	
1.04	Wohnküche	3,12	3,95	12,32	12,32	
1.05	Balkon zu 25%	2,50	1,01	2,53	0,63	
					32,78	32,78
	Wohnung Nr.	50	gerundet in m²			33,00

Die anrechenbare Wohnfläche der Wohnung Nr.50 wird eingeschätzt mit rd. **33,00 m²**.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäude

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung:

Allgemein durchschnittliche Wohnlage im Ortsbereich.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

Hausverwaltung:

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.

Es besteht eine Hausverwaltung.

Instandhaltungsrücklage:

Es besteht eine Instandhaltungsrücklage gemäß Auskunft zum 24.02.2026 mit gesamt 463.739 Euro.

7.3 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 wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird auf Grundlage der seit 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021 ermittelt. 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: $RND = GND - \text{Alter}$.

Mehrfamilienhaus/Wohnung

Baujahr um 1958, Alter ca. 68 Jahre

Formel ImoWertV 2021

	$a \times \text{Alter} : GND - b \times \text{Alter} + c \times$					
RND =	GND					
Alter =	68					
GND =	80					
Mod-Punkte =	3					
	a	Alter ²	GND	b	Alter	c
	0,9033	4624	80	1,9263	68	1,2505
RND =	22					

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **22 Jahre** eingeschätzt.

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 ImmoWertV

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag.

Modernisierungselement	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsfächchenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

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.

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.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude : Wohnung Nr. 50, Haus Nr. 14		
Baujahr:	1958	Alter rd.: 68 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1967	Mod. Alter 59 Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (ca. 30 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung gemäß Anlage 2 ImmoWertV		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungswert
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe:	20	3

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
0-1	Punkte	=	nicht modernisiert
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten des 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)

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.

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.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt.

Anerkanntermaßen wird das Vergleichswertverfahren bei Wohnungseigentum vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. In diesem Fall liegen Auswertungen ähnlicher vergleichbarer Kauffälle vor, die individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst werden. Siehe auch 8.2.3.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt.

weil Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen und somit das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet wird.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt.

da bei Wohnungseigentum grundsätzlich das Vergleichswertverfahren a, ehesten den Marktwert wiedergibt und somit der reine Sachwert mit Marktanpassung in diesem Fall nicht als marktgerechte Methode zur Marktwerteinschätzung dienen kann.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

Das Sachwertverfahren wird aus den vorgenannten Gründen nicht durchgeführt, siehe Erläuterungen unter Punkt 8.3

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Baumängel und Schäden

Die nachfolgend angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und **dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!**

Sonstige Umstände

Baumängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt

pauschal gerundet in Euro:

Mehrfamilienhaus Nr. 14

- Fassade: - stark verschmutzt.
 - Lochbildung im Wärmedämmverbundsystem mehrfach, Giebelseitig. Löcher teils 30x30 cm.
- Dacheindeckung: wirkt nahezu überaltert, mit einfacher Wellplatteneindeckung, augenscheinlich aber noch funktional.

Wohnung Nr. 50:

- Wohnungseingangstür ist stark beschädigt im Bereich der Drückergarnitur, nur notdürftig repariert. 500,-
- Bad ist sehr einfach ausgestattet und umfassend modernisierungsbedürftig. Berücksichtigt unter RND.

Der **Allgemeinzustand der Wohnung** wurde auch in der Einordnung der **geringeren**

Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Der **Gebäudezustand wird entsprechend der Instandhaltungsrücklage** wenn erforderlich unter 14.1 entsprechend durch einen Abschlag **berücksichtigt**

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gesamt rd.: 500 Euro

(Auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung und damit verbundener Möglichkeiten, im Rahmen einer üblichen Vorgehensweise zur Wertermittlung)

Unterschieden werden 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.

Grundsätzliche Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, 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 wertbeeinflussende 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 5. Baubeschreibung- Außenanlagen.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV:

Ver- und Entsorgung mit Anschlüssen, Leitungen etc., Befestigung, Einfriedung mit
Zaunkonstruktionen, Nebengebäude alterswertgemindert

Eine Angabe bzw. Ausarbeitung ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

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 01.01.2026 = **(mittlere Lage) 120,- €/m² für W Mehrfamilienhäuser**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = W

beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse =

Bebauungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.

Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird eine weitere Ausarbeitung nicht für
erforderlich erachtet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag = 27.02.2026

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = W

beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei

Geschossflächenzahl (GFZ) = mittel

Anzahl der Vollgeschosse = III

Bauweise = mittel in dem Bereich

Grundstücksfläche gesamt = 8325 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:

Weitere Ausarbeitungen, soweit erforderlich, werden in dem angewandten Vergleichswertverfahren
berücksichtigt.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Eine weitere Ausarbeitung des Bodenwertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht
erforderlich.

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Verfahren wird nicht durchgeführt. (Vgl. Erläuterung unter Punkt 8.)

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertermittlung Wohnung

Wertermittlung nach dem Vergleichswert (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a.	
Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung!
Bewertungsobjekt, Lage:	Lemwerder
Wohnung Nr.	50
Lage	Schlesische Straße 14
Baujahr : um	1958 Modifiz. Baujahr ca. 1968 Punkte:
Modernisiert um:	- Modernisierungsgrad: kleine modernisie 3
Wohnung-Wohnfläche, m ² ca. :	33,00 RND in Jahren : 22
Miteigentumsanteil	12 / 1.000 GND in Jahren: 80
Bodenrichtwert, €/m ² :	115 W
Sondernutzungsrecht:	ohne

Grundstücksmarktdaten 2026 Stadt Delmenhors Landkreis Oldenburg, Wesermarsch			
Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.			
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen			
Wohnflächenpreis		2.001	Euro/m ²
Auf- bzw. Abschläge : (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet)			Faktor
1.	Lage / Lageklasse	. Allgemein, BRW €/m ² : 115 . Lemwerder	Umrechnungskoeffizient: 0,88 Umrechnungskoeffizient: 1,03
2	Gebäude : gem. NHK 2010	. Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung . Lage: Erdgeschoss	Korrektur SV: 1,00
3	Mod. Baujahr um:	1968 unter Mittelwert von : 1985	Umrechnungskoeffizient: 0,75
4	Wohnung	. Modernisierungsgrad Wohnung: kleine modernisie . Instandhaltung vernachlässigt siehe Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale	1,00
5	Wohnfläche :	33,00 unter Mittelwert von : 70,00 . Aufschlag: Kleinstwohnungen werden nachweislich höher gehandelt. Umrechnungskoeffizient:	1,08
6	Grundriss:	. Offener Grundriss mit Wohnküche . Balkon :	Korrektur SV: 1,00 Korrektur SV: 1,00
7	Garage, Carport :	. Stellplatz nicht vorhanden	1,00
8	Miteigentumsanteil	12 / 1.000	ohne Auswertung 1,00
9	Sondernutzungsrecht	. Ohne Besonderheiten	wird gesondert berechnet
Summe Auf- bzw. Abschläge :			Entspricht Faktor 0,7342
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
2.001		x 0,7342	= 1.469 €/m ²
1.469		x 33,00	= 48.480 Euro
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich: Mängel und Schäden		=	-500 Euro
Zuzüglich: keine Berücksichtigungen		=	0 Euro
Vorläufiger Vergleichswert:		=	47.980 Euro

14.2 Vergleichswertberechnung Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung wurde der Wohnung Nr.50 kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

14.2.1 Grundlage der eingesetzten Werte

In diesem Bewertungsfall wurde für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.
Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum.

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 und 14.2 soweit erforderlich angepasst wurden.

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück, das mit separater lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen ist, einzeln zu bewerten.
Es handelt es sich gemäß Grundbucheintragung nur um einen Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz der nach sachverständiger Einschätzung unter normalen Umständen getrennt nach Flurstücken nicht sinnvoll veräußert werden könnte.
Eine getrennte Ermittlung entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II, Baulast u.a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Abteilung II wurde eingesehen. Darin sind Einträge vorhanden, siehe hierzu Punkt 4, Grundbuch.
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben anonymisiert):

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabel- und Antennenrecht) für ...

Gemäß Bewilligung vom 08. Oktober 1986...

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

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 16.02.2016.

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen, der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Bedingte Auflassungsvormerkung für Gemäß Bewilligung vom 3.3.2022, eingetragen am 8.3.2022

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen, der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (6 K 15/25). Eingetragen am 21.08.2025.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragungen wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung:

Siehe Punkt 4.4 im Gutachten für evtl. Eintragungen.

Einschätzung des Sachverständigen:

Wertrelevante Baulasten sind nicht bekannt.

Aufgrund der Bewertung nur eines Miteigentumsanteils wirken sich nach sachverständiger Einschätzung evtl. vorhandene Baulasten das gesamte Grundstück betreffend nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus.

Weiterhin sind diese soweit erforderlich in den eingesetzten Werten und der Beurteilung bereits pauschal enthalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung

Der zu bewertende Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Grundbuch von Lemwerder Blatt 3672, liegt im östlichen randnahen Bereich von Altenesch, in einem Gebiet mit gemischter Nutzung, im nahen Umgebungsbereich überwiegender Wohnnutzung, gelegen an einer öffentlichen Wohnstraße. Die Bebauung des Grundstücks Schlesische Straße 6,7,8 bis 14, 27809 Lemwerder besteht aus 9 Mehrfamilienhäusern mit gesamt 56 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnung Nr.50 befindet sich im Erdgeschoss des Hauses Schlesische Straße 14 mit 8 Wohnungen.

Das Gebäude ist gesamt vernachlässigt mit sichtbarem Instandhaltungsstau wie zuvor detailliert beschrieben. Nach Auskunft der Hausverwaltung ist eine Instandhaltungsrücklage vorhanden!

Bei der Wohnung besteht Instandhaltungsstau mit erforderlichen Teilreparaturen und umfangreichen Modernisierungen wie unter 5.4 detailliert beschrieben.

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich bewohnt. Ob ein Mietverhältnis besteht kann nicht abschließend beurteilt werden, da kein Mietvertrag vorgelegt wurde.

Die Wohnungsgröße liegt mit rd. 33 m² klar unter dem allgemeinen Mittelwert von 70 m², ist aber entsprechend der Größe zufriedenstellend zu nutzen.

Das Grundstück ist augenscheinlich in einem leicht ungepflegten vernachlässigten Zustand und besitzt eine leicht übergroße Flächengröße. Es besteht eine direkte Zufahrt zu den Kfz-Stellplatzflächen.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Altenesch/Lemwerder als in etwa mittlere Lage im Landkreis eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch den mittleren Bodenrichtwert mit 120,- €/m² bestätigt.

In dem vorliegenden Bewertungsfall wird maßgeblich das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung durchgeführt, unter Berücksichtigung der baulichen Situation, Lage u.a., soweit bekannt, wie unter Punkt 8 näher erklärt und begründet.

Hierzu wurden veröffentlichte Grundstücksmarktdaten vergleichbarer Kauffälle Geschäftsstelle für Grundstückswerte Braunschweig als Bewertungsgrundlage in das Vergleichswertverfahren in die Bewertung eingesetzt.

Ermittelte Werte:

Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 50 ermittelt, 47.980 Euro.

Verkehrswert abgeleitet aus dem Vergleichswert wird ermittelt mit gerundet 48.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Zu bewertender Miteigentumsanteil

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von
Lemwerder
Blatt **3672**

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer **1**
Miteigentumsanteil 12/1000-stel an dem Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.50 des Aufteilungsplanes, Schlesische
Straße 14 im Erdgeschoss Mitte mit Kellerraum Nr.50, ohne Sondernutzungsrecht an den Kfz-
Stellplätzen Nr. 57 bis 68.

Gemarkung	Altenesch
Flur	1
Flurstück	518/13
Gebäude- und Freifläche	Schlesische Straße 6,7,8,9,10,11,13,14
Grundstücksgröße	7539 m ²
Gemarkung	Altenesch
Flur	1
Flurstück	518/15
Gebäude- und Freifläche	Schlesische Straße 12
Grundstücksgröße	786 m ²

Sondereigentum	Wohnung Nr. 50
	Lage: Schlesische Straße 14, Erdgeschoss Mitte
Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz, Wohnung Nr.50, wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit lfd. Nr. 1 rd.: **48.000** Euro

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden wenn nicht anders im Gutachten beschrieben wurde, zusätzlich separat ermittelt und angegeben und nicht direkt auf den Verkehrswert angerechnet.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

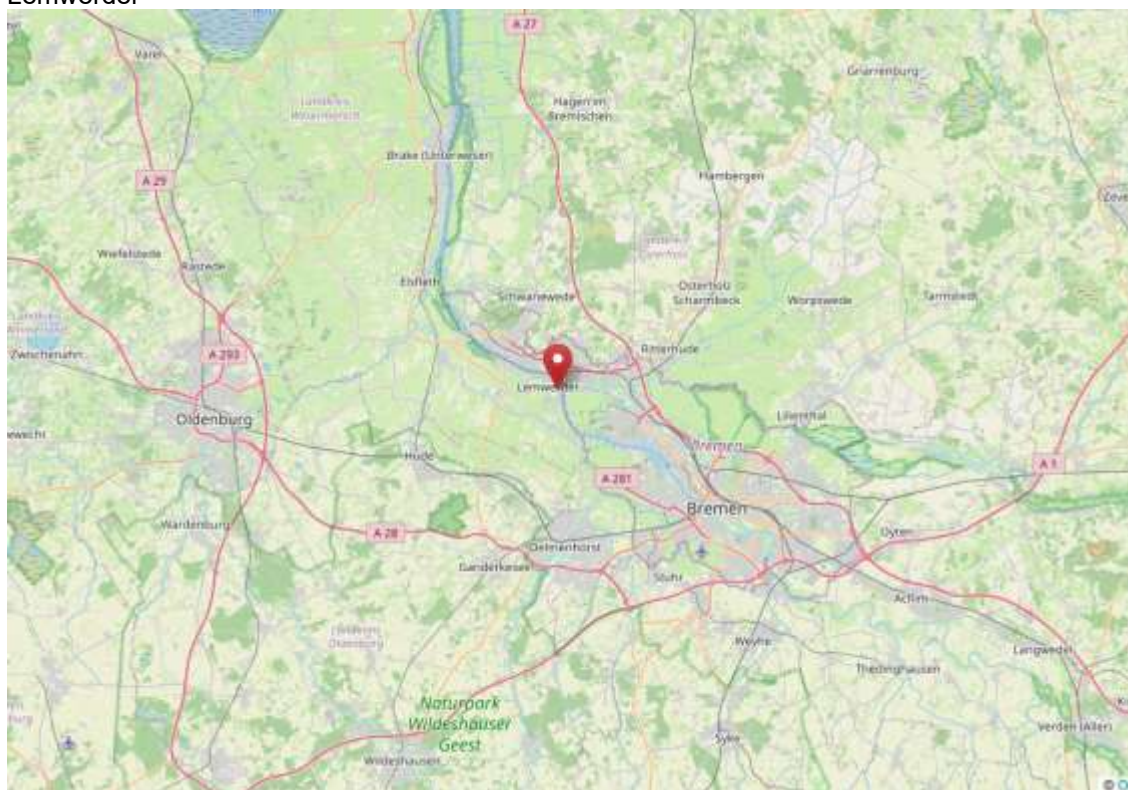
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Metjendorf, den 20.05.2026

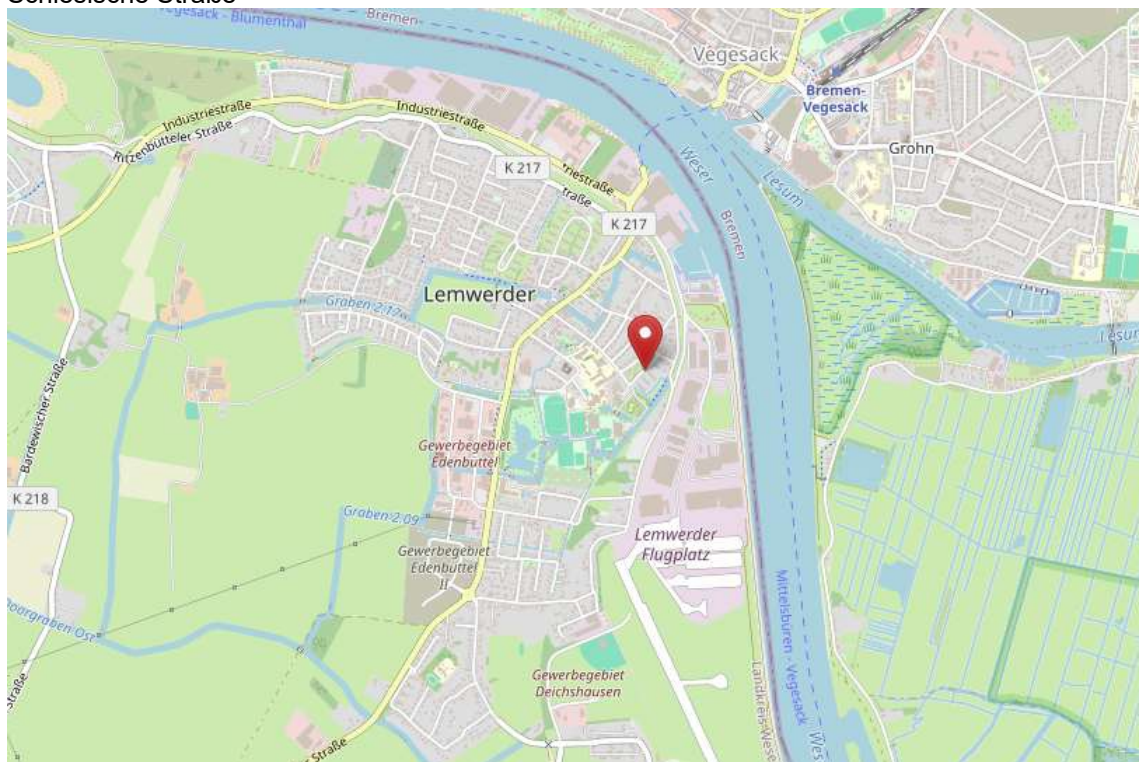
Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

18. Stadtplan (Quelle: www.openstreetmap.org)

Makrolage Lemwerder



Mikrolage Schlesische Straße



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 **Aufteilungspläne in der Grundbuchakte** vor.

Anmerkung

Es wurde keine Aktualisierung der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.

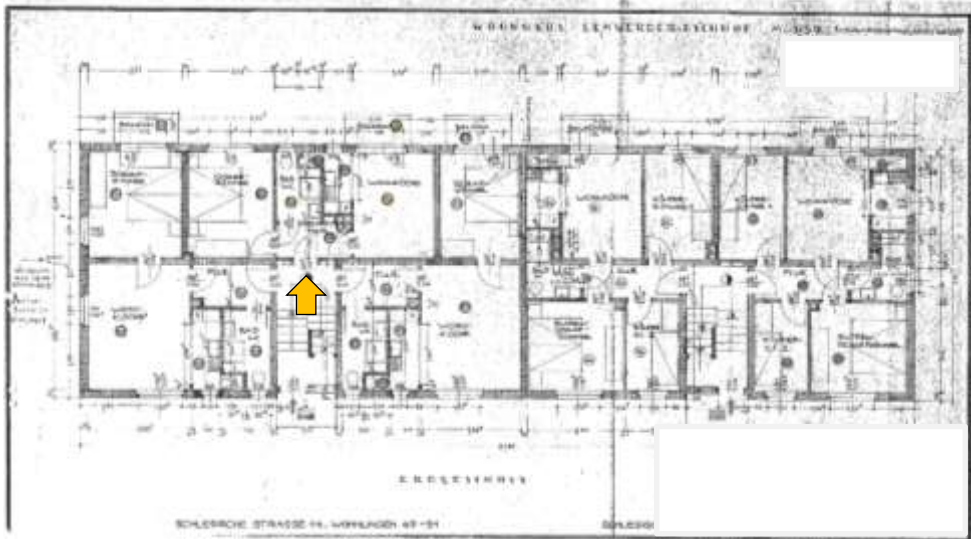
Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

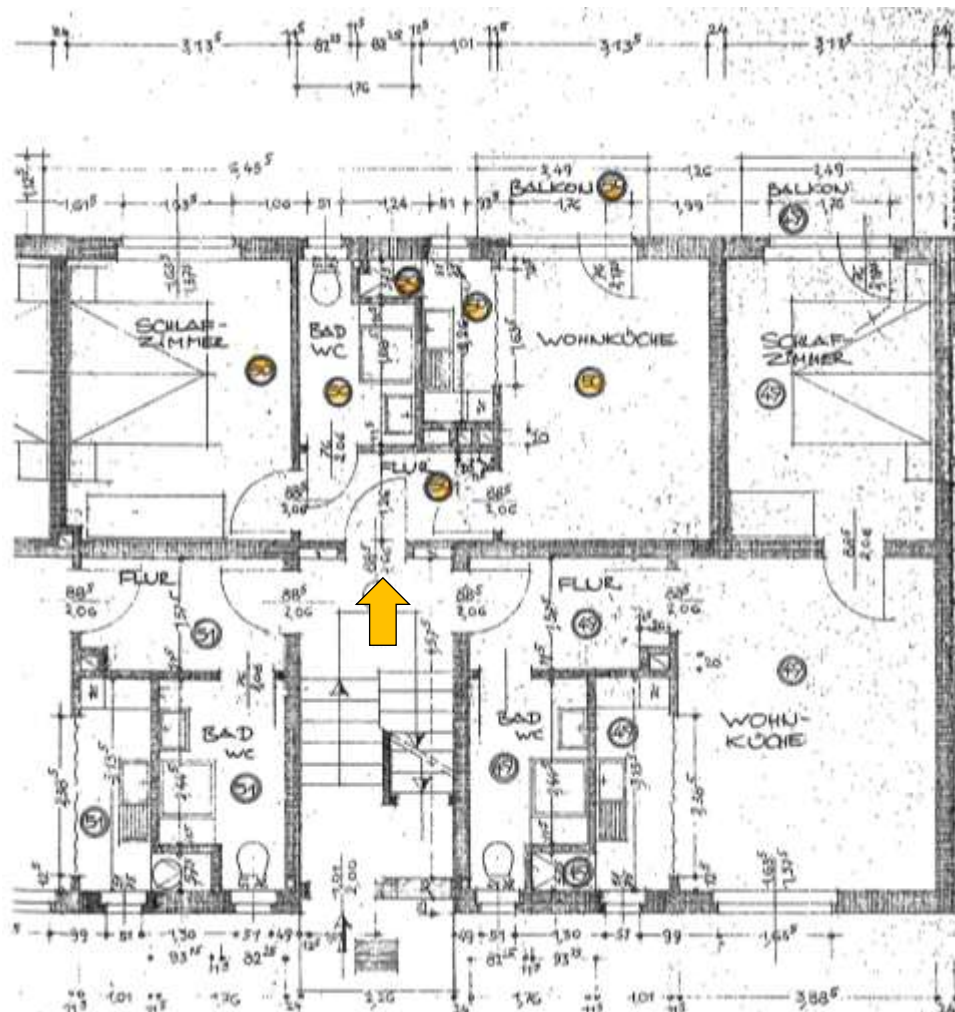
Aufteilungspläne aus der Teilungserklärung

Grundriss Erdgeschoss - Wohnung Nr. 50

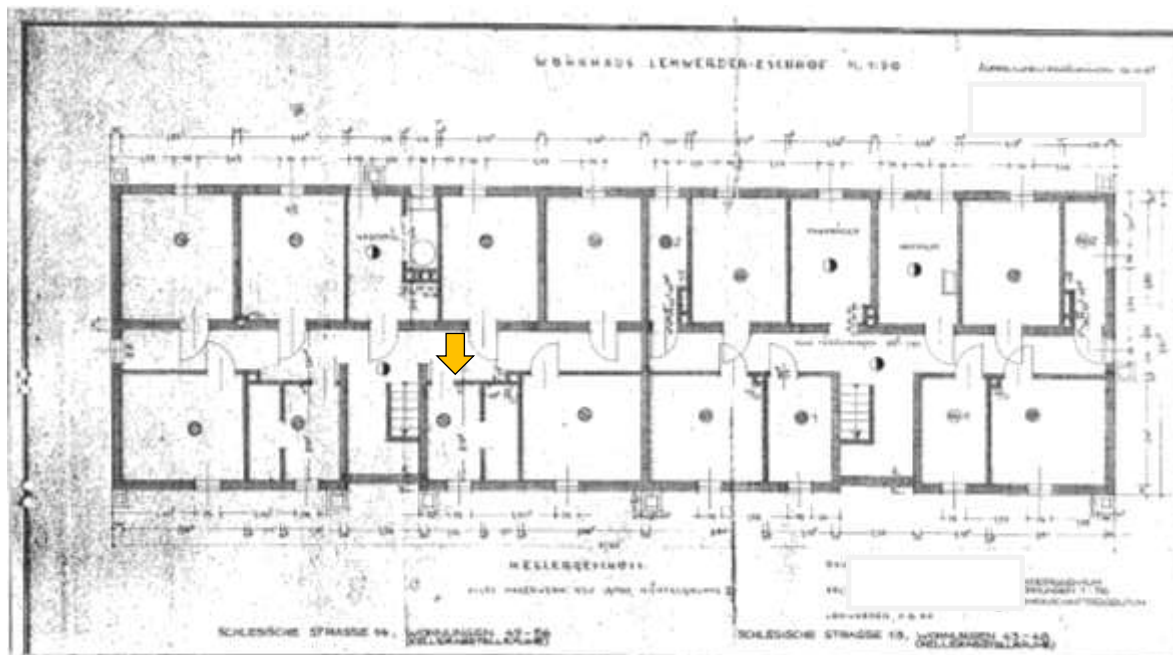
Übersicht EG



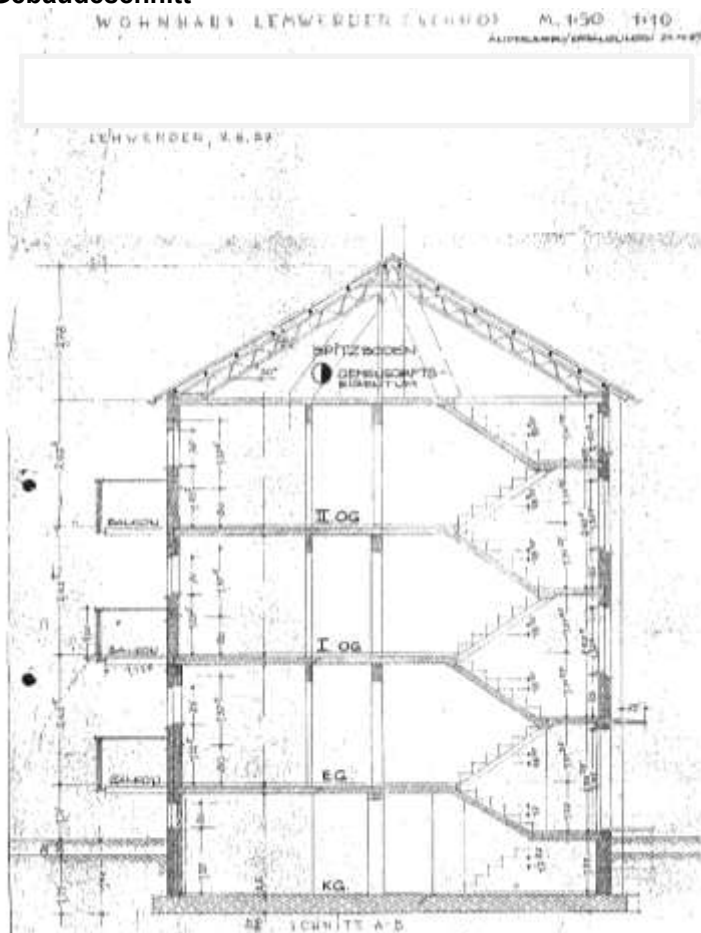
Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss mit Wohnung Nr.50



Grundriss Kellergeschoss Kellerraum Nr. 50



Gebäudeschnitt



*****_

21. Sonstige Anlagen

Bodenrichtwertkarte (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)



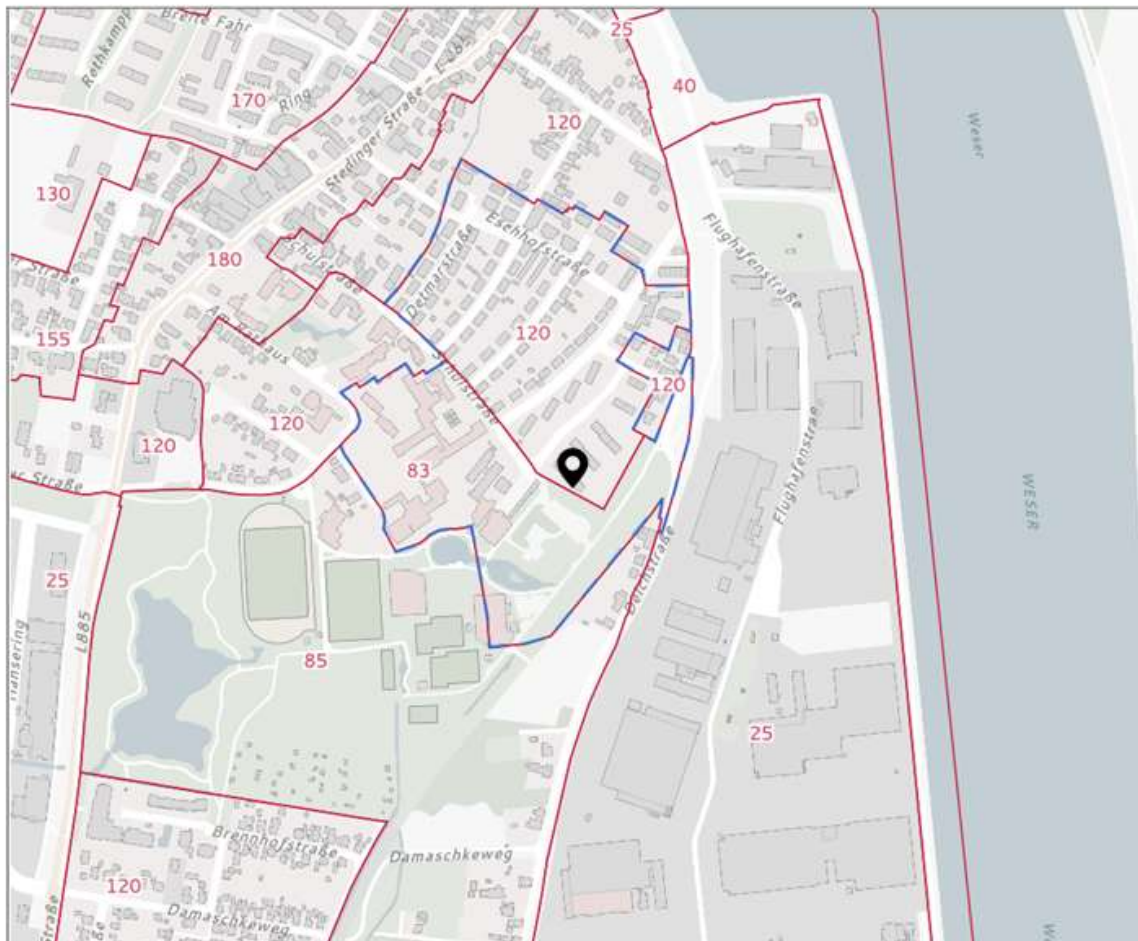
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 20.05.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Schlesische Straße 14, 27809 Lemwerder
Gemarkung: 1914 (Altenesch), Flur: 1, Flurstück: 518/13



Bodenrichtwertzone: 01501520

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 120 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Verfahrensgrund: Sanierungsgebiet

Entwicklungs- und Sanierungszusatz: Sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

Veröffentlicht am: 01.03.2026

22. Fotodokumentation



Haus Nr. 14

Grundstück

Wohnungsgrundbuch
von Lemwerder
Blatt 3672

Gemarkung Altenesch
Flur 1, Flurstück 518/13,
518/15
Schlesische Straße
6,7,8bis14,
27809 Lemwerder

Bebauung:
9 Mehrfamilienhäuser
mit 56 Wohnungen

Bewertungsobjekt:
Miteigentumsanteil a.d.
Grundstück, verb.m.d.
Sondereigentum a.d.
Wohnung Nr.50, EG
Sondernutzungsrecht
Nicht zugeordnet.



Wohnung Nr.50
im EG,

Nordwestansicht

Mehrfamilienhaus Nr. 14







Innenraum Treppenflur



Wohnung Nr. 50 im Erdgeschoss

Innenaufnahmen sind zur Veröffentlichung nicht freigegeben.

Außenanlage

