

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Freistehendes Einfamilienhaus Am Kreuzacker 10 in 27711 Osterholz-Scharmbeck

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 28.04.2026 ermittelt mit:

394.000,00 €

(In Worten: Dreihundertvierundneunzigtausend Euro)

Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	15 K 3/26
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	2007
Wohnfläche	169,84 m²
Auftragsanlass	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Adresse Wertermittlungsobjekt	Am Kreuzacker 10, 27711 Osterholz-Scharmbeck
Bundesland	Niedersachsen
Grundbuch	Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck Bezirk Scharmbeckstotel Blatt 1703
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 1 Gemarkung Scharmbeckstotel Flur 5 Flurstück 9/6 Fläche 1.217 m² Gebäude- und Freifläche, Am Kreuzacker 10
Erstellungsdatum	10.05.2026
Wertermittlungsstichtag	28.04.2026 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	179.000,00 €
Vergleichswert (rd.)	379.000,00 €
Sachwert (rd.)	394.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	394.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert (vor BoG)	446.412,55 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (vor BoG)	460.600,88 €
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	2.628,43 € / m² Wohnfläche

Ausfertigung Nr. 1 von 3

Dieses Verkehrswertgutachten umfasst insgesamt 106 Seiten einschließlich Deckblatt und Anlagen. Es wurde in 3 gleichlautenden Ausfertigungen erstellt; eine Ausfertigung verbleibt zu den Unterlagen des Sachverständigen. Nur Ausfertigungen mit eigenhändiger Unterschrift und Rundstempel des Sachverständigen sind als Original gültig. Vervielfältigungen, Kopien oder elektronische Reproduktionen gelten nicht als Ausfertigung im Sinne dieses Gutachtens.

Inhalt:

1. Einleitung	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Erläuterungen zum Umfang	6
1.3 Gerichtliche Anforderungen im Rahmen der Wertermittlung	7
1.4 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	8
2. Lage	9
2.1 Regionale Lage	9
2.2 Lokale Lage	12
3. Wertermittlungsobjekt	13
3.1 Grundstück	13
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	16
4. Wertermittlung	23
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	23
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	24
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	26
5. Bodenwert	27
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	27
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	28
6. Vergleichswertverfahren	31
6.1 Allgemeine Grundlagen	31
6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	32
7. Sachwertverfahren	37
7.1 Allgemeine Grundlagen	37
7.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	39
7.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	45
7.4 Alterswertminderung	45
7.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	48
7.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	49
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
8.1 Pauschale Erfassung	50
8.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52

9. Verkehrswert	52
10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	54
Anhang A: Objektbilder	55
Anhang B: Anlagen	92
B.1 Grundbuchauszug	92
B.3 Auszug aus dem Bebauungsplan	96
B.4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan	97
B.5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	98
B.6 Bodenrichtwertauskunft	99
B.7 Zeichnungen aus der Bauakte	102

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck Klosterplatz. 1 27711 Osterholz-Scharmbeck
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Aktenzeichen:	15 K 3/26
Ortstermin:	28.04.2026
Teilnehmer Ortstermin:	Der Sachverständige, der Antragsteller sowie dessen Lebensgefährtin. Die Antragsgegnerin war nicht anwesend; nach eigener Aussage erhielt sie das Einladungsschreiben erst am Folgetag des Ortstermins, sodass eine Teilnahme nicht möglich war. Zudem verfügt die Antragsgegnerin nach eigener Auskunft über keinen Schlüssel zum Objekt. Der Zugang zum Innenbereich wurde durch den Antragsteller ermöglicht.

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt wurde im Rahmen eines Ortstermins durch den Sachverständigen in Augenschein genommen. Die Besichtigung erfolgte sowohl von außen als auch – soweit zugänglich – im Inneren der baulichen Anlagen.

Die Begutachtung beschränkt sich auf die zum Zeitpunkt des Ortstermins zugänglichen und mit vertretbarem Aufwand einsehbaren Bauteile. Eine bauphysikalische, statische, haustechnische oder sonstige bautechnische Sonderprüfung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verkehrswertgutachtens.

Festgestellte bauliche Mängel und Schäden werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt, jedoch nicht hinsichtlich ihrer Ursachen analysiert; hierzu wäre ein gesondertes Bauschadensgutachten erforderlich.

Die wesentlichen Räumlichkeiten und Außenanlagen wurden in Augenschein genommen und photographisch dokumentiert. Die Antragsgegnerin hat ergänzend zu den am Ortstermin getroffenen Feststellungen schriftliche Angaben per E-Mail übermittelt, die – soweit für die Wertermittlung relevant – in das Gutachten eingeflossen sind. Die Angaben der Beteiligten wurden ohne eigene Wertung dokumentiert; die Verkehrswertermittlung erfolgt ausschließlich nach ImmoWertV auf Basis objektivierter Marktdaten.

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Wertermittlungstichtag: 28.04.2026

Qualitätsstichtag: 28.04.2026

Sonstige Hinweise

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Teilungsversteigerung gemäß § 180 ZVG zur Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft zwischen den beiden Miteigentümern.

Das Bewertungsobjekt wird zum Zeitpunkt des Ortstermins von keinem der beiden Miteigentümer dauerhaft bewohnt; beide Beteiligten haben ihren gewöhnlichen Aufenthalt zwischenzeitlich an andere Wohnorte verlegt. Die Antragsgegnerin verfügt nach eigener Auskunft über keinen Schlüssel zum Objekt.

Nach Angaben des Antragstellers wird das Objekt derzeit von dem gemeinsamen Sohn der Miteigentümer bewohnt. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde nach Auskunft des Antragstellers nicht geschlossen; es bestehen somit keine mietvertraglichen Bindungen, die den Wert des Objekts beeinflussen könnten. Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme einer lastenfreien Nutzungssituation im Sinne des § 1 Abs. 1 ImmoWertV.

Die Wertvorstellungen der Beteiligten weichen erheblich voneinander ab. Der Sachverständige nimmt zu den im Vorfeld geäußerten Wertvorstellungen der Beteiligten ausdrücklich keine Stellung. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ausschließlich nach § 194 BauGB i. V. m. ImmoWertV 2021 auf Basis objektivierter Marktdaten und ist von den persönlichen Erwartungen der Beteiligten unabhängig.

Das Gutachten wird ausschließlich für die Zwecke des oben bezeichneten Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG) erstellt. Eine Verwendung für andere Zwecke – insbesondere für Finanzierungs-, Steuer- oder anderweitige Verfahren – bedarf der gesonderten schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Das vorliegende Gutachten stellt eine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB dar. Methodik, Verfahrensauswahl und Wertermittlung folgen den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie den anerkannten Grundsätzen der Wertermittlung.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die bei einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung des Sachverhalts für den Sachverständigen erkennbar und bewertbar waren. Grundlage der Bewertung sind die zum Bewertungsstichtag vorliegenden Unterlagen und Auskünfte, die Feststellungen aus dem Ortstermin sowie die im Rahmen einer angemessenen Recherche bei öffentlichen Stellen eingeholten Auskünfte.

Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hätten. Der Zustand nicht sichtbarer Bauteile sowie verdeckter Konstruktionen konnte daher nicht untersucht werden und wurde auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie der im Rahmen der Besichtigung erkennbaren Umstände eingeschätzt. Das Vorhandensein verdeckter Mängel oder Schäden kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen wurde nicht durchgeführt. Soweit keine entsprechenden Hinweise vorliegen oder offenkundig sind, wird die Altlastenfreiheit des Grundstücks unterstellt. Bei begründeten Anhaltspunkten ist eine ergänzende fachgutachterliche Untersuchung zu empfehlen.

Haustechnische Anlagen sowie sonstige technische Einrichtungen wurden keiner Funktionsprüfung unterzogen. Soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist, wird deren übliche, dem Baualter entsprechende Funktionsfähigkeit unterstellt.

Eine Überprüfung auf bestehende öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Forderungen, insbesondere Erschließungs-, Anlieger- und Straßenausbaubeiträge, Grundsteuern, Gebühren oder sonstige Abgaben, wurde nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag keine wertbeeinflussenden Rückstände bestehen.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden den vorgelegten Unterlagen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität sowie auf Übereinstimmung mit der Wohnflächenverordnung (WoFIV) bzw. DIN 277 überprüft. Ein eigenes vermessungstechnisches Aufmaß durch den Sachverständigen erfolgte nicht.

Sollten sich nach Abschluss des Gutachtens neue Erkenntnisse ergeben, die wesentlichen Einfluss auf die wertbildenden Faktoren haben, ist eine Aktualisierung der Wertermittlung erforderlich.

1.3 Gerichtliche Anforderungen im Rahmen der Wertermittlung

Im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wurden seitens des Amtsgerichts folgende Angaben gefordert:

Miet- und Pachtverhältnisse: Ein schriftlicher Mietvertrag liegt nach Auskunft des Antragstellers nicht vor. Das Bewertungsobjekt wird derzeit unentgeltlich von dem gemeinsamen Sohn der beiden Miteigentümer bewohnt; es besteht ein familiäres Nutzungsverhältnis ohne vertragliche Grundlage. Eine Verpachtung liegt nicht vor. Mietzahlungen werden nach Angaben des Antragstellers nicht geleistet.

Verwalter gemäß WEG: Eine Wohnungseigentümergeinschaft besteht nicht. Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus auf einem ungeteilten Grundstück; eine Verwaltung nach WEG ist daher nicht einschlägig.

Gewerbliche Nutzung: Eine gewerbliche Nutzung findet nicht statt. Das Objekt wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Maschinen oder Betriebseinrichtungen: Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Eine gesonderte Mitbewertung war nicht erforderlich.

Verdacht auf Schäden oder Belastungen: Im Rahmen der Ortsbesichtigung am 28.04.2026 wurden folgende Schäden festgestellt: vertikale und schräg verlaufende Rissbildungen an der Außenfassade, insbesondere an Gebäudekanten und unterhalb der Traufzonen; Feuchtigkeitsspuren an Decken- und Wandflächen im Kellergeschoss sowie Durchfeuchtungerscheinungen an der Kelleraußenwand im Bereich des Lichthofs; Risse in der Bodenplatte der Doppelgarage; Risse im Mauerwerk und Feuchtigkeitsspuren im Sockelbereich des Nebengebäudes/Abstellraums; schadhafte Fugen an der Treppenanlage sowie Fugenbildungen und teilweise fehlende Sockelleisten in den Bodenbelägen des Untergeschosses; eine offene Aufgrabungsstelle im Hopfpflaster. Hinweise auf Hausschwamm, Schädlingsbefall oder Altlasten liegen nicht vor. Brandschäden wurden nicht festgestellt.

Bauordnungsrechtliche Situation: Bauordnungsrechtliche Situation: Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Das Objekt liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 108 „Sportplatz Scharmbeckstotel“ der Stadt Osterholz-Scharmbeck (Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO). Es wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen.

Baurechtliche Besonderheiten: Überbau, Grenzbauproblematiken, Einsturzgefahr oder Unbewohnbarkeit wurden nicht festgestellt. Trotz der vorhandenen Risse und Feuchtigkeitsschäden ist das Gebäude grundsätzlich bewohnbar und wird tatsächlich bewohnt.

Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft des Landkreises Osterholz, Bauordnungsamt, vom 04.05.2026 (Az. 63-577-26) sind für das Flurstück 9/6, Flur 5, Gemarkung Scharmbeckstotel keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Wertbeeinflussende Einschränkungen aus öffentlich-rechtlichen Sicherungen sind insoweit nicht gegeben.

1.4 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Bauakte	Landkreis Osterholz, Bauordnungsamt Az. 63-2198-06 Baugenehmigung vom 06.11.2006; abschl. Fertigstellung 29.10.2007 Eingesehen am: 05.05.2026
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft der Stadt Osterholz-Scharmbeck Datum Abruf: 19.05.2026
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 108 „Sportplatz Scharmbeckstotel“ der Stadt Osterholz-Scharmbeck Rechtskraft: 19.10.1985 Abruf Datum: 19.05.2026
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf Auszug vom: 19.05.2026
Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck Neubekanntmachung 2007 (67. Änderung), zuletzt geändert 08.03.2025 (79. Änderung) Abruf Datum: 19.05.2026
Grundbuchauszug	Amtsgericht: Osterholz-Scharmbeck Grundbuchbezirk: Scharmbeckstotel Blatt: 1703 Auszug vom: 22.04.2026

Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

Herausgabedatum: 19.05.2026

Auszug aus dem
LiegenschaftskatasterLandesamt für Vermessung und Geoinformation
Niedersachsen

Katasteramt

Auszug vom: 19.05.2026

Der Wertermittlung liegen die im Anhang aufgeführten Unterlagen sowie die im Rahmen der Recherche eingeholten Auskünfte öffentlicher Stellen und sonstiger Dritter zugrunde.

Soweit mündliche oder fernmündliche Auskünfte – insbesondere von Behörden – eingeholt wurden, werden diese im Rahmen der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegt. Im Zuge der weiteren Recherche haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die Anlass gegeben hätten, die Richtigkeit der erteilten Auskünfte in Zweifel zu ziehen.

Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von Dritten erteilten Informationen kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden. Sofern sich aus den Auskünften bewertungsrelevante Inhalte ergeben, sind diese an entsprechender Stelle im Gutachten kenntlich gemacht.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland

Niedersachsen

Landkreis

Landkreis Osterholz

Stadt / Ort

Osterholz-Scharmbeck

Einwohner

ca. 30.000

Verkehrsanbindung

B74, A27, Regio-S-Bahn RS2, VBN-Buslinien, Flughafen
Bremen (BRE)

Nächstgelegene Städte

Bremen, Bremerhaven, Oldenburg, Hamburg

Einrichtungen

Supermarkt, Apotheke, Allgemeinmediziner,
Kindertagesstätte, Sportanlage

Schulen	Grundschule Osterholz-Scharmbeck, IGS Osterholz-Scharmbeck, Gymnasium Osterholz-Scharmbeck, BBS Osterholz
Nächstgelegener Flughafen	Bremen
Nächstgelegenes Krankenhaus	Osterholz-Scharmbeck

Osterholz-Scharmbeck liegt im Norden des Landes Niedersachsen und bildet als Kreisstadt das administrative Zentrum des Landkreises Osterholz. Der Standort befindet sich im Verdichtungsraum der Metropolregion Nordwest mit enger funktionaler Verflechtung zur Stadt Bremen südlich der Gemeindegrenze. Das Stadtgebiet erstreckt sich in der Niederungs- und Geestlandschaft zwischen Wümme und Hamme am Übergang zu den Moor- und Feuchtgebieten des Teufelsmoores. Die bauliche Struktur ist durch überwiegend kleinteilige Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossiger Einfamilien- und Doppelhausbebauung, durchmischte Mischnutzungen in zentrumsnahen Lagen sowie gewerbliche Zonen an den überörtlichen Zufahrten geprägt.

Der Ortsteil um die Adresse liegt in einer ruhigen Wohnsiedlungslage mit überwiegend siedlungstypischer Privatgrünstruktur und verkehrsberuhigten Anliegerstraßen. Das Mittelzentrum erfüllt Versorgungsfunktionen für das Umland mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung und medizinischer Grund- und Regelversorgung. Die topografische Lage ist eben bis leicht wellig; die natürlichen Standortfaktoren (Grundwasserstände, Bodenarten) entsprechen der Region und sind für übliche Wohnnutzungen geeignet. Das Stadtzentrum mit Rathaus, Wochenmarkt und Hauptversorgungseinrichtungen ist aus der Lage in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der Standort profitiert von der Nähe zum Oberzentrum Bremen, den Häfen in Bremerhaven sowie der leistungsfähigen Schienenanbindung an die Regio-S-Bahn Bremen/Niedersachsen. Die überörtliche Straßenanbindung erfolgt primär über die B74 in Richtung A27, wodurch die Einbindung in das überregionale Autobahnnetz gegeben ist.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die regionale Wirtschaftsstruktur ist mittelständisch geprägt mit Schwerpunkten in verarbeitendem Gewerbe, Logistik, Handwerk, Baugewerbe und unternehmensnahen Dienstleistungen. Osterholz-Scharmbeck übernimmt als Kreisstadt Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen für das Umland. Die Nähe zum Oberzentrum Bremen erweitert den Arbeits- und Absatzmarkt deutlich (Luft- und Raumfahrt, Automobilzulieferung, Nahrungs- und Genussmittel, Hafenwirtschaft). Bremerhaven wirkt mit maritimer Wirtschaft und Logistik ergänzend. Der Pendleranteil ist überdurchschnittlich, was die Beschäftigungschancen stabilisiert. Nach den Zinsanstiegen 2022/2023 zeigten Investitionen im Wohnungsneubau eine temporäre Abschwächung, während Bestandsmaßnahmen (energetische Ertüchtigung, Nachverdichtung) an Bedeutung gewannen. Insgesamt ist die wirtschaftliche Entwicklung robust, getragen von diversifizierten Branchen, solider kommunaler Infrastruktur, stabiler Kaufkraft im Umland sowie der verkehrlichen Einbindung in den Nordwest-Korridor Bremen–Bremerhaven.

Verkehrsanbindung:

Straße: Über die B74 besteht die primäre Anbindung an die A27 (Richtung Bremen–Bremerhaven). Über das Bremer Kreuz Anschluss an die A1 (Richtung Hamburg–Osnabrück). Schiene: Der Bahnhof Osterholz-Scharmbeck ist in das Netz der Regio-S-Bahn Bremen/Niedersachsen (Linie RS2 Richtung Bremen Hbf und Bremerhaven-Lehe) eingebunden. ÖPNV: Buslinien im Verkehrsverbund VBN verbinden die Wohngebiete mit Zentrum, Bahnhof und Nachbarorten. Radverkehr: Dichtes kommunales Radwegenetz; regionale Routen Richtung Worpswede und Bremen. Flughafen: Internationaler Anschluss über Flughafen Bremen (BRE). Hafen: Güterumschlag und Logistik über die Standorte Bremen/Bremerhaven.

Altersstruktur:

Die Altersstruktur ist ausgewogen mit nennenswerten Anteilen der Altersgruppen 0–18 Jahre und 30–55 Jahre in familiengeprägten Haushalten. Der Anteil der über 65-Jährigen nimmt zu, was dem demografischen Trend im niedersächsischen Umland entspricht. Zuzüge erfolgen vor allem aus dem Bremer Stadtgebiet und dem Landkreis, häufig mit Erwerbstätigkeit im Oberzentrum. Die Wohnlage spricht aufgrund Grundstücksgrößen, Erreichbarkeit von Schulen und Betreuungsangeboten sowie ruhiger Erschließung insbesondere Mehrpersonenhaushalte an; gleichzeitig ist eine moderate Nachfrage älterer Haushalte nach barrierearmen Beständen erkennbar.

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation:

Die Stadt weist eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur mit relevanten Anteilen familienorientierter Haushalte und einer zunehmenden Kohorte älterer Einwohner auf. Das Einkommensniveau liegt im regionalen Mittel der Metropolregion Nordwest; die Kaufkraft wird durch den Pendlerbezug zu Arbeitsplätzen in Bremen stabilisiert. Die Wohneigentumsquote ist im Umlandcharakter vergleichsweise hoch, die Mietmärkte sind kleinräumig und durch Bestände in Mehrfamilienhäusern nahe Zentrumslagen ergänzt. Die soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung, Ärzte, Pflegeangebote) ist flächendeckend vorhanden. Freizeit- und Erholungsqualitäten ergeben sich aus den umliegenden Landschaftsräumen (Wiesen, Wälder, Mooregebiete) sowie einem aktiven Vereinswesen. Die Erreichbarkeit zentraler Bildungsangebote (weiterführende Schulen, Berufsbildende Schulen) ist gewährleistet, was die Standortattraktivität für Familien und Auszubildende erhöht.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der Grundstücksmarkt im Stadtgebiet zeigt seit Jahren ein knappes Angebot an erschlossenen Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau. Nach einer Phase dynamischer Preisentwicklung bis 2021/2022 führte das gestiegene Zinsniveau zu einer Normalisierung der Nachfrage und zu längeren Vermarktungszeiten, ohne dass es zu flächendeckenden Preisrückgängen in gefragten Lagen kam. Baugrundstücke in etablierten Wohngebieten bleiben aufgrund ihrer Lagequalitäten und bestehenden Infrastruktur werthaltig.

Nachverdichtung und Lückenschlüsse gewinnen an Bedeutung, während größere Neubaugebiete nur punktuell realisiert werden. Bei Mehrfamilienhausstandorten ist die Renditeerwartung stärker zins- und kostengetrieben; energetische Anforderungen beeinflussen die Kalkulation. Insgesamt ist von einer seitwärts bis moderat steigenden Entwicklung in gut angebundenen Mikrolagen auszugehen, während periphere Lagen differenzierter reagieren.

2.2 Lokale Lage

Lage im Ort

Ortsteil Scharmbeckstotel; ländlich-dörflich geprägte Wohnsiedlungslage; kurze Wege zum Stadtzentrum von Osterholz-Scharmbeck; fußläufige ÖPNV-Anbindung; Nahversorgung im Umfeld.

Fußläufig erreichbar

Bushaltestelle, Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Apotheke, Kindertagesstätte, Spielplatz, Arztpraxis

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Scharmbeckstotel, einem nordwestlich des Stadtkerns von Osterholz-Scharmbeck gelegenen, ländlich-dörflich geprägten Siedlungsbereich. Scharmbeckstotel ist historisch aus einer landwirtschaftlich orientierten Siedlung hervorgegangen und weist heute eine durchmischte Bebauung aus älteren landwirtschaftlichen Gebäudebeständen, in den letzten Jahrzehnten errichteten Einfamilienhäusern in offener Bauweise sowie einzelnen gemeinbedarftlich genutzten Anlagen (Sportplatz, Feuerwehr) auf. Die Adresse Am Kreuzacker 10 selbst befindet sich innerhalb eines überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Siedlungsbereichs am südwestlichen Rand des Ortsteils. Die Erschließung erfolgt über kommunale Anliegerstraßen mit geringer Verkehrsstärke und Tempo-30-Regime. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise mit gängigen Grundstückszuschnitten; in unmittelbarer Nachbarschaft liegen die Sportplatzanlage Scharmbeckstotel (Sondergebiet „Sport“) sowie die örtliche Feuerwehr. Störungen durch gewerbliche Nutzungen sind in der direkten Nachbarschaft nicht prägend; kleinhandwerkliche Betriebe und Dienstleistungen finden sich entlang der übergeordneten Sammel- bzw. Verbindungsstraßen. Das Stadtzentrum von Osterholz-Scharmbeck mit Rathaus, Hauptversorgungseinrichtungen und Wochenmarkt ist über die Hauptstraße in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Eine Bushaltestelle des örtlichen Liniennetzes befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich und bindet an den Bahnhof Osterholz-Scharmbeck an, von wo aus die Regio-S-Bahn in Richtung Bremen Hbf bzw. Bremerhaven verkehrt. Radwege verbinden die Wohnlage mit Zentrum, Schulen, Sportanlagen und Naherholungsflächen. Einzelhandelsangebote zur Deckung des täglichen Bedarfs (Lebensmittelvollsortimenter, Discounter), eine Apotheke sowie ärztliche Grundversorgung sind im näheren Umfeld vorhanden. Kindertagesstätten und Spielplätze sind innerhalb des Quartiers bzw. angrenzend zu finden; weiterführende Schulen liegen zentrumsnah und sind mit ÖPNV oder Fahrrad gut erreichbar.

Die Freiraumqualitäten der umliegenden Niederungs- und Moorlandschaft sowie der dörfliche Charakter Scharmbeckstotels bieten wohnungsnahe Erholungsmöglichkeiten; Hochwasserrisiken entsprechen den für die Lage typischen Gegebenheiten und sind bei Bau- und Entwässerungsplanung standardmäßig berücksichtigt. Die technische Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation ist im Quartier vorhanden; Breitbandangebote sind ortsüblich verfügbar. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, dörflich geprägte Wohnlage mit kurzer Wegebeziehung zu Versorgung, Bildung und Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebietes von Osterholz-Scharmbeck.

Lokaler Grundstücksmarkt:

In der direkten Mikrolage ist das Angebot an unbebauten Baugrundstücken sehr gering; Transaktionen betreffen überwiegend Bestandsobjekte. Die Nachfrage richtet sich primär auf freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit üblicher Wohnflächengröße. Bodenrichtwerte in vergleichbaren Wohngebieten bewegen sich auf einem im Stadtvergleich mittleren bis erhöhten Niveau. Vermarktungszeiten hängen von Objektzustand, Energieeffizienz und Grundstückszuschnitt ab; sanierte und energieeffizient modernisierte Bestände erzielen preisstabilisierende Effekte. Neubauvorhaben sind kosten- und zinsbedingt selektiv, jedoch bleibt die Lage aufgrund der Anbindung und der gewachsenen Infrastruktur nachhaltig nachgefragt.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Osterholz-Scharmbeck
Bezirk:	Scharmbeckstotel
Blatt:	1703
Letzte Änderung:	11.03.2026
Datum Auszug:	22.04.2026

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Scharmbeckstotel	5	9/6	Gebäude- und Freifläche, Am Kreuzacker 10	1.217 m ²

Summe Flächen:

1.217 m²

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden
Emissionen/Immissionen	Westlich/südwestlich grenzt das Bewertungsgrundstück an den Sportplatz Scharmbeckstotel (Sondergebiet "Sport" gemäß B-Plan Nr. 108). Aus dem Sportbetrieb können zeitweise — insbesondere an Wochenenden und bei Spielbetrieb — Lärmimmissionen ausgehen. Eine konkrete Beurteilung der Immissionssituation war im Rahmen der vormittäglichen Ortsbesichtigung am 28.04.2026 nicht möglich. Sportanlagenlärm ist nach der 18. BImSchV gesetzlich privilegiert. Im Übrigen keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Emissionen oder Immissionen festgestellt.
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Grenzverhältnisse	Die Grundstücksgrenzen sind im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Eine örtliche Überprüfung der Grenzen war nicht Auftragsbestandteil. Grenzstreitigkeiten sind nicht bekannt.
Miet- und Pachtverhältnisse	Nutzungssituation Das Bewertungsobjekt wird nach Angaben des Antragstellers vom gemeinsamen Sohn der Miteigentümer bewohnt. Ein schriftlicher Mietvertrag besteht nicht; eine Mietzahlung wird nicht geleistet. Es handelt sich somit um eine unentgeltliche Wohnraumüberlassung (Leihe gem. § 598 BGB), nicht um ein Mietverhältnis im Sinne der §§ 535 ff. BGB. Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme einer wertmäßig lastenfreien Nutzungssituation.

Das Grundstück weist eine im Wesentlichen ebene Topografie auf. Der Zuschnitt ist trapezförmig mit einer straßenseitigen Breite von ca. 17 m und einer Tiefe von ca. 70 m. Der rückwärtige Bereich ist als Gartenfläche mit Rasen und Sträuchern angelegt. Eine Teilfläche von 305 m² im rückwärtigen Bereich liegt in einer Bodenrichtwertzone mit niedrigerem Bodenrichtwert (82 €/m²), während die vordere Teilfläche von 912 m² in der höherwertigen Wohnbauflächenzone (175 €/m²) liegt. Die wirtschaftliche Einheit ist gewahrt. Westlich/südwestlich grenzt das Grundstück an die Sportplatzfläche der Gemeinde Scharmbeckstotel an. Eine künftige Wohnbebauung in westlicher Richtung ist durch die Sondergebiets-Festsetzung "Sport" im Bebauungsplan Nr. 108 ausgeschlossen, sodass die freie Sicht- und Belichtungssituation auf dieser Seite dauerhaft gesichert ist.

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Keine den Verkehrswert mindernden Belastungen in Abteilung II eingetragen.
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	Abt. II Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Überbauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 531, BV Nr. 98 (zum Vorteil des Flurstücks 6/149, Flur 5, Gemarkung Scharmbeckstotel), eingetragen am 23.07.2008.
nicht eingetragene Rechte / Lasten	Zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine bekannt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 108 'Sportplatz Scharmbeckstotel' der Stadt Osterholz-Scharmbeck, rechtskräftig seit dem 19.10.1985. Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück: Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO 1977, offene Bauweise, 1 Vollgeschoss zulässig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5. Angrenzend westlich/südwestlich: Sondergebiet 'Sport' (SO) mit privater Grünfläche Sportplatz; angrenzend nordwestlich: Gemeinbedarfsfläche 'Feuerwehr' (F).
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV 2021.
Flächennutzungsplan	Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterholz-Scharmbeck (67. Änderung – Neubekanntmachung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB im Jahr 2007) ist der Bereich Am Kreuzacker als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Bewertungsgrundstück liegt am südwestlichen Rand dieser gemischten Baufläche und grenzt unmittelbar an die im FNP dargestellte Grün-/Sportplatzfläche an. Die seither rechtswirksam gewordenen Änderungen (68. bis 79. Änderung, Stand 08.03.2025) betreffen jeweils andere Teilbereiche des Stadtgebiets und tangieren das Bewertungsgrundstück nicht. Der Bebauungsplan Nr. 108 „Sportplatz Scharmbeckstotel“ mit der Festsetzung Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche M) entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB. Dorfgebiete zählen nach § 1 Abs. 2 BauNVO zu den Baugebieten der gemischten Bauflächen, sodass die Entwicklung aus dem FNP gegeben ist.
Wasserschutzzone	Das Grundstück liegt nach Auskunft des Niedersächsischen Umweltatlas außerhalb ausgewiesener Wasserschutzzonen.

Denkmalschutz	Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht dem Denkmalschutz.
Bodenbelastungen / Altlasten	Eine Abfrage des NIBIS Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Niedersachsen am 19.05.2026 ergab keine Eintragungen im Altlastenkataster für das Bewertungsgrundstück. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt. Eine fachgutachterliche Bodenuntersuchung war nicht Auftragsbestandteil.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 108 'Sportplatz Scharmbeckstotel' der Stadt Osterholz-Scharmbeck. Die Festsetzungen umfassen ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO 1977, eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie eine zulässige Anzahl von einem Vollgeschoss. Wohnnutzung ist im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Die tatsächliche Bebauung entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben (tatsächliche GRZ: 0,19; tatsächliche GFZ: 0,08; 1 Vollgeschoss). Das Bewertungsobjekt ist somit planungsrechtlich vollständig zulässig und bestandsgeschützt.

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	2007
Wohnfläche	169,84 m ²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Zeltdach 30°, ausgebaut (DG als Wohngeschoss; Spitzboden nicht ausgebaut)
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage	42,25 m ²
Baujahr Garage(n):	2007

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Terrasse	Zum Freibereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Größe von ca. 10,48 m ² . In diesem Bereich sind Natursteine verlegt.
Außentreppe	Außentreppe mit 12 Stufen zum Kellerausgang (Lichthof) vorhanden
Dachform	Das Gebäude verfügt über ein Zeltdach mit einer Neigung von 30° (Pyramidendach mit vier gleich geneigten Dachflächen) lt. Bauakte Az. 63-2198-06.
Garagentor	Das Garagentor ist als Sektionaltor ausgelegt und besteht aus Aluminium.

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, errichtet im Jahr 2007 nach den Vorgaben der EnEV 2007 (Bezugsfertigstellung lt. Bauakte Az. 63-2198-06 am 29.10.2007). Das Gebäude ist im Wesentlichen quadratisch über einer Grundfläche von rd. 100 m² (9,87 m × 9,87 m) angeordnet und besteht aus einem Vollgeschoss (Erdgeschoss), einem als Dachgeschoss ausgebauten Obergeschoss mit darüberliegendem nicht ausgebauten Spitzboden sowie einem vollunterkellerten Untergeschoss mit nutzbaren Wohn- und Hauswirtschaftsräumen.

Konstruktiv handelt es sich nach den Angaben der Baubeschreibung vom 11.10.2006 (Bauakte Az. 63-2198-06) um eine massive Bauweise mit Stahlbeton-Bodenplatte auf verdichtetem Kies-/Sandbett, Streifenfundamenten und Frostschränken. Die Außenwände sind im Erd- und Dachgeschoss einschalig in Leichtmauerwerk (Liapor 36,5 cm) errichtet, im Kellergeschoss in Stahlbeton ausgeführt. Innenwände bestehen aus Kalksandstein bzw. Liapor. Die Geschossdecken über Keller- und Erdgeschoss sind in Stahlbeton ausgeführt; die Decke über dem Dachgeschoss ist als gedämmte Zangenkonstruktion mit unterseitiger Gipsplattenbekleidung hergestellt. Die Außenwandflächen sind innen und außen verputzt und tragen ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend dem Baujahr.

Das Dach ist gemäß Bauantragsunterlagen als Zeltdach mit einer Dachneigung von 30° ausgeführt (Pyramidendach mit vier gleich geneigten, in der Firstspitze zusammenlaufenden Dachflächen). Konstruktiv handelt es sich um ein Pfettendach mit Sparrenkonstruktion, Winddichtung, Konterlattung und Lattung sowie einer Deckung mit Betondachsteinen; die Zwischensparrendämmung verläuft entsprechend des Bauantrags zwischen den Sparren. Das Dach weist umlaufend einen ausgeprägten Dachüberstand mit sichtbarer Unterdeckung und Ortgangausbildung auf. Die Entwässerung erfolgt über außenliegende, umlaufende Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Die Fassade ist verputzt und in heller Farbgebung gestrichen. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt (Baujahr 2007, überwiegend Zweifachverglasung; einzelne Elemente entsprechen einer höherwertigen Ausführung). Außenliegende, manuell bedienbare Rollläden sind an mehreren Fenstern vorhanden. Die Fenstergliederung ist im Obergeschoss durch mehrere gleichformatige Fensterelemente mit Fensterbänken bestimmt, im Erdgeschoss gartenseitig durch eine großformatige Schiebe-/Türelementanlage zum Terrassenbereich.

Der Haupteingang liegt mittig an der straßenseitigen (nordöstlichen) Fassade und ist als Kunststoff-Haustür mit Wärmeschutzverglasung und seitlichen Glasfeldern ausgeführt.

An der Fassade sind vertikale und schräg verlaufende Putzrisse erkennbar, insbesondere im Bereich der Gebäudekanten und unterhalb der Traufzonen. Die Putzoberflächen weisen Verschmutzungs- und Ablaufspuren auf, am Anschluss zwischen Hauptgebäude und angrenzendem Geräteraum ist eine offene Anschlussfuge sichtbar. Ein nachträglicher Fassadenanstrich ist seit Errichtung nicht erfolgt. Die Sockelzonen sind umlaufend ausgebildet.

Die innere Erschließung erfolgt über Stahlbetontreppen zwischen Keller-, Erd- und Dachgeschoss; der nicht ausgebaute Spitzboden ist über eine Holz-Einschubtreppe vom Dachgeschoss aus zugänglich. Die Innentüren sind als Röhrenspantüren mit Holzzargen ausgeführt. Die Fußböden sind im Erdgeschoss als schwimmender Estrich mit Bodenfliesen bzw. Textil-/Laminatbelag, im Dachgeschoss in analoger Ausführung und im Kellergeschoss ebenfalls als schwimmender Estrich mit elastischen Belägen bzw. Laminat hergestellt.

Zum Gebäudeensemble gehört eine freistehende Doppelgarage (Baujahr 2007) mit einer Grundfläche von 42,25 m² in Massivbauweise (einschaliges Mauerwerk aus Porenbeton 30 cm) mit Stahlbeton-Bodenplatte und Flachdach (Balkenlage mit Gefällekeilen, Verbretterung und Bitumenschweißbahnen). Das Garagentor ist als großformatiges Sektionaltor aus Aluminium ausgeführt. Im Innenbereich der Garage sind Rissbildungen in der Bodenplatte vorhanden. Westlich an die Garage angesetzt befindet sich ein freistehender Geräteraum (Grundfläche 6,25 m²), in welchem Risse im Mauerwerk sowie Feuchtigkeitsspuren im Sockelbereich erkennbar sind.

Rückseitig schließt an das Erdgeschoss eine ebene Terrassenfläche von rd. 10,48 m² in Natursteinverlegung an. Eine Außentreppe mit 12 Stufen erschließt den seitlichen Kellerausgang über einen Lichthof; die Außentreppe weist schadhafte Fugen und Laubansammlungen auf, die Entwässerungsrinne im Lichthof ist teilweise zugesetzt. Insgesamt entspricht die Außenhülle dem Baujahr 2007 mit erkennbaren Gebrauchsspuren und punktuellen Schadstellen an Putz, Fugen und Anbauteilen.

Gebäudetechnik

Belüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Vallox).
Heizung	Gas-Brennwerttherme (Buderus GB 152) mit Fußbodenheizung in allen Geschossen.
Warmwasser	zentraler Warmwasserspeicher mit Anbindung an Heizungsanlage
Einbauküche	Es existiert eine Einbauküche.
Starkstrom	Das Gebäude verfügt über einen Starkstromanschluss.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über ein wandhängendes Gas-Brennwertgerät vom Typ Buderus GB 152, das im Heizungskeller installiert ist; nach Auskunft der Antragsgegnerin vom 20.05.2026 ist dieses Gerät die einzige im Objekt vorhandene Wärmequelle. Zugehörige Rohrleitungen und ein hydraulisches Modul sind ebenfalls im Heizungskeller untergebracht. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung in allen beheizten Geschossen einschließlich des Kellergeschosses; ein Heizkreisverteiler mit mehreren geregelten Abgängen ist installiert. Ein zentraler Warmwasserspeicher mit Anbindung an die Heizungsanlage ist vorhanden; die Verteilung erfolgt über Rohrnetze mit Absperr- und Regelarmaturen. Die Heizungsanlage entspricht damit den Festlegungen der Baubeschreibung vom 11.10.2006 (Gas-Zentralheizung mit Therme im Heizraum, Fußbodenheizung in sämtlichen Geschossen).

Im Heizungskeller sind zusätzliche Anlagenteile wie Ausdehnungsgefäße, ein Entlüfter sowie eine Druckhalte-/Sicherheitsgruppe erkennbar. Leitungsführungen verlaufen sichtbar an Wand und Decke. In Bereichen des Kellergeschosses sind Feuchtigkeitsspuren an Wand- und Deckenflächen vorhanden; im Lichthof befindet sich eine Entwässerungsrinne. Auf dem Grundstück sind ein Kontrollschacht der Grundstücksentwässerung sowie ein Pumpenschacht mit Tauchpumpe installiert.

Die elektrische Ausstattung umfasst einen Zählerschrank mit digitalem Stromzähler und separaten Sicherungsreihen sowie einen Unterverteiler/Schaltschrank mit Schutzschaltern. Steuer- und Niederspannungsverteilungen sind im Keller angeordnet.

Für die Raumluftechnik ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung des Herstellers Vallox installiert; die Bedien- und Regelungseinheit befindet sich im Inneren des Gebäudes. Die Anlage temperiert die Zu- bzw. Abluft, indem die in der Abluft enthaltene Wärme über einen Wärmetauscher auf die Zuluft übertragen wird. Es handelt sich konstruktiv nicht um eine Wärmepumpe; eine entsprechende Anlage zur Wärmeerzeugung ist im Objekt nicht vorhanden. Bedienstellen für Rollläden und ähnliche Funktionen sind ebenfalls vorhanden.

Innenausstattung / Einrichtung

Im Erdgeschoss befindet sich ein offen geschnittener Wohn- und Essbereich mit großformatiger, bodentiefer Fenster-/Schiebetüranlage zur Terrasse. Der Bodenbelag ist als heller Laminatboden verlegt. Decken sind glatt gespachtelt; Einbau-Deckenelemente und Schienenleuchten sind vorhanden.

Die Küche ist als Einbauküche mit durchgehender Unterschränkzeile, Hängeschränken mit Glasfronten, Arbeitsplatte in dunkler Ausführung sowie fest installierten Elektrogeräten (Kochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Mikrowellenhochschrank) ausgestattet. Wandflächen sind im Arbeitsbereich teilverfliesst; der Boden ist mit großformatigen, dunklen Fliesen ausgeführt. Von der Küche besteht ein direkter Zugang in den Außenbereich.

Das Gäste-WC verfügt über ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, einen Aufsatzwaschtisch aus Glas mit verchromter Armatur, Spiegel und Handtuchhalter. Wandflächen sind im Spritzwasserbereich deckenhoch gefliest; der Boden ist gefliest.

Das Treppenhaus ist mit dunklen Fliesen auf Tritt- und Setzstufen ausgeführt; an Innenecken sind schadhafte Fugen vorhanden.

Im Untergeschoss sind Flurbereiche und einzelne Räume (u. a. Werkstatt-/Hobbyraum) mit elastischen Belägen bzw. Laminat ausgestattet. In Fluren sind Fugenbildungen im Bodenbelag und teilweise fehlende Sockelleisten vorhanden. Eine Türritze zeigt Beschädigungen im Sockelbereich. Ein Kellerraum wird als Werkstatt genutzt; dort sind Arbeitsplatten, Regale und Wandpaneele zur Werkzeugaufnahme montiert. Der Hauswirtschaftsraum weist an der Rohbetondecke ausgebesserte Stellen/Schadstellen auf. Ein Schlafraum im Untergeschoss ist mit Laminatboden, Heizkörpern/ bzw. Flächenheizung und Deckenleuchte ausgestattet.

Fenster sind mit Rollläden versehen; innenliegende Bedienstellen für Raum- und Lüftungsregelung sind vorhanden.

Reparaturstau / Schäden

Nach übereinstimmenden Angaben der Beteiligten sowie aufgrund der vor Ort festgestellten Schadensspuren ist im Kellergeschoss in der Vergangenheit mehrfach Wasser eingetreten. Die Beteiligten haben dem Sachverständigen folgende Chronologie der Ereignisse mitgeteilt:

- 2010 / 2011: Erster Wassereintritt im Keller (Quelle: Antragsteller)
- Ende 2015: Wassereintritt nach Ausfall der Drainage-Tauchpumpe (Quelle: Antragsteller)
- 2016 / 2017: Wassereintritt nach fehlerhaft ausgeführter Abdichtungsarbeit (Quelle: Antragsteller)
- 2018: Weiterer Wassereintritt im Bereich der Kellerzugangstür (Quelle: Antragsgegnerin)

Zur Eintrittsursache liegen abweichende Angaben vor. Nach Angaben des Antragstellers erfolgte der Wassereintritt unter der Kellereingangstür. Nach Angaben der Antragsgegnerin sei die Eintrittsstelle im Bereich der Kellerzugangstür identifiziert und vollständig behoben worden. Ein in einem früheren Versicherungsfall tätiger Sachverständiger habe nach Angaben des Antragstellers den Wassereintritt über das Kellerfenster vermutet.

Nach dem Wassereintritt 2016/2017 wurde nach Angaben des Antragstellers eine zusätzliche Abdichtungsschicht aus Bitumen mit Überbetonierung im betroffenen Bereich in Eigenleistung ausgeführt. Bei der Ortsbesichtigung am 28.04.2026 wurden keine aktiven oder frischen Feuchtigkeitseinwirkungen festgestellt.

Folgende Folgeerscheinungen sind zum Wertermittlungsstichtag jedoch weiterhin sichtbar:

Estrich in allen Kellerräumen weist Rissbildungen auf; in den als Wohnräume genutzten Bereichen wurde der Estrich teilweise instand gesetzt, in der Waschküche und in untergeordneten Kellerräumen sind die Risse weiterhin sichtbar und nicht behoben.

Auf dem Estrich aufliegende Fliesenbeläge weisen entsprechende Sekundärrisse (Kreuzrisse) auf.

Wandflächen wurden nach festgestelltem Schimmelbefall abgeschlagen und freigelegt; eine Wiederherstellung der Wandoberflächen ist bislang nicht erfolgt.

Die seinerzeitige Wohngebäudeversicherung hat nach Angaben des Antragstellers die Estrichschäden nicht reguliert.

Eine fachgutachterliche Beurteilung der Schadensursachen sowie der dauerhaften Wirksamkeit der durchgeführten Abdichtungsmaßnahmen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verkehrswertgutachtens. Für eine abschließende Beurteilung der bautechnischen Restrisiken wird ein gesondertes Bauschadensgutachten empfohlen.

An der Außenfassade bestehen mehrere vertikale und schräg verlaufende Rissbildungen, insbesondere im Bereich der Gebäudekanten und unterhalb der Traufzonen. Die Putzoberflächen weisen Verschmutzungsspuren und Ablaufspuren auf. Am Anschluss zwischen Hauptgebäude und angrenzendem Baukörper ist eine offene Anschlussfuge vorhanden. Die Fassadenschäden konzentrieren sich auf die Südwestseite des Gebäudes; ein nachträglicher Anstrich ist nicht erfolgt.

Im Kellergeschoss sind Feuchtigkeitsspuren an Decken- und Wandflächen vorhanden; im Bereich der Kelleraußenwand im Lichthof zeigen sich Durchfeuchtungs- bzw. Feuchtemarkierungen. Die Entwässerungsrinne im Lichthof ist teilweise durch Laub zugesetzt. An der Kelleraußenwand sind Abdichtungsschichten mit sichtbaren Naht- und Anschlussbereichen erkennbar.

Im Innenbereich sind schadhafte bzw. offene Fugen an der Treppenanlage vorhanden. In Flurbereichen des Untergeschosses zeigen die Bodenbeläge Fugenbildungen; Sockelleisten fehlen teilweise. Eine Türzarge ist im unteren Bereich beschädigt.

An der freistehenden Doppelgarage sind Risse in der Bodenplatte sichtbar. Im Nebengebäude/Abstellraum treten Risse in den Mauerwerksfugen sowie dunkle Feuchtigkeitsspuren im Sockelbereich auf.

Im Hofbereich befindet sich eine offene Aufgrabungsstelle im Pflaster. Insgesamt sind unterschiedliche Bau- und Oberflächenschäden vorhanden, die Wartung und Instandsetzung einzelner Bauteile erfordern.

Im Erdgeschoss zeigen die in Teilbereichen verlegten Kork-/Parkettböden eine nicht ordnungsgemäß ausgeführte Verlegung; die Beläge weisen ein hörbares Knacken auf.

Nach Angaben des Antragstellers wurden Teile der Elektroinstallation in Eigenleistung ausgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden punktuell frei verlegte Leitungen (u. a. Flachbandkabel) festgestellt, die nicht dem aktuellen Stand der anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Bauausführung und Eigenleistungsanteil

Nach Angaben des Antragstellers wurde das Gebäude zu einem erheblichen Anteil in Eigenleistung errichtet bzw. ausgebaut. Dies betrifft insbesondere Teile der Elektroinstallation, die Wasserabdichtungsmaßnahmen im Kellerbereich (Bitumenschicht mit Überbetonierung im Nachgang zum Wassereintritt 2016/2017) sowie Ausbau- und Fertigstellungsarbeiten in einzelnen Bereichen. Eine elektrofachliche Abnahme durch einen Elektromeister liegt nach Angaben des Antragstellers vor, ist jedoch nicht vollständig dokumentiert.

Bei der Ortsbesichtigung am 28.04.2026 wurden punktuell Ausführungen festgestellt, die nicht durchgehend dem fachlich anerkannten Stand entsprechen (u. a. frei verlegte Leitungen, unfertige Bauteile). Die hieraus resultierenden konkreten Instandsetzungs- und Fertigstellungskosten sind in Kapitel 8 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst. Ein über die konkreten Befunde hinausgehender genereller Eigenleistungs-Abschlag wird sachverständig nicht angesetzt, da die wesentlichen Auswirkungen bereits in den dortigen Einzelpositionen berücksichtigt sind.

Barrierefreiheit

Zugang zum Erdgeschoss über ebene Hof- und Eingangsfläche möglich. Innen Erschließung über Treppen zwischen Keller, Erd- und Obergeschoss; kein Aufzug. Außentreppe zum Kellerausgang vorhanden. Tür- und Flurbreiten nicht geprüft.

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß § 80 GEG wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Das Gebäude wurde im Jahr 2007 nach den Anforderungen der EnEV 2007 errichtet und ist seither energetisch nicht modernisiert worden. Die Erstellung eines Energieausweises obliegt der nach § 88 GEG ausstellungsberechtigten Person und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verkehrswertgutachtens.

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit sowie der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht somit dem Preis, der sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Auch auf europäischer Ebene wird der Marktwert in vergleichbarer Weise definiert. Nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 76 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (Capital Requirements Regulation – CRR) ist unter dem Marktwert der geschätzte Betrag zu verstehen, zu dem ein Grundstück am Tag der Bewertung im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrags zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer veräußert werden könnte, wobei unterstellt wird, dass das Grundstück öffentlich am Markt angeboten wird, angemessene Vermarktungsbedingungen bestehen und eine der Bedeutung des Objekts entsprechende Verhandlungszeit zur Verfügung steht. Verkehrswert und Marktwert sind demnach inhaltsgleiche Begriffe.

Gesetzliche Grundlagen

Zur Ermittlung des Verkehrswerts stehen verschiedene Wertermittlungsverfahren zur Verfügung. Die Auswahl der geeigneten Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts, dem Bewertungsanlass sowie den am jeweiligen Grundstücksmarkt verfügbaren Daten. Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt unter Berücksichtigung der am Wertermittlungstichtag bestehenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Maßgebliche Rechtsgrundlage ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, die am 1. Januar 2022 in Kraft getreten ist. Sie konkretisiert die Vorgaben der §§ 192 ff. BauGB und löst die zuvor geltende ImmoWertV 2010 sowie die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) weitgehend ab. Ergänzend werden die einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien (Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert- und Bodenrichtwertrichtlinie) sowie die anerkannten Grundsätze der Wertermittlung herangezogen.

Soweit im Gutachten auf Paragraphen verwiesen wird, beziehen sich diese – sofern nicht ausdrücklich anders angegeben – auf die Regelungen der ImmoWertV.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten – insbesondere Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Sachwert- und Marktanpassungsfaktoren sowie Indexreihen – werden in der Regel durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelt und veröffentlicht (§§ 192 ff. BauGB, § 9 ImmoWertV). Sie sind geeignet, wenn sie hinsichtlich ihrer Aktualität und Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungstichtag können durch geeignete Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts vom zugrunde gelegten Vergleichs- oder Bodenrichtwertgrundstück können durch Umrechnungskoeffizienten, marktübliche Zu- oder Abschläge oder auf andere geeignete Weise angepasst werden.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten grundsätzlich dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die auch bei der Ableitung dieser Daten durch den Gutachterausschuss zugrunde gelegt wurden. Eine Vermischung von Modellen unterschiedlicher Ableitung – etwa die Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes auf einen Reinertrag, der nach einem abweichenden Bewirtschaftungskostenansatz ermittelt wurde – ist zu vermeiden, da andernfalls die Vergleichbarkeit und damit die Marktnähe des Ergebnisses beeinträchtigt wird.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Zur Ermittlung des Verkehrswerts können gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren angewendet werden. Die Auswahl der geeigneten Verfahren richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes sowie der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Die Wertermittlungsverfahren berücksichtigen zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts. Die Wertermittlung erfolgt dabei regelmäßig in drei Schritten: Zunächst wird der vorläufige Verfahrenswert ermittelt, anschließend durch Marktanpassung in den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert überführt und schließlich unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) zum endgültigen Verfahrenswert fortgeschrieben.

Der Verkehrswert wird aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung der jeweiligen Aussagekraft der Ergebnisse abgeleitet (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV 2021)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere Vergleichsfaktoren oder objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann durch statistische Auswertung geeigneter Vergleichspreise oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors beziehungsweise eines angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht in der Regel dem vorläufigen Vergleichswert, da das Vergleichswertverfahren die Marktverhältnisse bereits unmittelbar abbildet. Der endgültige Vergleichswert ergibt sich aus der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Das Vergleichswertverfahren wird vorrangig zur Ermittlung des Bodenwerts unbebauter Grundstücke (§ 40 ImmoWertV) sowie bei marktgängigen, weitgehend standardisierten Bewertungsobjekten – insbesondere Eigentumswohnungen und Reihenhäusern in Märkten mit hinreichender Datenlage – angewendet.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021)

Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn die nachhaltig erzielbaren Erträge für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich sind. Dies ist regelmäßig bei renditeorientiert genutzten Objekten wie Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten Liegenschaften, Geschäfts- und Bürohäusern sowie gewerblich genutzten Immobilien der Fall.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich des kapitalisierten Reinertrags der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Der Reinertrag wird aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem vorläufigen Ertragswert; der endgültige Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Die ImmoWertV unterscheidet das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28), das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 29) und das periodische Ertragswertverfahren (§ 30). Die Wahl des konkreten Verfahrens richtet sich nach den Eigenschaften des Bewertungsobjekts und den verfügbaren Marktdaten.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021)

Das Sachwertverfahren wird angewendet, wenn bei dem Bewertungsobjekt nicht die Ertragsfähigkeit, sondern die Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich sind. Dies ist insbesondere bei eigengenutzten Wohnimmobilien wie Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Sonderobjekten ohne ausreichende Vergleichs- oder Ertragsdaten der Fall.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Bodenwert sowie dem Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der Bruttogrundfläche, abzüglich der Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV.

Der vorläufige Sachwert wird anschließend durch Anwendung eines aus den Daten des Gutachterausschusses abgeleiteten Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor, § 39 Abs. 1 ImmoWertV) an die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes angepasst. Nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der endgültige Sachwert. Die Marktanpassung im Sachwertverfahren ist von besonderer Bedeutung, da der reine Sachwert ohne Marktanpassung den tatsächlichen Marktwert regelmäßig nicht zutreffend abbildet.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Maßgeblich sind die Art des Wertermittlungsobjekts, die Gepflogenheiten des am jeweiligen Grundstücksmarkt vorherrschenden Geschäftsverkehrs sowie die Eignung und Verfügbarkeit geeigneter Daten.

Vorrangiges Verfahren: Sachwertverfahren.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus zur Eigennutzung. Bei dieser Objektart sind nach gefestigter Auffassung der Wertermittlungspraxis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten der baulichen Anlagen — und nicht die nachhaltig erzielbaren Erträge — für die Preisbildung maßgeblich (vgl. § 35 ImmoWertV; Sachwertrichtlinie SW-RL). Erwerber freistehender Einfamilienhäuser orientieren sich typischerweise an Substanz, Ausstattung, Bauzustand und Restnutzungsdauer des konkreten Objekts; das Ertragswertverfahren ist daher methodisch nicht einschlägig und scheidet als primäres Verfahren aus. Hinzu kommt, dass für das vorliegende Objekt mit seinen individuellen Merkmalen (überdurchschnittliche Grundstücksgröße von 1.217 m², zwei Bodenrichtwertzonen, dokumentierte mehrfache Wasserschadenhistorie, Eigenleistungsanteil, abweichende Wohnfläche von 169,84 m² gegenüber dem Marktdurchschnitt) das Sachwertverfahren die methodisch sauberste Erfassung der wertbildenden Faktoren erlaubt, da Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen getrennt ermittelt und über den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktor an die Marktlage angepasst werden können.

Stützendes Verfahren: Vergleichswertverfahren.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Osterholz-Scharmbeck steht im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf eine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle zur Verfügung. Diese werden gemäß § 24 ff. ImmoWertV als Stützverfahren zur Ableitung eines Vergleichsfaktors und zur Plausibilisierung des im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswerts herangezogen. Die abweichenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts gegenüber den Vergleichskaufpreisen (Grundstücksgröße, Wohnfläche, Bodenrichtwert-Lage, Baujahr, Ausstattung) werden durch objektspezifische Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Nicht angewendet: Ertragswertverfahren.

Eine Anwendung des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 ff. ImmoWertV scheidet aus, da das Objekt eigengenutzt bzw. unentgeltlich überlassen ist, kein Mietverhältnis besteht und für selbstgenutzte freistehende Einfamilienhäuser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Ertragsfähigkeit, sondern die Substanz preisbildend ist.

Der Verkehrswert wird gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des Sachwertverfahrens unter Würdigung des im Vergleichswertverfahren ermittelten Stützwerts abgeleitet.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln (Prinzip des unbebauten Grundstücks). Ausnahmen ergeben sich insbesondere aus § 40 Abs. 5 ImmoWertV, etwa bei Grundstücken mit baulichen Anlagen, die einer Liquidation unterliegen oder deren Beseitigungskosten bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen sind.

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch ein geeigneter, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) herangezogen werden.

Bodenrichtwerte werden flächendeckend von den Gutachterausschüssen nach § 193 Abs. 5 BauGB ermittelt und zum Stichtag 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) veröffentlicht. Sie beziehen sich jeweils auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück mit definierten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Lagequalität, Grundstücksgröße und -zuschnitt).

Weichen die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks von denen des Bodenrichtwertgrundstücks ab, sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Werden die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes durch den Bodenrichtwert nicht ausreichend berücksichtigt, sind zusätzlich marktübliche Zu- oder Abschläge zur Anpassung anzusetzen.

Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung und liegt auch kein hinreichend geeigneter Bodenrichtwert vor, kann der Bodenwert deduktiv aus dem Verkehrswert des bebauten Grundstücks oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche:	1.217 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	151,69 €/m ²

Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf
Bodenrichtwertnummer	03300074
BRW-Zonenname	OHZ-Scharmbeckst.-Ovelgönne
Gutachterausschusskennziffer	03033
Gemarkungsname	Scharmbeckstotel
Gemeinde	Osterholz-Scharmbeck
Gemarkungsnummer	031121
Gemeindeschlüssel	007
Kreisschlüssel	56
Bundeslandschlüssel	03
Quelle	BORIS.NI (immobilienmarkt.niedersachsen.de/), dl- de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Regierungsbezirksschlüssel	3

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
BTR. Zustand	e/k-frei;kanalanschl.-frei	e/k-frei;kanalanschl.-frei	x 1
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1
Fläche	800 m ²	1.217 m ²	x 0,97

Maßgeblich für die Wertermittlung ist der zum Wertermittlungstichtag aktuelle Bodenrichtwert. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Geschäftsstelle Otterndorf, wurde zum Stichtag 01.01.2026 für die Bodenrichtwertzone Nr. 03300074 „OHZ-Scharmbeckstotel-Ovelgönne“ ein Bodenrichtwert in Höhe von 175,00 €/m² für Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks dieser Zone beträgt 700 m². Quelle: BORIS.NI (immobilienmarkt.niedersachsen.de), Auszug vom 20.05.2026; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (dl-de/by-2-0).

Lage des Bewertungsgrundstücks in zwei Bodenrichtwertzonen

Das Bewertungsgrundstück Flur 5, Flurstück 9/6, Gemarkung Scharmbeckstotel, mit einer amtlichen Gesamtfläche von 1.217 m², liegt nicht vollständig innerhalb einer einheitlichen Bodenrichtwertzone, sondern wird durch die Grenze zweier benachbarter Bodenrichtwertzonen geschnitten. Die Aufteilung des Flurstücks in zwei Teilflächen ergibt sich aus den amtlich erfassten Bodenrichtwertzonen, die in BORIS.NI und im Niedersächsischen Grundsteuer-Viewer übereinstimmend ausgewiesen werden. Die für die Bewertung maßgeblichen Bodenrichtwerte zum Wertermittlungstichtag 01.01.2026 wurden BORIS.NI entnommen; die exakten Teilflächengrößen sind dem Grundsteuer-Viewer (Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022, Stichtag der Katasterangaben 01.01.2026; Auszug vom 20.05.2026) entnommen, der die Teilflächen vermessungstechnisch exakt ausweist.

Die Teilflächen stellen sich wie folgt dar:

- Eine vordere Teilfläche von 912 m² liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 03300074 „OHZ-Scharmbeckstotel-Ovelgönne“ mit einem Bodenrichtwert von 175,00 €/m² (Wohnbauflächen, baureifes Land, beitrags- und kanalanschlussfrei).
- Eine rückwärtige Teilfläche von 305 m² liegt in einer angrenzenden Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 82,00 €/m².

Die niedrigere Einstufung der rückwärtigen Teilfläche resultiert aus deren Lage an der Grenze zum angrenzenden Sondergebiet „Sport“ (Sportplatzfläche gemäß Bebauungsplan Nr. 108) sowie der dort eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit für Wohnzwecke. Die Zonengrenze verläuft diagonal durch das Flurstück 9/6 entlang der durch den Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwertzonengrenze.

Flächengewichteter Bodenrichtwert

Da die beiden Teilflächen eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit bilden und nicht selbständig verwertbar sind, ist für die Bewertung ein einheitlicher, flächengewichteter Bodenrichtwert zu bilden. Dieser errechnet sich wie folgt:

$$\begin{aligned}\text{Bodenrichtwert (gewichtet)} &= (912 \text{ m}^2 \times 175,00 \text{ €/m}^2 + 305 \text{ m}^2 \times 82,00 \text{ €/m}^2) \div 1.217 \text{ m}^2 \\ &= (159.600,00 \text{ €} + 25.010,00 \text{ €}) \div 1.217 \text{ m}^2 \\ &= 184.610,00 \text{ €} \div 1.217 \text{ m}^2 \\ &= 151,69 \text{ €/m}^2\end{aligned}$$

Der so ermittelte gewichtete Bodenrichtwert von 151,69 €/m² bildet die Ausgangsbasis für die nachfolgende Anpassung an die wertrelevanten Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks.

Das Bewertungsgrundstück weist mit 1.217 m² eine Fläche auf, die deutlich von der Bezugsgröße des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht. Da die Größe einer Grundstücksfläche einen erheblichen Einfluss auf den anzusetzenden Bodenwert hat, ist gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV eine Anpassung des Bodenrichtwerts an dieses wertrelevante Grundstücksmerkmal vorzunehmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Geschäftsstelle Otterndorf, hat zu diesem Zweck die Umrechnungstabelle Nr. 0320010 für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug veröffentlicht. Die Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis gleichartiger Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine nicht teilbare wirtschaftliche Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen. Die Bezugsgröße des Richtwertgrundstücks beträgt 800 m² (Koeffizient = 1,00).

Bei der hier vorliegenden Grundstücksgröße von 1.217 m² ergibt sich aus der Tabelle durch lineare Interpolation zwischen den Stützstellen 1.200 m² (0,97) und 1.300 m² (0,97) ein Umrechnungskoeffizient von 0,97.

Der angepasste Bodenrichtwert errechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{Angepasster Bodenrichtwert} = 151,69 \text{ €/m}^2 \times 0,97 \div 1,00 = 147,14 \text{ €/m}^2$$

Die Anpassung trägt dem allgemein anerkannten Grundsatz Rechnung, dass mit zunehmender Grundstücksfläche der auf den Quadratmeter bezogene Bodenwert tendenziell abnimmt (abnehmender Grenznutzen größerer Flächen).

Nutzung	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	x 1
Stichtag	01.01.2026	28.04.2026	x 1
Angepasster Bodenrichtwert:			147,14 €/m ²

Berechnung Bodenwert

$$\begin{aligned}\text{Wertrelevante Grundstücksfläche (1.217 m}^2\text{)} &= 179.069,38 \text{ €} \\ \text{x Bodenrichtwert (147,14 €/m}^2\text{)} &\end{aligned}$$

6. Vergleichswertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert nach §§ 24 ff. ImmoWertV aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV) ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können – insbesondere bei bebauten Grundstücken – ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (§ 26 Abs. 1 ImmoWertV) sowie bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise ermittelt werden.

Alternativ ergibt er sich durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (z. B. Wohnfläche, Grundstücksfläche oder Rohertrag). Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach § 7 ImmoWertV in der Regel dem vorläufigen Vergleichswert, da das Vergleichswertverfahren die allgemeinen Marktverhältnisse bereits unmittelbar abbildet. Der endgültige Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) des Bewertungsobjekts gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Vergleichspreise

Zur Ableitung geeigneter Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem Bewertungsobjekt in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Erschließungszustand sowie Zustand und Ausstattung der baulichen Anlagen – hinreichend übereinstimmen und deren Vertragszeitpunkte in ausreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegen. Die Kaufpreise sind nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf ihre Eignung zu prüfen; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, die die Preisbildung beeinflusst haben, sind auszuschneiden oder durch geeignete Anpassungen zu bereinigen.

Verbleibende Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichsgrundstücken werden durch Umrechnungskoeffizienten, marktübliche Zu- oder Abschläge oder auf andere geeignete Weise berücksichtigt. Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Vertragszeitpunkt der Vergleichsfälle und dem Wertermittlungstichtag werden durch geeignete Indexreihen oder vergleichbare Marktanpassungsfaktoren ausgeglichen.

Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV werden vom örtlichen Gutachterausschuss aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet und auf eine geeignete Bezugsgröße – etwa die Wohnfläche, die Brutto-Grundfläche, die Bezugsgröße einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit oder den marktüblichen Reinertrag – bezogen. Der herangezogene Vergleichsfaktor ist nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei Abweichungen der wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts vom zugrunde liegenden Modell des Faktors objektspezifisch anzupassen. Bei der Anwendung von Vergleichsfaktoren ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV zu beachten.

Anwendungsbereich

Das Vergleichswertverfahren ist vorrangig anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise oder belastbarer Vergleichsfaktoren zur Verfügung steht. Typische Anwendungsfälle sind die Bewertung unbebauter Grundstücke (§ 40 ImmoWertV), Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser sowie weitgehend standardisierter Ein- und Zweifamilienhäuser in Märkten mit hinreichender Datenlage. Bei individuell geprägten Objekten oder Sondernutzungen kommt das Vergleichswertverfahren ergänzend als Plausibilisierungsverfahren neben dem Sachwert- oder Ertragswertverfahren in Betracht.

6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Die nachfolgende Tabelle stellt die Bandbreite der ausgewählten Stichprobe dar; Abweichungen des Bewertungsobjekts von den Mittelwerten der Stichprobe (insbesondere hinsichtlich Wohnfläche, Grundstücksgröße, Baujahr und Bodenrichtwert) werden im weiteren Verlauf über objektspezifische Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2022 - 2025
Bodenrichtwert (Lage)	175,00 €/m ² - 195,00 €/m ²
Baujahr	2001 - 2015
Wohn-/Nutzfläche	111 m ² - 164 m ²
Grundstücksgröße	520 m ² - 1.020 m ²

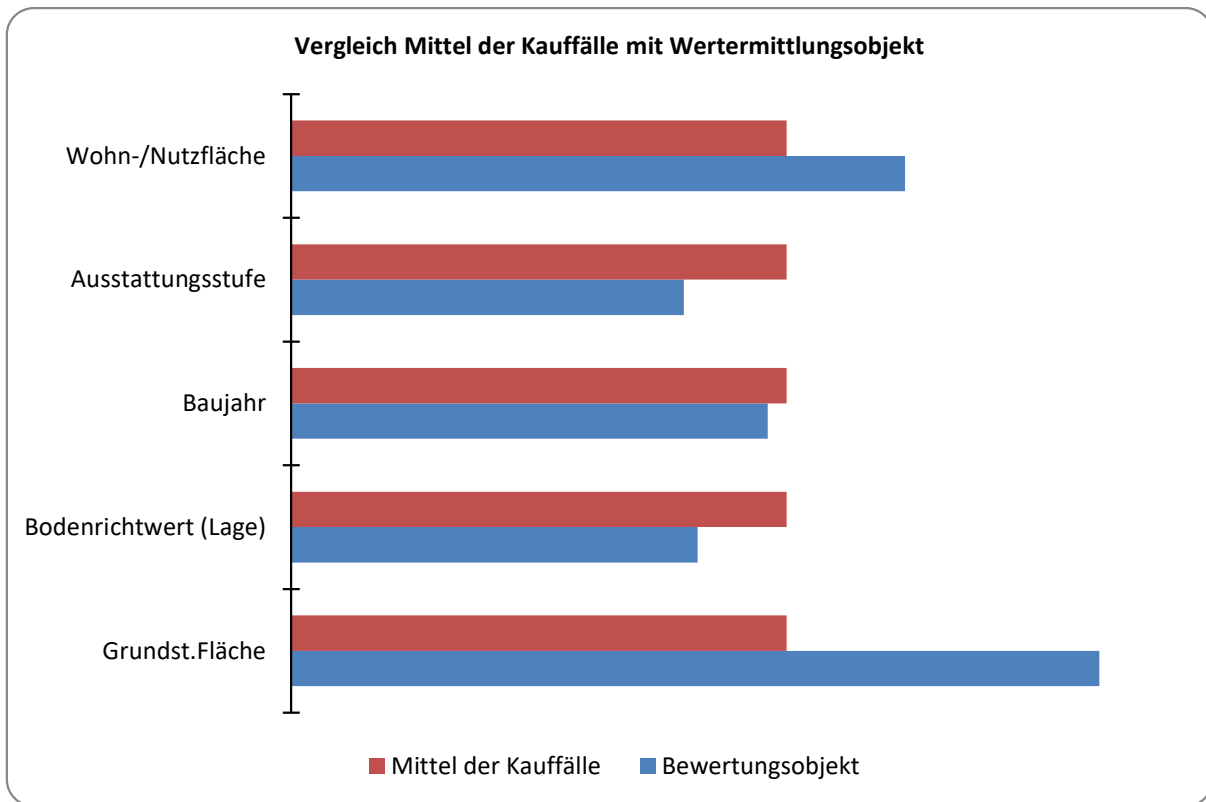
Die folgenden 8 Kauffälle werden zum Vergleich und zur Ableitung eines Vergleichsfaktors herangezogen:

Nr.	Lage	Jahr	Grdst. Fläche	Bodenrichtwert	Baujahr	Ausst. Stufe	Wohn-/Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/Wohnfläche
1	Osterholz-Scharmbeck	2024	710 m ²	195,00 €/m ²	2015	4	156 m ²	513.000,00 €	3.288,46 €/m ²
2	Osterholz-Scharmbeck	2022	700 m ²	175,00 €/m ²	2014	4	164 m ²	600.000,00 €	3.658,54 €/m ²
3	Osterholz-Scharmbeck	2022	520 m ²	180,00 €/m ²	2011	4	127 m ²	450.000,00 €	3.543,31 €/m ²
4	Osterholz-Scharmbeck	2022	610 m ²	180,00 €/m ²	2005	3,8	111 m ²	377.200,00 €	3.398,20 €/m ²
5	Osterholz-Scharmbeck	2022	630 m ²	175,00 €/m ²	2001	4	125 m ²	477.000,00 €	3.816,00 €/m ²
6	Osterholz-Scharmbeck	2025	970 m ²	195,00 €/m ²	2013	4	156 m ²	572.500,00 €	3.669,87 €/m ²
7	Osterholz-Scharmbeck	2025	1020 m ²	185,00 €/m ²	2011	4	125 m ²	480.000,00 €	3.840,00 €/m ²
8	Osterholz-Scharmbeck	2025	810 m ²	195,00 €/m ²	2015	3,8	133 m ²	469.000,00 €	3.526,32 €/m ²
Mittel der Kauffälle		2023	746,25 m ²	185,00 €/m ²	2011	3,95	137,13 m ²	492.337,50 €	3.592,59 €/m ²

Wertermittl. objekt	2026	1.217	151,69 €/m ²	2007	3,13	169,84 m ²		
---------------------	------	-------	-------------------------	------	------	-----------------------	--	--

Der mittlere Vergleichspreis bzw. der Vergleichsfaktor gilt für ein Normobjekt mit den mittleren Merkmalen der ausgewählten Kauffälle (vgl. Tabellenzeile: Mittel der Kauffälle).

Nachfolgende Grafik zeigt den Vergleich zwischen dem Mittel der Kauffälle und dem Wertermittlungsobjekt:



Einige wertrelevante Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes bzgl. des Wertermittlungsobjekts wie die Wertigkeit der Lage (gem. Bodenrichtwert) und der Wohnfläche sind noch nicht berücksichtigt. Der Vergleichsfaktor des Normobjekts muss daher mit entsprechenden Korrekturfaktoren angepasst werden. Der Gutachterausschuss hat dabei in seinem Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten bekannt gegeben. Die Anpassung des Vergleichsfaktors stellt sich damit wie folgt dar:

Vergleichsfaktor des Normobjekts **3.592,59 €/m²**

Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche **x 0,97**

Die Anpassung erfolgt über die Umrechnungskoeffizienten für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gemäß Grundstücksmarktbericht Otterndorf 2026, Kap. 5.1. Das Normobjekt der Stichprobe (mittlere Grundstücksfläche 746 m²) weist einen Koeffizienten von 1,005 auf (interpoliert zwischen 700 m² → 4; 1,01 und 800 m² → 4; 1,00). Das Bewertungsobjekt mit einer Grundstücksfläche von 1.217 m² weist einen Koeffizienten von 0,97 auf. Der Anpassungskoeffizient ergibt sich aus dem Quotienten: $0,97 / 1,005 = 0,97$.

**Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert x 0,82
(Lage)**

Die Lageanpassung erfolgt über die direkte Verhältnisbildung der maßgeblichen Bodenrichtwerte. Das Normobjekt der Stichprobe weist einen mittleren Bodenrichtwert von 185 €/m² auf. Der für das Bewertungsobjekt maßgebliche Bodenrichtwert ist flächengewichtet aus den beiden BRW-Zonen 03300074 (Hauptzone, 175 €/m² für 912 m²) und der angrenzenden Sportplatzzone (82 €/m² für 305 m²) abgeleitet und beträgt 151,69 €/m². Der Anpassungskoeffizient ergibt sich aus dem Quotienten: $151,69 / 185 = 0,82$.

Umrechnungskoeffizient Baujahr x 0,98

Das Normobjekt der Stichprobe weist ein mittleres Baujahr von 2011 auf, das Bewertungsobjekt das Baujahr 2007 (Bezugsfertigstellung lt. Bauakte Az. 63-2198-06). Die Altersdifferenz von 4 Jahren wird über einen linearen Altersabschlag von 0,5 % pro Jahr berücksichtigt; dieser Abschlag entspricht der marktbezogenen Wertdifferenz im einschlägigen Baujahrssegment und ist in der Wertermittlungspraxis für moderate Altersunterschiede üblich. Der Anpassungskoeffizient beträgt: $1 - (4 \times 0,005) = 0,98$.

Umrechnungskoeffizient Ausstattung x 0,92

Die Ausstattungsstufe ist gemäß NHK 2010 abgeleitet. Das Normobjekt der Stichprobe weist eine mittlere Ausstattungsstufe von 3,95 auf — überwiegend gehobene Standardausstattung mit Tendenz zur Stufe 4 (gehoben/hochwertig). Das Bewertungsobjekt wurde mit Ausstattungsstufe 3,13 eingestuft (gewichteter Mittelwert: 87 % Stufe 3 + 13 % Stufe 4, vgl. Abschnitt zur Sachwertberechnung). Die Differenz beträgt 0,82 Stufen. Pro Stufe wird ein marktüblicher Wertabschlag von rd. 10 % angesetzt; bei einer Stufendifferenz von 0,82 ergibt sich ein Gesamtabschlag von 8,2 %. Der Anpassungskoeffizient beträgt: $1 - (0,82 \times 0,10) = 0,92$.

Umrechnungskoeffizient Wohnflaeche x 0,93

Das Normobjekt der Stichprobe weist eine mittlere Wohnfläche von 137 m² auf, das Bewertungsobjekt 169,84 m² (Wohnflächenberechnung nach WoFIV lt. Bauakte). Das Bewertungsobjekt ist somit rd. 33 m² größer als das Normobjekt. Aufgrund der degressiven Preisbildung bei steigender Wohnfläche (Mehrfläche wird marktüblich nicht im vollen €/m²-Verhältnis vergütet) wird ein Abschlag von rd. 2 % pro 10 m² Mehrfläche angesetzt. Bei einer Mehrfläche von rd. 33 m² ergibt sich ein Gesamtabschlag von rd. 7 %. Der Anpassungskoeffizient beträgt: 0,93.

Angepasster Vergleichsfaktor**2.396,02 €/m²**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die acht herangezogenen Vergleichskaufpreise stammen aus den Jahren 2022 bis 2025 und sind gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 18 ImmoWertV 2021 auf den Wertermittlungstichtag 28.04.2026 anzupassen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2026 (Stand 03.02.2026, Kapitel 4.1.1) für den räumlich einschlägigen Verdichtungsraum (Gemarkung Scharmbeckstotel) folgende Indexreihe (Basisjahr 2020 = 100, Stichtag 31.07.2025): 2022: 113 | 2023: 120,5 (linear interpoliert) | 2024: 128 | 2025: 133,7.

Als Stichtags-Indexwert wird der jüngste vom Gutachterausschuss veröffentlichte amtliche Wert (Index 133,7 zum 31.07.2025) angesetzt. Eine Extrapolation auf den Wertermittlungstichtag 28.04.2026 erfolgt nicht, da diese eine sachverständige Eigenschätzung der weiteren Marktentwicklung erfordern würde, die durch die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses nicht gedeckt ist. Der Zeitversatz von rd. 9 Monaten zwischen Index-Stichtag und Wertermittlungstichtag wird hingenommen und liegt im Bereich der üblichen Methodengenauigkeit.

Die kauffallweise Indexierung stellt sich wie folgt dar:

- 4 Kauffälle aus 2022: Anpassungsfaktor $133,7 / 113 = 1,1832$
- 1 Kauffall aus 2024: Anpassungsfaktor $133,7 / 128 = 1,0445$
- 3 Kauffälle aus 2025: Anpassungsfaktor $133,7 / 133,7 = 1,0000$

Der gewichtete Mittelwert über alle acht Kauffälle ergibt: $(4 \times 1,1832 + 1 \times 1,0445 + 3 \times 1,0000) \div 8 = 1,097$. Dieser Wert wird als objektspezifischer Anpassungsfaktor angesetzt.

Angepasster Vergleichsfaktor	2.396,02 €/m ²
Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 1,097

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.628,43 €/m²
--	---------------------------------

Wohnfläche 169,84 m ² x 2.628,43 €/m ² =	446.412,55 €
--	---------------------

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Marktlage bereits entsprechend berücksichtigt ist.

Der vorläufige Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **446.412,55 €**.

7. Sachwertverfahren

7.1 Allgemeine Grundlagen

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Sie ist eine pauschale Modellgröße der Wertermittlung und nicht mit der technischen Lebensdauer gleichzusetzen. Die GND wird typisierend für Gebäudearten festgelegt; maßgeblich sind die in der Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) enthaltenen Modellansätze. Für Wohngebäude wird – abhängig von Bauart und Gebäudestandard – regelmäßig eine Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 und 80 Jahren angesetzt; bei einfachen Gebäuden kann sie kürzer, bei aufwendiger Bauausführung länger sein.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Sie wird grundsätzlich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter abgeleitet. Soweit durch Modernisierungen, Instandsetzungen oder ein vom Üblichen abweichender Erhaltungszustand die Restnutzungsdauer verlängert oder verkürzt wird, erfolgt die Anpassung anhand des in Anlage 2 zur SW-RL vorgesehenen Modells (Modernisierungsgrad und Modernisierungspunkte). Die Restnutzungsdauer ist die zentrale Stellgröße der Sachwertermittlung, da sie die Höhe der Alterswertminderung unmittelbar bestimmt.

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen vom Zeitpunkt ihrer Errichtung bis zum Wertermittlungstichtag. Sie wird gemäß § 38 ImmoWertV regelmäßig im Verhältnis der bisher abgelaufenen Nutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer linear ermittelt. Grundlage der Berechnung sind die nach den Normalherstellungskosten ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Bei der linearen Alterswertminderung wird unterstellt, dass die Herstellungskosten gleichmäßig über die gesamte Nutzungsdauer verbraucht werden. Die so ermittelte Alterswertminderung ist Ausdruck eines modellhaften Verbrauchs und muss nicht mit dem tatsächlichen technischen Wertverzehr übereinstimmen.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Abweichungen vom Soll-Zustand, die während der Errichtung des Gebäudes durch Planungs- oder Ausführungsfehler entstanden sind. Bauschäden hingegen treten erst nach Fertigstellung im Verlauf der Nutzung auf, etwa durch Witterung, Materialermüdung oder unsachgemäße Nutzung. Daneben kann ein Reparaturstau bestehen, soweit erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen unterblieben sind. Zu unterscheiden sind weiterhin optische und funktionale bzw. substanzielle Mängel.

Soweit festgestellte Mängel und Schäden technisch und wirtschaftlich behebbar sind, werden die hierfür erforderlichen Instandsetzungskosten im Rahmen der Wertermittlung als wertmindernder Einfluss berücksichtigt; die Kostenermittlung erfolgt regelmäßig überschlägig auf Grundlage marktüblicher Erfahrungswerte. Berücksichtigt werden können nur solche Mängel und Schäden, die im Rahmen des Ortstermins für den Sachverständigen erkennbar waren oder sich aus den vorgelegten Unterlagen ergeben. Eine vertiefte technische Beurteilung setzt gegebenenfalls ein gesondertes bautechnisches Gutachten voraus, das nicht Gegenstand des vorliegenden Auftrags ist.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 werden dabei überdeckte und allseitig umschlossene Bereiche (Bereich a) sowie überdeckte, jedoch nicht allseitig umschlossene Bereiche (Bereich b) berücksichtigt. Nicht überdeckte Flächen, beispielsweise Balkone, Terrassen und Dachterrassen, gehören grundsätzlich nicht zur BGF im Sinne der Sachwertermittlung.

Grundlage für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen wie Putz oder der Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen. Flächen nicht nutzbarer Bereiche – etwa Spitzböden, Kriechkeller oder Installationsschächte – werden nicht zur BGF gezählt. Die Bezugsgröße der NHK 2010 ist damit eine spezifisch für Wertermittlungszwecke definierte Größe und kann von der reinen DIN-277-Brutto-Grundfläche abweichen.

7.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	100,04 m²
Erdgeschoss	100,04 m²
Keller	95,45 m²

Brutto-Grundfläche (Summe)	295,53 m²
----------------------------	-----------

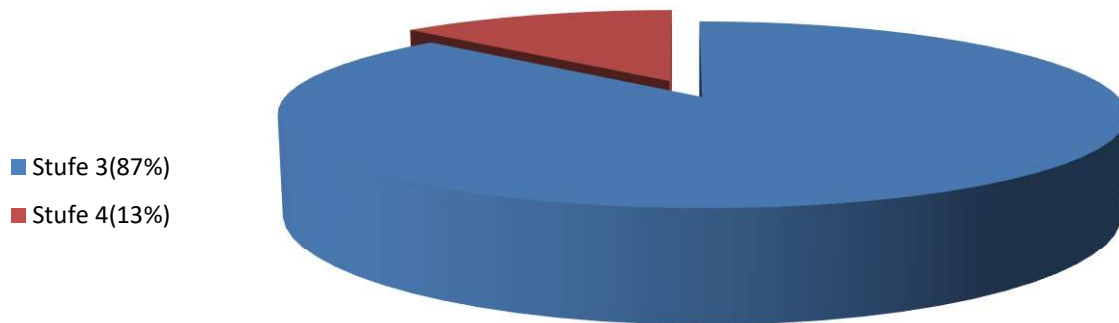
Garage(n)	Fläche
Garage(n)	42,25 m²

Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	42,25 m²
--------------------------------------	----------

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewicht- -tung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%			50%	50%	
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			50%	50%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%			50%	50%	
Summe	100%			87%	13%	

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (50%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4 (50%)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3 (50%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4 (50%)	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (50%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4 (50%)	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.01	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0% x 655,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 725,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 3	87% x 835,00 €/m ²	726,45 €
Standardstufe 4	13% x 1.005,00 €/m ²	130,65 €
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

857,10 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das I. Quartal 2026.

Baupreisindex: **137** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{137}{70,8} = 1,935$$

Baupreisindex Faktor 1,935

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 857,10 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,935 1.658,49 €/m²

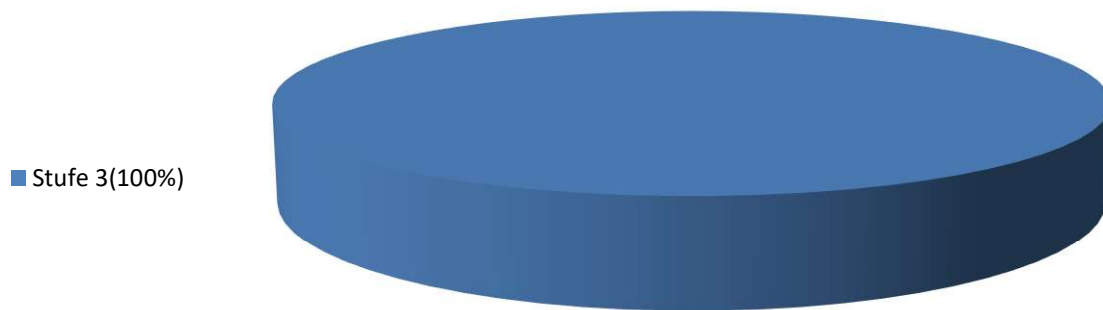
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 490.133,55 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.658,49 € x 295,53 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	100%	100%		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)

**Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)**

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	offene Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Flachdach, Folienabdichtung
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	einfache Metallgitter
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad**Kostenkennwert nach NHK 2010**

Standardstufe 3	100% x 245,00 €/m ²	245,00 €
Standardstufe 4	0% x 485,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche**245,00 €****Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)**

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor	1,935
----------------------	-------

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010	245,00 €/m ²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,935
	474,08 €/m ²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag**20.029,88 €**Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 474,08 € x 42,25 m²

7.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Terrasse - Boden: Natursteine	Fläche: 10,4800 m²	4.300,00 €
Außentreppe	Stufen: 12	9.000,00 €
Geräteraum		2.500,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		15.800,00 €

7.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 19 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre} = 61 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **61 Jahre**.

Das streitgegenständliche Wohngebäude wurde gemäß Baugenehmigung des Landkreises Osterholz vom 06.11.2006 (Az. 63-2198-06, § 75 NBauO) errichtet. Baubeginn war ausweislich der Mitteilung des Bauherrn vom 13.11.2006 der 15.11.2006. Die abschließende Fertigstellung ist im chronologischen Bearbeitungsablauf der Bauakte (Bauordnungsamt Landkreis Osterholz, AZ 02198-06, lfd. Nr. 21) auf den 29.10.2007 dokumentiert; die Akte wurde am 07.11.2007 zu den Akten verfügt (lfd. Nr. 23). Das Baujahr des Bewertungsobjekts wird daher mit 2007 angesetzt.

Anhaltspunkte für wertrelevante bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die ein modifiziertes (fiktives) Baujahr rechtfertigen würden, liegen nicht vor. Im Hinblick auf die in Abschnitt 3.2 dokumentierte Wasserschadenhistorie (2010/11, 2015, 2016/17, 2018) sowie den festgestellten Sanierungsstau ist eine Verjüngung des Baujahres nicht angezeigt. Das modifizierte Baujahr entspricht somit dem tatsächlichen Baujahr 2007.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	2007
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	61 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 61 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 23,75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **23,75% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 19 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = \text{Gesamtnutzungsdauer Garage}(n) - \text{Alter Garage}(n)$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = 60 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre} = 41 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **41 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	2007
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	41 Jahre

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Garage} - \text{RND Garage}) * 100}{\text{GND Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 31,67\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **31,67% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

7.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	490.133,55 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 15.800,00 €

505.933,55 €

Alterswertminderung 23,75% = 120.159,22 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n) 20.029,88 €

Alterswertminderung 31,67% = 6.343,46 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **3%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	505.933,55 €
Alterswertminderung 23,75%	- 120.159,22 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 20.029,88 €
Alterswertminderung 31,67%	- 6.343,46 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 399.460,75 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 3% + 11.983,82 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen 411.444,57 €

7.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	411.444,57 €
Bodenwert	+179.069,38 €

Vorläufiger Sachwert	590.513,95 €
----------------------	--------------

Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,78
-------------------------------------	--------

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	460.600,88 €
---	---------------------

Hinweis zum verwendeten Sachwertfaktor:

Der Sachwertfaktor wurde dem amtlichen Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Geschäftsstelle Otterndorf, für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026 entnommen (Grundstücksmarktbericht 2026, Kap. 5.2, Stichtag 31.12.2025). Bei einem vorläufigen Sachwert von 590.513 €, einer Standardstufe von 3,13 und einem Bodenrichtwert von 152 €/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,78 (Standardabweichung ± 0,11). Das Modell basiert auf einer Stichprobe von 345 Kauffällen.

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **460.600,88 €**.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Der am Ortstermin am 28.04.2026 festgestellte Erhaltungszustand weicht im Vergleich zu einem 19-jährigen Wohngebäude vergleichbarer Bauart in einzelnen Teilen vom Üblichen ab (Wasserschadenhistorie, Estrichrisse Keller, Fassade SW, Wartungsstau Elektrik und Fenster). Diese Befunde rechtfertigen jedoch keine pauschale Verkürzung der Restnutzungsdauer, da die Mängel technisch und wirtschaftlich behebbar sind. Die marktgerechten Instandsetzungskosten werden in Kapitel 8 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von 67.000 € erfasst. Der dauerhaft verbleibende Wertabschlag wegen wiederholter Wasserschadenhistorie ist im merkantilen Minderwert (10.000 €) berücksichtigt. Eine zusätzliche Reduktion der Restnutzungsdauer würde eine Doppelerfassung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV bedeuten und unterbleibt daher.

Berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf Grundlage der in Kapitel 3.2 dokumentierten Befunde werden die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV nach der Marktanpassung gesondert berücksichtigt. Die zugrunde liegenden Sachverhalte — insbesondere die zwischen 2010 und 2018 dokumentierte Wasserschadenhistorie im Kellergeschoss, der Reparaturstau an Fassade, Elektrik, Bodenbelägen, Außentreppe sowie die unfertigen Bauteile — sind in Kapitel 3.2 ausführlich beschrieben; auf eine wiederholte Darstellung wird verzichtet.

Merkantiler Minderwert wegen Wasserschadenhistorie

Trotz technischer Behebung der jeweiligen Eintrittsstellen verbleibt nach gefestigter sachverständiger Praxis und Rechtsprechung bei Wohngebäuden mit dokumentierter mehrfacher Wasserschadenhistorie ein dauerhafter Marktwertabschlag (merkantiler Minderwert). Ein verständiger Erwerber wird im Hinblick auf das Restrisiko erneuter Wassereintritte sowie die nicht gleichmäßig wiederherstellbare Substanzqualität einen Preisabschlag fordern. Vor dem Hintergrund der zwischen 2010 und 2018 dokumentierten vier Wassereintritte und der zuletzt in Eigenleistung ausgeführten Abdichtungsmaßnahme (Bitumenschicht mit Überbetonierung) wird der merkantile Minderwert sachverständig auf 10.000 € geschätzt. Dieser Abschlag bezieht sich ausschließlich auf den dauerhaften Marktwertverlust nach erfolgter technischer Sanierung und steht neben den nachfolgend in der Pauschalen Erfassung dargestellten Positionen für noch nicht behobene Restschäden.

Behandlung des Eigenleistungsanteils

Der nach Angaben des Antragstellers erhebliche Eigenleistungsanteil bei Bauausführung und nachträglichen Arbeiten ist über die konkreten Einzelpositionen (Elektrik-Teilsanierung, unfertige Bauteile, Bodenbeläge EG, merkantiler Minderwert Wasserschaden) erfasst und führt nicht zu einer gesonderten weiteren Abschlagsposition.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

8.1 Pauschale Erfassung

Wiederherstellung Wandflächen Keller (abgeschlagene Putzflächen Waschküche/Nebenräume)	Pauschale Erfassung	-8.000,00 €
Instandsetzung Estrich und Bodenbeläge Keller	Pauschale Erfassung	-8.000,00 €

(Waschküche und untergeordnete Kellerräume)

Außentreppensanierung Kellerzugang	Pauschale Erfassung	-5.000,00 €
Elektrik-Teilsanierung (freihängende Leitungen, Flachbandkabel)	Pauschale Erfassung	-7.000,00 €
Bodenbeläge EG (Kork/Parkett nicht ordnungsgemäß verlegt, knackend)	Pauschale Erfassung	-4.000,00 €
Unfertige Bauteile (nicht ausgebauter Spitzboden, nicht verputzter Geräteraum/Garage)	Pauschale Erfassung	-8.000,00 €
Fenster/Türen Wartungsstau (Schwergängigkeit baujahrtypisch)	Pauschale Erfassung	-2.000,00 €
Fassadensanierung Südwestseite (Rissbildung, Verschmutzung)	Pauschale Erfassung	-10.000,00 €
Allgemeiner Sanierungsstau übriger Kellerbereich (Anstriche, Sockelleisten, Türzargen)	Pauschale Erfassung	-5.000,00 €
Merkantiler Minderwert wegen Wasserschadenhistorie (vier dokumentierte Wassereintritte 2010–2018)	Pauschale Erfassung	-10.000,00 €

Summe pauschale Erfassungen		-67.000,00 €
------------------------------------	--	---------------------

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

8.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-67.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

Summe	-67.000,00 €
--------------	---------------------

9. Verkehrswert

Vergleichswertverfahren

Vergleichswert der baulichen Anlagen	446.412,55 €
--------------------------------------	--------------

Vorläufiger Vergleichswert	446.412,55 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-67.000,00 €

Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren	379.412,55 €
--	---------------------

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	411.444,57 €
Bodenwert	+179.069,38 €

Vorläufiger Sachwert	590.513,95 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	-129.913,07 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-67.000,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	393.600,88 €
--	---------------------

Plausibilitätsprüfung

Zur Absicherung des im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswerts wurde ergänzend eine Wertableitung im Vergleichswertverfahren vorgenommen. Der hieraus abgeleitete Wert weicht um 3,60% vom Ergebnis des primären Verfahrens ab.

Die Abweichung bewegt sich in einem für den Grundstücksmarkt üblichen Rahmen und bestätigt die Plausibilität der Verkehrswertermittlung. Der im Sachwertverfahren ermittelte Wert wird daher als zutreffender Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB übernommen.

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Vergleichswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Osterholz-Scharmbeck, Am Kreuzacker 10 wird deshalb auf:

394.000,00 €

(In Worten: Dreihundertvierundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, die vorliegende Verkehrswertermittlung unabhängig, unparteilich, weisungsfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen und methodischen Vorgaben – insbesondere des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – erstellt zu haben.

Die Wertermittlung erfolgte ausschließlich auf Grundlage objektiver, nachvollziehbarer und marktbezogener Gesichtspunkte. Ein eigenes persönliches, verwandtschaftliches, geschäftliches oder wirtschaftliches Interesse des Sachverständigen am Bewertungsobjekt oder am Ergebnis der Wertermittlung besteht nicht. Der Sachverständige steht weder zum Auftraggeber noch zu am Bewertungsobjekt unmittelbar oder mittelbar Beteiligten in einem Verhältnis, das geeignet wäre, Zweifel an seiner Unparteilichkeit zu begründen.

Die Vergütung des Sachverständigen ist erfolgsunabhängig und steht in keinem Zusammenhang mit der Höhe des ermittelten Verkehrswerts.

Bei der Verkehrswertermittlung handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung des zum Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wahrscheinlich erzielbaren Preises im Sinne des § 194 BauGB. Aufgrund der Vielzahl wertbeeinflussender Faktoren sowie der natürlichen Marktschwankungen kann der tatsächlich am Markt erzielte Preis im Einzelfall vom ermittelten Verkehrswert abweichen. Die Wertermittlung ersetzt keine Markteinschätzung im Rahmen einer konkreten Vermarktung.

Westerstede, den 21.05.2026

(Ort, Datum)



(Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienwertermittlung (DGUSV)
Alparslan Ünal)

10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a), zuletzt berichtigt am 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798). Die Richtlinien besitzen nach Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit mehr, können jedoch weiterhin als Orientierungshilfe herangezogen werden.