

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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Osterholz-Scharmbeck Blatt 6616 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **15 K 16/25**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungstichtag: **26.03.2026**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Bremer Straße 61, 27711 Osterholz-Scharmbeck
Zweifamilienhaus mit einem Nebengebäude und einer Garage



Straßenansicht



Gartenansicht

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit **rd. 341.000 Euro** (unbelastet).

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 09.07.2026
Das Gutachten umfasst gesamt 55 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von	Osterholz-Scharmbeck
Blatt	6616

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Osterholz-Scharmbeck
Flur	17
Flurstück	39/88
Hof- und Gebäudefläche	Bremer Straße 61
Größe	750 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

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

A – Zweifamilienhaus mit Anbau

Baujahr Annahme um:	1902
Wohnfläche gesamt ca.:	265,00 m ²
Wohnung Nr.1 (EG) ca.:	127,00 m ²
Wohnung Nr.2 (OG+DG)	
mit Treppenflur ca.:	138,00 m ²

B – Nebengebäude mit Garage und Carport

Baujahr Annahme um:	1965
Nutzfläche gesamt ca.:	57,00 m ²

C – Garage mit Anbau

Baujahr Annahme um:	1982
Nutzfläche gesamt ca.:	46,00 m ²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe seit ca. 2023 leerstehend und somit unbewohnt.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Gebäudes und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Genehmigung als Kindertagesstätte

Es liegt vom zuständigen Bauamt eine Genehmigung als Kindertagesstätte vor, diese Nutzung besteht allerdings nicht mehr

Aktuell Wohnnutzung mit 2 Wohnungen.

Inhaltsverzeichnis

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

Abkürzungsverzeichnis

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

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

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

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

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

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

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

1.2 Wichtige Hinweise

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

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

1.2.2 Besichtigung

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

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

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

wenn erforderlich berücksichtigt.

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

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

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

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

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

1.2.6 Altlastenkataster

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

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

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

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

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

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

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

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

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

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

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

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

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

1.2.10 Versteckte Mängel

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

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

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

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

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

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

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

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

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

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

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

Auskünfte, Informationen

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

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

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

Anbauküchen

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

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck, Rübhofstraße 4, 27711 Osterholz-Scharmbeck

Auftrag

Beschluss vom 16.02.2026

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Osterholz-Scharmbeck Blatt 6616

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	Osterholz-Scharmbeck	17	39/88	Hof- und Gebäudefläche, Bremer Straße 61	750

Geschäftsnummer: **15 K 16/25**

Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen Daten

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

Unterlagen, Fotos u.ä.

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

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

Ortsbesichtigung

26.03.2026, Innen- und Außenbesichtigung.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Eine Eigentümerin und die Sachverständigen.

Wertermittlungstichtag 26.03.2026, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 26.03.2026.

2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag

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

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe seit ca. 2023 leerstehend und somit unbewohnt.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Führung eines Gewerbebetriebes

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

Es besteht jedoch laut dem zuständigen Bauamt eine Genehmigung für die Nutzung einer Kindertagesstätte. Ein Antrag und Genehmigung auf Nutzungsänderung in Wohnraum liegt nicht vor.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

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

Sonstiges Zubehör:

ist nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm, Schädlinge, Altlasten etc.

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

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

Brandschaden, Wasserschaden etc.

Es konnte bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich kein Hinweis auf einen Brandschaden festgestellt werden.

Allerdings wurden im Bereich des Flurs des Erdgeschosses erhöhte Feuchtigkeitwerte (um 135 Digits) festgestellt werden. Die Ursache muss hier allerdings geprüft werden, Annahme aufsteigende Feuchtigkeit als baulicher Mangel.

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Landkreis Osterholz, Bauordnungsamt:

„Aktuell laufende Verfahren liegen nicht vor“.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Baurechtliche Besonderheiten (Überbau, Grenzbau, Bestandschutz, Einsturzgefahr/Unbewohnbarkeit etc.)

Das Nebengebäude ist auf der Grundstücksgrenze zu dem benachbarten Flurstück 39/4 gebaut (siehe Baulastenauskunft).

Außerdem besteht laut dem zuständigen Bauamt eine Genehmigung für die Nutzung einer Kindertagesstätte. Ein Antrag und Genehmigung auf Nutzungsänderung in Wohnraum liegt nicht vor. Weitere baurechtliche Besonderheiten sind nicht bekannt.

2.3 Weitere Angaben

Energieausweis

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

Gebäudeversicherung

Eine Gebäudeversicherung besteht nach Angabe der beim Ortstermin anwesenden Eigentümerin (unbestätigt, ohne weitere Prüfung unter Vorbehalt übernommen).

Bauunterlagen/Genehmigungen

Auskunft zuständiges Bauamt Landkreis Osterholz:

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

- „Neubau einer Garage mit Materiallager“, vom 20.09.1982.
- „Neubau einer Pkw-Garage, eines Carports und eines Gartengeräteraumes, Nutzungsänderung und Erweiterung eines Stallgebäudes zu Wohnnutzung und Nutzungsänderung DG zu wohnen“, vom 15.12.2003.
- „Nutzungsänderung und Erweiterung des Stallanbaues, Erstellung eines Gartengeräteraumes, einer Garage und eines Carports, Nutzungsänderung Dachgeschoss“, vom 10.10.2003.
- „Nutzungsänderung eines Wohnhauses“, vom 10.06.2011.

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

Grundsätzliches:

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

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Osterholz-Scharmbeck Blatt 6616

Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

Hinweis:

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

Bundesland Niedersachsen
Stadt Osterholz-Scharmbeck

Ort/Einwohnerzahl

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck ist die Kreisstadt des Landkreises Osterholz-Scharmbeck in Niedersachsen und besitzt ca. 29.700 Einwohner.

Verkehrslage

Osterholz-Scharmbeck liegt verkehrsgünstig an der B74. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Ritterhude	ca. 6 km
bis Wörpswede	ca. 13 km
bis Bremen	ca. 23 km
bis Delmenhorst	ca. 39 km
bis Bremerhaven	ca. 45 km

Bahnhof: in Osterholz-Scharmbeck vorhanden

Autobahn: Gute Verbindung zur A27. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Solide Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Gute Versorgung in verschiedenen Fachrichtungen mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Umfangreiche Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im nördlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Bremer Straße 61, Flur 17, Flurstück 39/88

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Garage.
Grundstücksform: unregelmäßig, nahezu rechteckig.
Größe: 750 m², Flächengröße leicht unterdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich etwa ähnliche Flächengröße.
Topografie: Grundstück ohne signifikante Höhenversätze.
Baugrund: Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

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

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

Die **Zwangsversteigerung** zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (15 K 16/25).

Eingetragen am 26.06.2025.

4.2 Sonstige Rechte

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

4.3 Altlastenkataster

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

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

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck, Flur 17, Flurstück 39/88, Bremer Straße 61

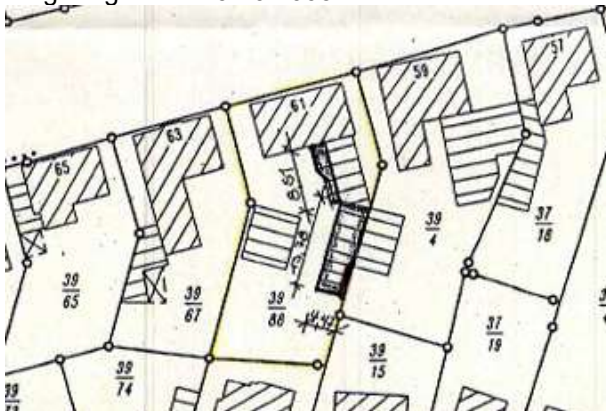
Auskunft Bauamt Landkreis Osterholz:

Auf dem o.g. Flurstück ist folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenverzeichnis von Osterholz-Scharmbeck - Baulastenblatt Nr. 1637:

„1. Der Eigentümer des oben bezeichneten Grundstückes verpflichtet sich, im Falle der Bebauung / weiteren Bebauung dieses Grundstückes, dass Gebäude auf der Grenze, und zwar anschließend an das auf dem Nachbargrundstück Bremer Straße, Flurstück 39/4, Flur 17, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck vorhandene oder geplante Gebäude, in einer diesem Gebäude entsprechenden Weise zu errichten.“

Eingetragen am 29.10.2003.



4.5 Denkmalschutz

Denkmalatlas (Onlineabfrage: www.denkmalatlas.niedersachsen.de)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Landkreis Osterholz-Scharmbeck (Onlineabfrage: www.landkreis-osterholz.de)

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, Beurteilung gemäß §34 BauGB.

Einordnung Art der Nutzung: Wohnbaufläche, W

4.7 Sanierungsverfahren

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

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

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

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Osterholz-Scharmbeck Blatt 6616, Bremer Straße 61 in 27711 Osterholz-Scharmbeck, besteht aus dem Flurstück 39/88, Flur 17, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck und ist mit einem Zweifamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Garage bebaut.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Die Gebäude wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !

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

5.3 A – Zweifamilienhaus mit Anbau

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses erstreckt sich über das Erd-, das Ober- und das Dachgeschoss. Hierbei befindet sich die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, während sich die Wohnung Nr. 2 im Ober- und dem Dachgeschoss befindet.

Der eingeschossige Anbau des Wohnhauses beinhaltet Wohnräume und gehört zu Wohnung Nr. 1.

Das Gebäude ist teilunterkellert, in dem Keller befindet sich unter anderem die Ölheizung.

Es besteht laut zuständigem Bauamt eine Genehmigung zur Nutzung einer Kindertagesstätte, welche jedoch im Moment jedoch nicht ausgeübt wird.

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	Wohnhaus - Typ 1.11 (KG, EG, OG, DG mit Ausbau) Anbau - Typ 2.23 (EG)
Baujahr:	um 1902
Nutzung:	2 Wohneinheiten
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	
Kellergeschoss	teilunterkellert, Heizungsraum u.a.
Erdgeschoss	Wohnung Nr. 1
Obergeschoss	Wohnung Nr. 2
Dachgeschoss	ausgebaut, Wohnung Nr. 2
Außenwände	Mauerwerk u.ä.
Fassade:	Putzoberfläche, Verblendmauerwerk, WDVS: 1 Seite
Wärmeschutz	einfach bis mittel
Dach	Walmdach, Betondachsteindeckung
Wärmeschutz	einfach bis mittel
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast Einordnung Ausführung ca.: um 1998.
Haustür:	2 Kunststoffelemente, verglast. Ausführung: mittel.
Innentüren	Holzkonstruktion furniert, teils einfache Sperrholzoberfläche Ausführung: einfach, teils mittel
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Raufasertapete, Profilholzverkleidung
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss.
Deckenflächen:	Tapete Raufaser, Profilholzverkleidung, teils Kunststoff Paneele.

Treppen Holzkonstruktion EG-OG steil, Metalltraggerüst mit Holzstufen OG-DG
(Durchgangshöhe um 1,70 m – zu geringe lichte Höhe nach aktuell geltendem Baurecht!), Kelleraußentreppe.
 Ausführung: einfacher.

Fußböden Estrich: nicht bekannt.

Bodenbelag: Laminat, Vinyl, Linoleum, Küche: PVC, Bad: Fliesen.

Fliesen: Boden: Bad, Mosaik.
 Wand: Bad, halbhoch, türhoch, schwarze Wandfliesen

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen

Bad EG: WC-bodenstehend, 2 Waschtische, Badewanne.
 Ausstattung: einfacher.

Bad OG WC-bodenstehend, Doppel-Waschtisch, Dusche, Badewanne.
 Ausstattung: einfach, vor 1965.

Heizung Ölheizung, Plattenheizkörper, Kessel von 1988.
 Ausführung: mittel.

Elektroinstallation Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen

Grundrissgestaltung Nutzungstypische Gestaltung.

Wärmeschutz, Annahmen Dach: vor 1985
 Außenwand: vor 1985 / 1 Seite von 2015
 Fenster: nach 1995

Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angabe der Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben:

1998: - Fenstererneuerung
 - Umbau EG
 - Elektrik EG
 - Bad EG

2008: - Bad OG: Fliesen, WC, Waschtisch

2010: - Bodenbelag OG

2015: - WDVS 1 Seite

Diese Angabe wird aufgrund des augenscheinlichen Eindrucks als plausibel eingeschätzt.

Instandhaltung Instandhaltungsstau mit Kleinreparaturen und teils Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische einfachere bis mittlere Ausstattung (Bäder u.a.).
 Standardstufe im Mittel 2,3.

5.4 Nebengebäude: Garage, Carport

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.

Gebäudeart NHK: Nebengebäude - Typ 16.1 (Kaltlager)
 Garage - Typ 14.1 (Garage)
 Carport – Typ 14.5 (Carport)

Baujahr: um 1965.

Nutzung: Kfz-Stellplatz, Lager, Partyraum

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse: eingeschossig.

Konstruktion Massiv.

Fassade: Putz.

Wärmeschutz kein Wärmeschutz.

Dach Flachdach.

Fenster u. Außentüren Fenster: Holzelement.

Eingangstür: einfache Holzkonstruktion.

Tore: Metallschwingtor.

Bodenbelag: Beton, teils Holzdielen.
 Sanitäreinrichtungen nicht vorhanden.

Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation Einfach, Licht und Steckdosenanschluss.
 Durchgeführte Umbauten / Modernisierung:
 Augenscheinlich nicht modernisiert.
 Instandhaltung Größerer Instandhaltungsstau vorhanden.
 Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Garage: Einfache nutzungs- und baujahrtypische Ausstattung.

5.5 Garage mit nachträglichem Anbau

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
 Gebäudeart NHK: Typ 14.1 (Garage)
 Baujahr: um 1982.
 Nutzung: Lager-/Abstellraum, Kfz-Stellplatz.
 Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
 Geschosse:
 Erdgeschoss Lager-/Abstellraum, Kfz-Stellplatz.
 Dachgeschoss nicht ausgebaut, Lager.
 Außenwände Massiv, Anbau einfache Holzkonstruktion.
 Fassade: Putz, 1 Seite rohes Mauerwerk, Anbau Holzbrettverkleidung.
 Wärmeschutz einfach ohne nachträgliche Dämmung.
 Dach Satteldach mit Betondachsteindeckung.
 Wärmeschutz Dämmung: ungedämmt.
 Fenster u. Außentüren
 Fenster Holzelemente, einfachverglast.
 Tor/Eingangstür: einfache Holzbrettstür.
 Einordnung Ausführung: gesamt einfach
 Innentüren nicht vorhanden.
 Innenwände nicht vorhanden.
 Deckenkonstruktion Holzbalkenkonstruktion.
 Bodenbelag: Beton.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen nicht vorhanden
 Elektroinstallation Einfach, Licht- u. Steckdosenanschluss.
 Durchgeführter Umbau / Modernisierung
 Es liegen keine Angaben vor.
 Augenscheinlich nicht modernisiert.
 Instandhaltung Größerer Instandhaltungsstau, vernachlässigt.
 Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Einfache nutzungs- und baujahrtypische Ausstattung.

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Schäden, Instandhaltung

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

A - Wohnhaus

- o EG Terrassentür Beschlag defekt
- o In 2 Wänden stark erhöhte Feuchtigkeitswerte messbar (Flur Länge ca. 2,50 m um 135 Digits bodennah bis ca. 20 cm Höhe, Kind 1, Außenwand, sichtbare Ablösungen Farbe + Tapete gesamte Wandlängelänge, um 135 Digits), Ursache unklar
- o Treppenzugang OG-DG: Höhe über den Stufen teilweise nur 1,75 m, nicht ausreichend da aufgrund von Rettungsweg ca. 2,00 m erforderlich sind!
- o DG-Gaube Fenster: Holz mit Einfachverglasung
- o Keller: baujahrestypische Feuchtigkeit im Wandbereich, Ausblühungen, Putzablösungen, Berücksichtigungen bei RND
- o Heizung aus 1988, ca. alle 30 Jahre erneuerungsbedürftig

C - Garage mit Anbau

- o Anbau-Fassade: Holzbrettverkleidung umlaufend stark durch Fäulnis geschädigt, 1 Fenster herausgelöst
- o Fassade Garage Giebelseite: Mauerwerk ungeschützt sichtbar
- o Anbau gesamt umfassend sanierungsbedürftig, Ortsgang nur in Teilen vorhanden - ohne besonderen Wert

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

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

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

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

- A - Zweifamilienhaus: einfache bis mittlere baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach u.a.). Standardstufe im Mittel um 2,3
- B – Nebengebäude: einfache, baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach u.a.).
- C – Garage: einfache, baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach u.a.).

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

- A - Zweifamilienhaus: kleine Modernisierungen i. R. d. Instandhaltung, ca. 4 Punkte ModPkt-Modell
- B – Nebengebäude: keine Modernisierungen, 0 Punkte ModPkt-Modell
- C – Garage: keine Modernisierungen, 0 Punkte ModPkt-Modell

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

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

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

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

- Dach: einfach.
- Außenwände: einfach-mittel.
- Sohlplatte geg. Erdreich: einfach.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Bremer Straße 61, Flur 17, Flurstück 39/88

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Garage.

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

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

Gasanschluss ist nicht vorhanden.

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt, nördlich direkt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich.
Befestigung	Wege mit Betonplatten, Betonsteinpflaster, wirkt annähernd überaltert.
Einstellplätze	ausreichend vorhanden.
Einfriedung	einfacher Maschendrahtzaun, einfache straßenseitige Metallkonstruktion, einfaches zweiteiliges Metalltor.
Terrasse	vorhanden.
Gartengebäude u.a.	nicht vorhanden.
Garten/Grünfläche	Rasen-, Busch- und Baumbepflanzung
Instandhaltung	Die Außenanlage ist vernachlässigt und leicht ungepflegt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt.

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

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

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

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
A - Zweifamilienhaus - NHK Typ 1.11				
Kellergeschoss	10,36	3,05	31,60	
	0,80	1,34	-1,07	
	4,65	6,30	29,30	
	1,15	1,29	-1,48	58,34
Erdgeschoss	8,08	13,90	112,31	112,31
Obergeschoss	8,08	13,90	112,31	112,31
Dachgeschoss	8,08	13,90	112,31	112,31
DG: Abschal, da ohne Drempel.		x	0,10	-11,23
Dachboden		nicht vorhanden		
			BGF =	384,05
Anbau des Wohnhauses - NHK Typ 1.23				
Erdgeschoss	9,51	6,04	57,39	57,39
			BGF =	57,39
B - Nebengebäude - NHK Typ 16.1				
Erdgeschoss	4,47	6,11	27,31	27,31
			BGF =	27,31
Angebaute Garage - NHK Typ 14.1				
Erdgeschoss	4,47	2,87	12,83	12,83
			BGF =	12,83
Angebauter Carport - NHK Typ 14.5				
Erdgeschoss	4,47	4,80	21,46	21,46
			BGF =	21,46
C - Garage - NHK Typ 14.1				
Erdgeschoss	3,90	8,00	31,20	31,20
Dachgeschoss	3,90	8,00	31,20	31,20
			BGF =	62,40

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

. Örtliches Aufmaß wurde durchgeführt.

Wohnfläche A - Zweifamilienhaus mit Anbau Wohnung Nr. 1						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
1	Erdgeschoss					
1.01	Diele	4,87	1,76	8,57		
		1,30	0,65	-0,85	7,72	
1.02	Flur	3,36	2,34	7,86	7,86	
1.03	Wohnen/Küche	3,37	5,05	17,02		
		3,97	3,66	14,53		
		0,67	0,91	-0,61	30,94	
1.04	Arbeiten	3,30	2,48	8,18	8,18	
1.05	HWR	4,03	2,49	10,03	10,03	
1.06	Kind 2	3,94	3,78	14,89	14,89	
1.07	Bad	3,32	2,68	8,90	8,90	
1.08	Eltern	4,50	3,47	15,62	15,62	
1.09	Kind 1	3,59	4,87	17,48	17,48	
1.10	Terrasse	4,50	4,80	21,60x0,25	5,40	
	Erdgeschoss				127,03	127,03
Wohnung Nr. 2						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
2	Erdgeschoss					
2.01	Windfang/Treppenh.	3,94	3,78	14,89		
	abzgl Treppe OG	3,50	1,00	-3,50	11,39	
	Erdgeschoss				11,39	11,39
3	Obergeschoss					
3.01	Flur	2,62	5,65	14,80		
		0,92	0,26	0,24		
	abzgl Treppe EG	1,55	2,35	-3,64		
	abzgl Treppe DG	1,00	2,00	-2,00		
		0,92	0,26	-0,24		
		0,92	2,24	-2,06		
		3,78	1,00	3,78	10,88	
3.02	Abstellraum	2,59	1,70	4,40	4,40	
3.03	Wohnen	3,77	7,42	27,97	27,97	
3.04	Balkon	4,70	6,30	29,61x0,25	7,40	
3.05	Küche	4,57	2,24	10,24		
		0,92	0,26	-0,24	10,00	
3.06	Bad	2,46	3,31	8,14	8,14	
3.07	Kind 1	3,07	3,96	12,16	12,16	
3.08	Eltern	3,41	3,96	13,50	13,50	
	Obergeschoss				94,46	94,46

4 Dachgeschoss

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

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

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

4.01	Flur	1,39	3,64	5,06	
	H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	0,40	1,00	-0,40x0,5	4,86
4.02	Arbeiten	4,89	2,30	11,25	
		2,91	0,60	-1,75	
	H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	2,23	1,00	-2,23x0,5	8,38
4.03	Duschbad	0,84	1,57	1,32	
		1,56	2,50	3,90	
	H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	1,00	2,50	-2,50x0,5	3,97
4.04	Kind 2	5,39	2,67	14,39	
		2,91	0,60	1,75	
	H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	1,50	1,00	-1,50x0,5	15,39
4.05	Dachboden		nicht anrechenbar, da nicht ausgebaut		
	Dachgeschoss			32,60	32,60

Zusammenstellung Wohnflächen		m²
Wohnung Nr. 1		
Erdgeschoss		127,03
Summe:		127,03
	gerundet	127,00
Wohnung Nr. 2		
Erdgeschoss		11,39
Obergeschoss		94,46
Dachgeschoss		32,60
Summe:		138,45
	gerundet	138,00
Wohnung Nr. 1		127,00
Wohnung Nr. 2		138,00
Gesamt		265,00

Die anrechenbare **Wohnfläche gesamt** wurde ermittelt mit **ca. 265,00 m²**, hierbei beträgt die Wohnfläche von **Wohnung Nr. 1 ca. 127,00 m²** und die von **Wohnung Nr. 2 ca. 138,00 m²**. Zur Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Wohnräume im Dachgeschoss zur Wohnnutzung genehmigt sind, gemäß Schreiben Landkreis Osterholz vom 15.12.2003, Baugenehmigung. Ein Grundrissplan liegt nicht vor.

Nutzfläche						
B - Nebengebäude mit Garage und Carport						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
5	Erdgeschoss					
5.01	Lager/Abstellen	6,70	4,06	27,20	27,20	
5.02	Garage	2,66	4,23	11,25	11,25	
5.03	Carport	4,22	4,34	18,31	18,31	
	Dachgeschoss				56,77	56,77
C - Garage mit Anbau						
6	Erdgeschoss					
6.01	Garage	7,98	3,47	27,69	27,69	
6.02	Lager/Abstellen	7,80	2,40	18,72	18,72	
					46,41	46,41

Zusammenstellung Nutzflächen		m²
Nebengebäude		56,77
Garage		46,41
Summe:		103,18
	gerundet	103,00

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Zweifamilienhaus mit einem Nebengebäude und einer Garage.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: zentrale Ortslage.

Allgemein gute Wohnlage im Landkreis Osterholz-Scharmbeck.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

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

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

Abkürzungen:

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

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

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

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

Abkürzungen:

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

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

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

A - Zweifamilienhaus

Baujahr um 1902, Alter um 124 Jahre

DWG 80 Jahre, RND ca. 21 Jahre im Mittel

$$RND = 0,7300 \times \frac{80^2}{80} - 1,5770 \times 80 + 1,1133 \times 80 = 21$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **21 Jahre** eingeschätzt.

B - Nebengebäude

Baujahr um 1965, Alter um 61 Jahre

DWG 60 Jahre, RND ca. 9 Jahre im Mittel

$$RND = 1,2500 \times \frac{60^2}{60} - 2,6250 \times 60 + 1,5250 \times 60 = 9$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **9 Jahre** eingeschätzt.

C - Garage

Baujahr um 1982, Alter um 44 Jahre

DWG 60 Jahre, RND ca. 16 Jahre im Mittel

$$RND = 1,2500 \times \frac{44^2}{60} - 2,6250 \times 44 + 1,5250 \times 60 = 16$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **16 Jahre** eingeschätzt.

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

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

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

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude : Zweifamilienhaus u.a.		
Baujahr:	fiktiv um 1902	Alter rd.: 124 Jahre
Mod. Baujahr gewählt: 1967 Mod. Alter 59 Jahre (Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 30 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsok
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, zB Decken und Fußböden	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe:	20	4

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

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

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

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

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

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

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

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

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

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

Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

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

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

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt,

Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungskonzeption, z.B. Mehrfamilienhaus ab 3 Wohnungen o.ä. Ansonsten Verweis auf die vorangegangenen Erläuterung zu den Verfahren im Vergleichswert und Sachwert.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

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

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

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

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

	Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut				
	Standardstufe	1	2	3	4	5
1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260
2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180
3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105

	Erdgeschoss, nicht unterkellert	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
	Standardstufe	1	2	3	4	5
1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775
2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670
3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560

Standardstufe		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810
14.5	Carport	190		

Standardstufe		3	4	5
16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	350	490	640
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung	550	690	880
16.3	Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung	890	1095	1340

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ KG,EG,OG,DG ausg.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		18	5			23
Dächer		15				15
Außentüren und Fenster			11			11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		2	3			5
Sanitäreinrichtung		5	4			9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		3	3			6
Summe:	0	74	26	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	655	725	835	1005	1260
----------------------------	-----	-----	-----	------	------

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0,74	=	1,48
Standardstufe	3	x	0,26	=	0,78
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	2,3

Typ EG	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		23				23
Dächer		15				15
Außentüren und Fenster			11			11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		2	3			5
Sanitäreinrichtung			9			9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	0	71	29	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	865	965	1105	1335	1670
----------------------------	-----	-----	------	------	------

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0,71	=	1,42
Standardstufe	3	x	0,29	=	0,87
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	2,3

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	A - Zweifamilienhaus	Typ:	1.11	Zweifamilienhaus
Baujahr:	1902	GND, Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	655	0	0	0
2	725	74	0,74	536,5
3	835	26	0,26	217,1
4	1005	0	0	0
5	1260	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	754
		Faktor für Zweifamilienhäuser	1,05	791

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	A - Anbau Wohnhaus	Typ:	2.23	Anbau
Baujahr:	1902	GND, Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	865	0	0	0
2	965	71	1	685
3	1105	29	0	320
4	1335	0	0	0
5	1670	0	0	0
Herstellungskosten:		100	0	1.006

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	B - Nebengebäude	Typ:	16.1	Kaltlager
Baujahr:	1965	GND, Jahre:	60	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	350	100	1	350
4	490	0	0	0
5	640	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	350

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	B - Garage, angebaut	Typ:	14.1	Garage
Baujahr:	1965	GND, Jahre:	60	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	245	100	1	245
4	485	0	0	0
5	780	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	245

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	B - Carport, angebaut	Typ:	14.5	Carport
Baujahr:	1965	GND, Jahre:	40	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	1	100	1	190
4	0	0	0	0
5	0	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	190

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	C - Garage	Typ:	14.1	Garage
Baujahr:	1982	GND, Jahre:	60	
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	245	100	1	245
4	485	0	0	0
5	780	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	245

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

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

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude		A - Zweifamilienhaus	A - Anbau Wohnbau
Geschosse		KG,EG,OG,DG ausg.	EG
Nutzungsart		wohnen	wohnen
Baujahr - Ursprung		1902	1902
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1967	1967
Alter	Jahre	124	124
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		59	59
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	80
Restnutzungsdauer / RND vergleiche 5.2		21	21
NHK 2010 - Typ :		1.11	2.23
Entspricht Gebäudetyp:		Zweifamilienhaus	Zweifamilienhaus
Standardstufe		2,3	2,3
BGF / m²		384,05	57,39
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	791	1.006
Anpassung:	1	791	1.006
Baupreisindex	2010 = 100 / IV.2025 = 1,907	1,907	1,907
Summe:		579.517	110.061
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	0/80	0/80
Abschreibung linear, Angabe in %		27	27
entspricht	Faktor :	0,27	0,27
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		154.325	29.309
Zuzüglich besonderer Bauteile	Schleppgaube	2.900	0
	Flachdachgaube	1.100	0
	Kelleraußentreppe	1.600	0
Summe		159.925	29.309
Vorläufiger Gebäudesachwert		159.925	29.309

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude		B - Nebengebäude	B - Garage, angebaut
Geschosse		EG	EG
Nutzungsart		Abstellen	Kfz-Stellplatz
Baujahr -Ursprung		1965	1965
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1975	1975
Alter Jahre		61	61
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		51	51
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		60	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		9	9
NHK 2010 - Typ :		16.1	14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Kaltlager	Garage
Standardstufe			
BGF / m²		27,31	12,83
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	350	245
Anpassung:	1	350	245
Baupreisindex	2010 = 100 / IV.2025 = 1,907	1,907	1,907
Summe:		18.229	5.994
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND		9/60	9/60
Abschreibung linear, Angabe in %		15	15
entspricht Faktor :		0,15	0,15
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		2.734	899
Zuzüglich besonderer Bauteile siehe 6. Baubes.		0	0
Summe		2.734	899
Vorläufiger Gebäudesachwert		2.734	899

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude		B - Carport, angebaut	C - Garage
Geschosse		EG	EG, DG
Nutzungsart		Kfz-Stellplatz	Kfz-Stellplatz
Baujahr -Ursprung		1965	1982
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1992	1982
Alter Jahre		61	44
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		34	44
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		40	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		6	16
NHK 2010 - Typ :		14.5	14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Carport	Garage
Standardstufe		3,6	
BGF / m²		21,46	62,40
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	190	245
Anpassung:	1	190	245
Baupreisindex	2010 = 100 / IV.2025 = 1,907	1,907	1,907
Summe:		7.774	29.154
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND		6/40	16/60
Abschreibung linear, Angabe in %		15	27
entspricht Faktor :		0,15	0,27
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		1.166	7.774
Zuzüglich besonderer Bauteile siehe 6. Baubes.		0	0
Summe		1.166	7.774
Vorläufiger Gebäudesachwert		1.166	7.774

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück: Wohnhaus		Grundbuch	Osterholz-Scharmbeck
		Blatt	6616
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	1
		Flurstück	39/88
		Größe, m²:	750
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	39/88	143.925
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	10.000
3	Gebäude		
3.1	A - Zweifamilienhaus		159.925
3.2	A - Anbau Wohnbau		29.309
3.3	B - Nebengebäude		2.734
3.4	B - Garage, angebaut		899
3.5	B - Carport, angebaut		1.166
3.6	C - Garage		7.774
3.7	C - Anbau an Garage		ohne besonderen Wert
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			355.734
Marktanpassungsfaktor :		0,9024	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			321.014
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 10.2) :		
4.1	Zuzüglich: Ohne Berücksichtigungen		0
4.2	Abzüglich: Baumängel und Schäden		-14.000
Sachwert mit Marktanpassung :			307.014

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)
Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Osterholz:

Auswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Mischnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es wird ein fiktiver Faktor eingesetzt, auf Grundlage allgemeiner Auswertungen u. Markteinschätzung.			
. Bodenrichtwert	190		€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	335.060		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		0,93	
Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:			Einfluß:
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	0,96		2,3
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche:	1,00		keine Auswertungen
. Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert:	1,00		keine Auswertungen
. Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche:	1,00		keine Auswertungen
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		0,8928	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Schäden

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

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen. Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände

Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt

pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

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

A - Wohnhaus

- o EG Terrassentür Beschlag defekt
- o In 2 Wänden stark erhöhte Feuchtigkeitswerte messbar (Flur Länge ca. 2,50 m um 135 Digits bodennah bis ca. 20 cm Höhe, Kind 1, Außenwand, sichtbare Ablösungen Farbe + Tapete gesamte Wandlängelänge, um 135 Digits), Ursache unklar!
- o Treppenzugang OG-DG: Höhe über den Stufen teilweise nur 1,75 m, nicht ausreichend 2.000
da aufgrund von Rettungsweg ca. 2,00 m erforderlich sind!
- o DG-Gaube Fenster: Holz mit Einfachverglasung 2.000
- o Keller: baujahrestypische Feuchtigkeit im Wandbereich, Ausblühungen, Putzablösungen, Berücksichtigungen bei RND 10.000
- o Heizung aus 1988, ca. alle 30 Jahre erneuerungsbedürftig

C - Garage mit Anbau

- o Anbau-Fassade: Holzbrettverkleidung umlaufend stark durch Fäulnis geschädigt, 1 Fenster herausgelöst
- o Fassade Garage Giebelseite: Mauerwerk ungeschützt sichtbar
- o Anbau gesamt umfassend sanierungsbedürftig, Ortsgang nur in Teilen vorhanden - ohne besonderen Wert

Wertbeeinflussung Summe, Abzug:

14.000

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

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 14.000,- Euro.

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

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

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

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

Anmerkung zu Schäden:

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

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

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

10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

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

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

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

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Feldstraße 5, Flur 13, Flurstück 313/37

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Garage.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache bis mittlere Anlage. **Pauschal rd.: 10.000 Euro.**

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

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

Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks
 zum Stichtag 01.01.2026 = **mittlere Lage 190,-€/m² für W, einschl. Erschließung.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	750 m²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.
 In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

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

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.
 Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.
 Größe: leicht über dem allgemeinen Mittel.
 Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.
 (Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung so weit vorliegt.)

B04

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland	
Grundbuch:	Osterholz-Scharmbeck	Blatt: 6616
Lfd. Nummer	1	Gemarkung: Osterholz-Scharmbeck
Flur	17	Flurstück 39/88
Nutzung	wohnen	Größe 750 m²
B-Plan	nicht vorhanden, §34 BauGB	Bebauung Zweifamilienhaus u.a.

Hinweis zum Flurstück: Lage im Wasserschutzgebiet, Zone IIIb

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :	190	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	= 190 W	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=	
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	= 190,00	EUR/m²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	x 1,00	B01

Bewertungsgrundstück

3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen		Erläut.
Lage	mittel	mittel x 1,00 B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel x 1,00
Nutzbarkeit	mittel	mittel x 1,00 B02
GFZ		mittel x 1,00 B02
Fläche (m²)	500	750 x 1,01 B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land x 1,00
Vollgeschosse		II x 1,00
Bauweise		offen x 1,00
Nutzung :	W	W x 1,00 B04
Anpassungsfaktor gesamt :		x 1,01
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		= 191,90 EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		- 0,00 EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		= 191,90 EUR/m²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		191,90 EUR/m²
Grundstücksfläche :	=	750 m²
Bodenwert :		143.925 EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

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

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung!		
Bebauung	Zweifamilienhaus mit Nebengebäude und Garage		
Lage:	Osterholz-Scharmbeck		
Kellergeschoss	teil unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1967
Baujahr : Ursprung	1902	Modernisg.-Punkte ca.	4
Restnutzungsdauer (RND):	21 Jahre	Alter in Jahren:	124
Wohnfläche, m² :	265	bei GND, Jahre:	80
Bodenrichtwert, €/m² :	190 W	Standardstufe	2,3
Grundstücksgröße, m² :	750	Garage	1

Grundstücksmarktdaten 2026		Landkreis Osterholz	
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser	
Wohnflächenpreis:		2.122	€/m²
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			Faktor
Grundstückslage :	BRW €/m²: 190	Umrechnungskoeffizient:	1,06
Lage	Osterholz-Scharmbeck	Einschätzg. SV:	1,00
Grundstück :	Fläche, m² = 750	Mittelwert = 800	
		Umrechnungskoeffizient:	0,98
Standardstufe	2,3	Umrechnungskoeffizient:	1,00
Baujahr	Modifiziert = 1967	Mittelwert = 1985	
		Umrechnungskoeffizient:	0,77
Modernisierungsgrad.	Modernisg.-Punkte ca.: 4	Einschätzg. SV:	1,00
Schäden, Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m² :	265 über	Mittelwert = 140	
		Umrechnungskoeffizient:	0,79
Keller	nicht unterkellert	Einschätzung SV:	1,00
Bauweise	massiv	Einschätzung SV:	1,00
Garage	integriert	Einschätzung SV:	1,00
Dachform	Walmdach	Einschätzung SV:	1,00
Summe Auf- bzw. Abschläge :		Faktor:	0,6319
<u>Vorläufiger Vergleichswert €/m²:</u>			
2.122	x	0,6319	= 1.341
1.341	x	265,0	= 355.337
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)			hier bereits berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Zuzüglich: Ohne Berücksichtigungen			= 0
Abzüglich: Baumängel und Schäden			= -14.000
Vorläufiger Vergleichswert:			341.337

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

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

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
	Stichtag:	26.03.26
aktueller Bodenrichtwert	190	€/m²
Grundstücksfläche	750	m²
Modifiziertes Baujahr	2005	
Wohnfläche	265	m²

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten		
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte
aktueller Bodenrichtwert	160	€/m²
Grundstücksfläche	800	m²
Modifiziertes Baujahr	1985	
Wohnfläche	140	m²

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.
Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)
 Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige. Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
 Die **Zwangsversteigerung** zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (15 K 16/25).
 Eingetragen am 26.06.2025.

Einschätzung des Sachverständigen:

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

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertende Grundstücke, nachfolgend aufgeführt:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck, Flur 17, Flurstück 39/88, Bremer Straße 61
 Auskunft Bauamt Landkreis Osterholz:

Auf dem o.g. Flurstück ist folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenverzeichnis von Osterholz-Scharmbeck - Baulastenblatt Nr. 1637:

„1. Der Eigentümer des oben bezeichneten Grundstückes verpflichtet sich, im Falle der Bebauung / weiteren Bebauung dieses Grundstückes, dass Gebäude auf der Grenze, und zwar anschließend an das auf dem Nachbargrundstück Bremer Straße, Flurstück 39/4, Flur 17, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck vorhandene oder geplante Gebäude, in einer diesem Gebäude entsprechenden Weise zu errichten.“

Eingetragen am 29.10.2003.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus und ist bereits in den allgemeinen Angaben und Einordnungen zum Bodenrichtwert und anderer Angaben, pauschal enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Osterholz-Scharmbeck Blatt 6616, Bremer Straße 61, besteht aus dem Flurstück 39/88, Flur 17, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck und ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Garage.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

Die Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt. Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Zweifamilienhauses baujahrtypisch mittel eingeordnet. Mit ca. 265,00 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten deutlich über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss, das Ober- bzw. Dachgeschoss und. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss beträgt rund 127,00 m², während die Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 im Ober- bzw. Dachgeschoss ca. 138,00 m² beträgt.

Für eine Nutzungsänderung des Wohngebäudes in eine Kindertagesstätte aus dem Jahr 2011 liegen Bauantragsunterlagen vor. Ob nun, aufgrund der reinen Wohnnutzung wiederum ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden muss, ist zum jetzigen Zeitpunkt abschließend nicht geklärt und kann nur durch die genehmigende Baubehörde beantwortet werden.

Für die Wertermittlung wird von der aktuellen Nutzung ausgegangen, sie basiert auf dem realisierten Vorhaben. Weitere evtl. erforderliche Klärungen wie Bauvoranfragen, Bauanträge o.ä. sind nicht Bestandteil eines Wertgutachtens.

Nach Angabe wurden in den letzten Jahren kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Das Wohngebäude weist dementsprechend leichten Instandhaltungsstau auf. Die Grundstücksfläche ist nutzungstypisch unförmig, nahezu rechteckig geschnitten.

Die Außenanlage mit südlicher Gartenfläche, ist durchschnittlich gepflegt, mit einfacher Anlage.

Eine Grundstückszufahrt befindet sich direkt vom öffentlichen Straßenbereich im nördlichen Bereich. Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße leicht unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 750 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Osterholz-Scharmbeck als grundsätzlich etwas überdurchschnittliche Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 190,- €/m² bestätigt.

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

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

Ermittelte Werte:

Verkehrswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt

Sachwert, marktangepasst = 307.014 Euro

Vergleichswert = 341.337 Euro

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert gebildet.

Verkehrswert gerundet = 341.000 Euro

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Osterholz-Scharmbeck 6616
------------------------	------------------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Osterholz-Scharmbeck
Flur	17
Flurstück	39/88
Hof- und Gebäudefläche	Bremer Straße 61
Größe	750 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag gesamt eingeschätzt mit rd. 341.000 Euro (unbelastet).

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

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

Metjendorf, den 09.07.2026

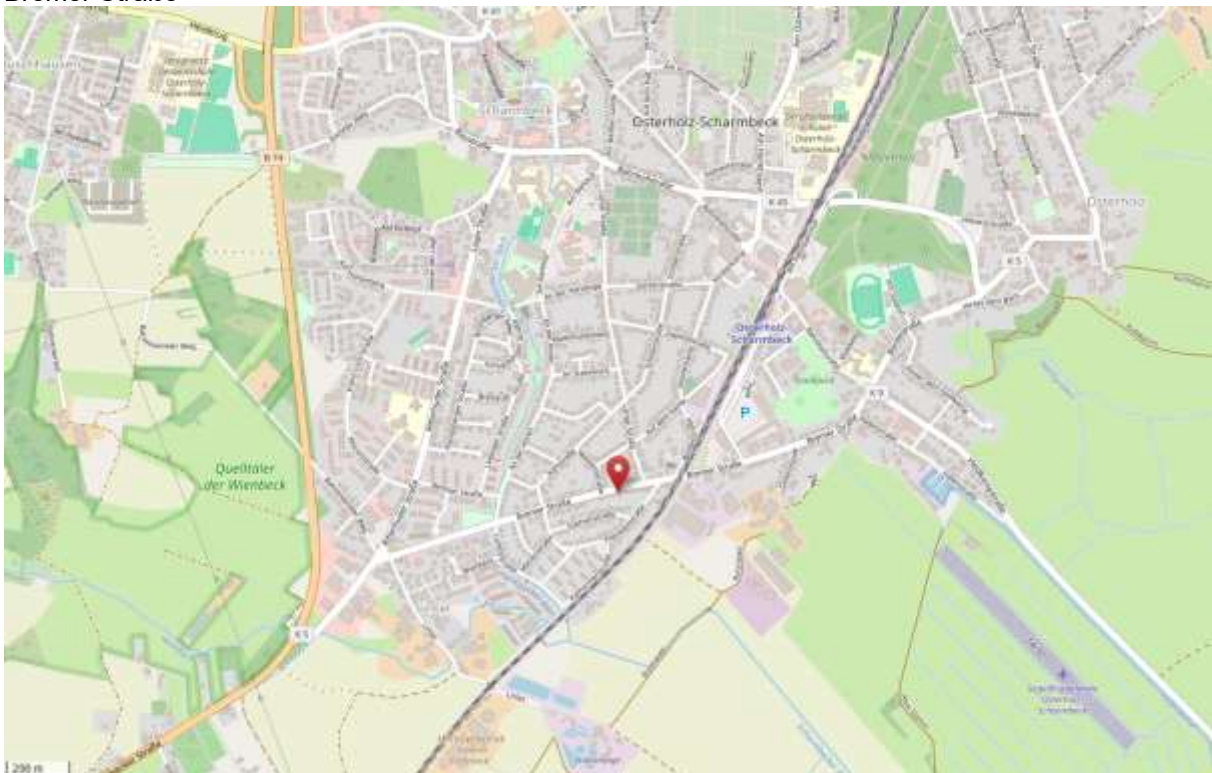
Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

18. Stadtkarte (Quelle: openstreetmap.org)

Makrolage Osterholz-Scharmbeck



Mikrolage Bremer Straße



19. Liegenschaftskarte

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



20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

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

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

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

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

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

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

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

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

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

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

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

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

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

Pläne aus der Bauakte

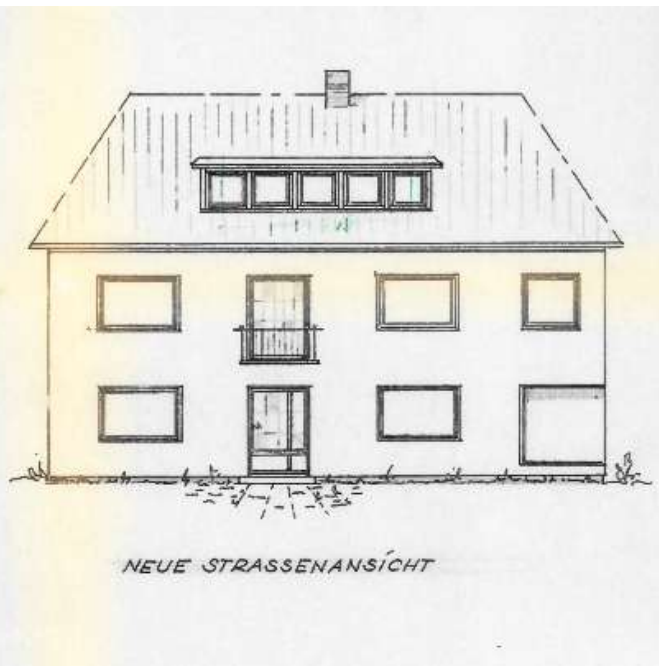
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

Zweifamilienhaus

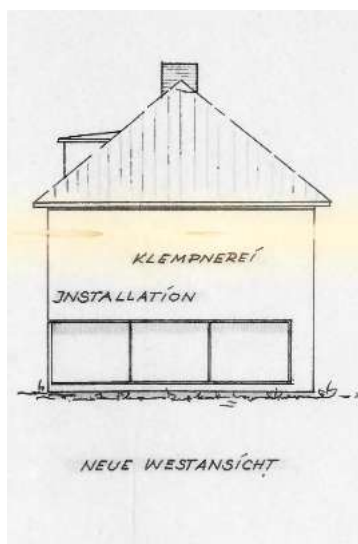
Alte Straßenansicht



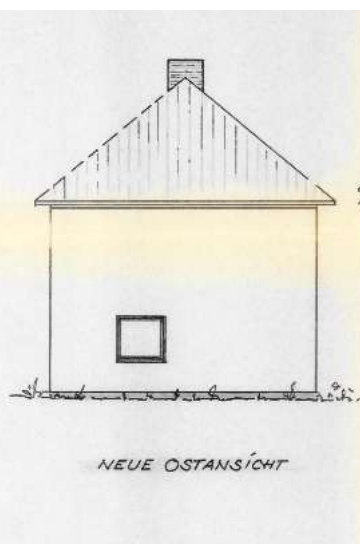
Neue Straßenansicht



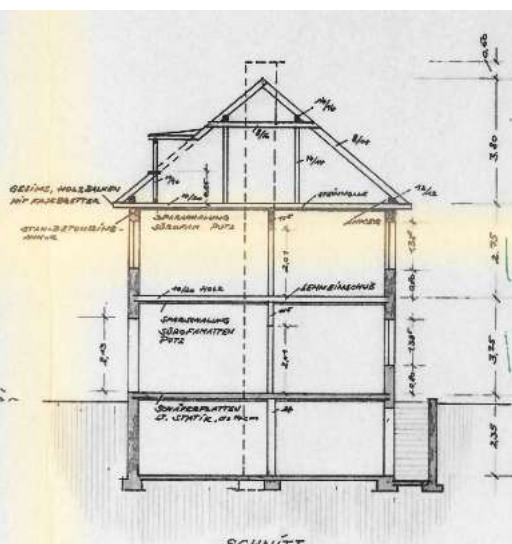
Neue Westansicht



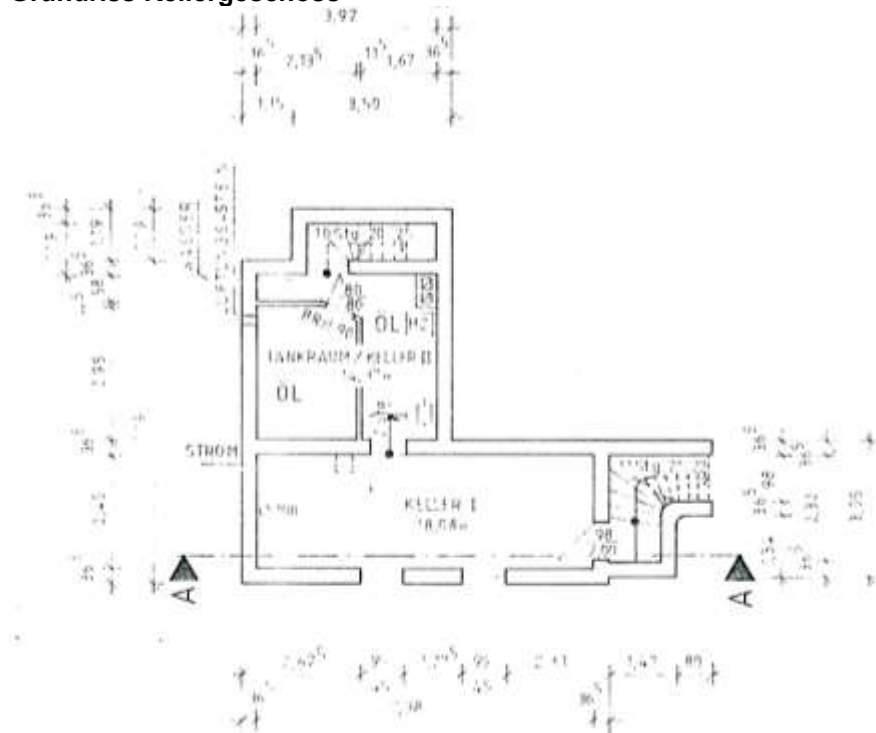
Neue Ostansicht



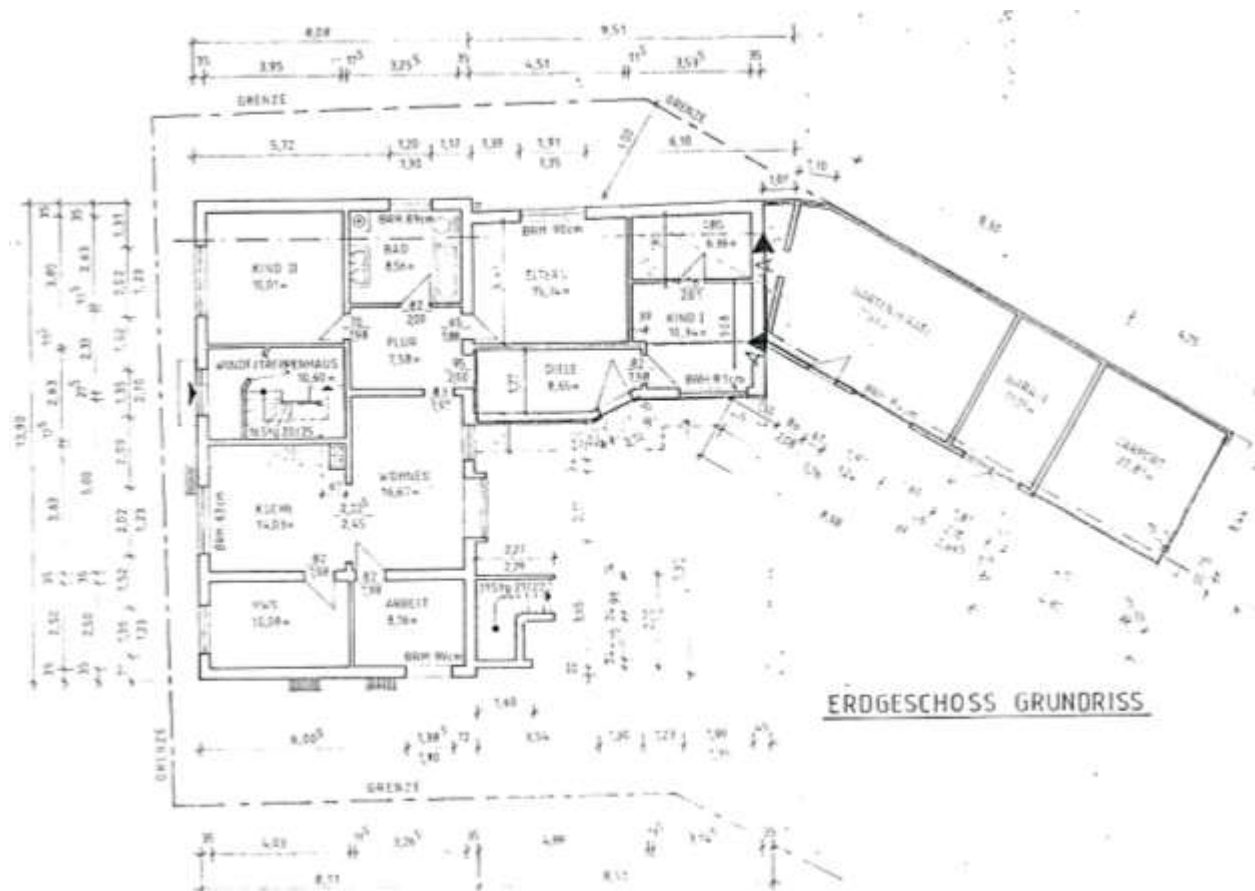
Schnitt



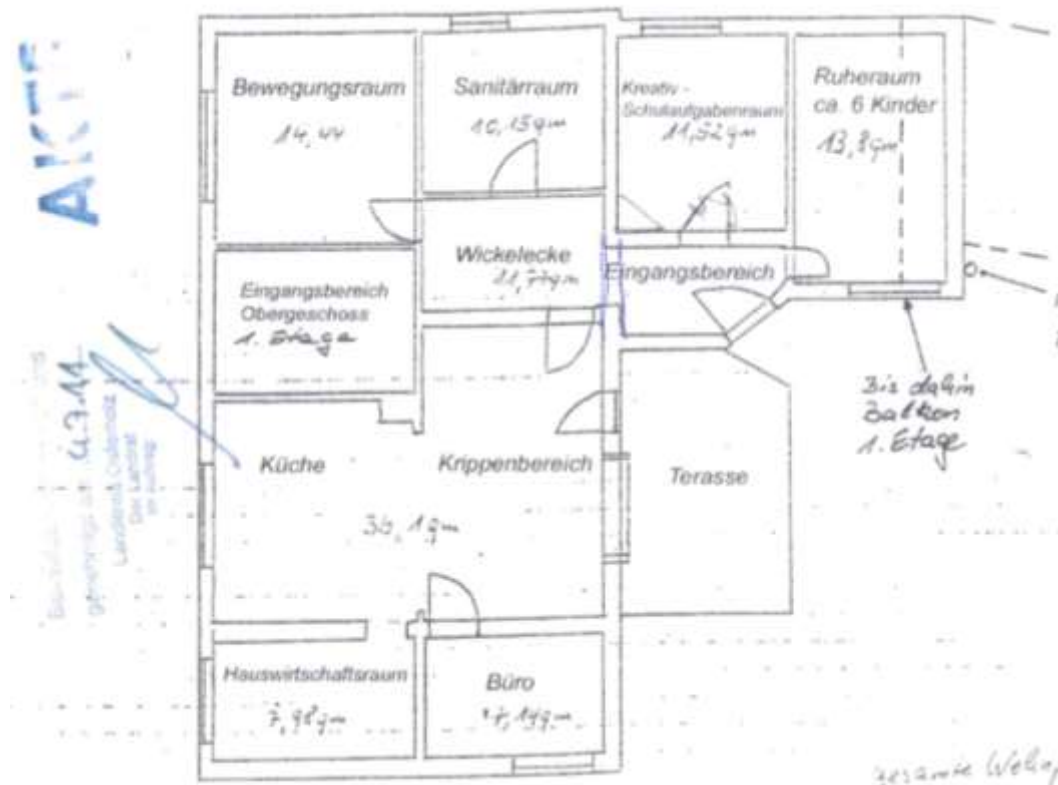
Grundriss Kellergeschoss



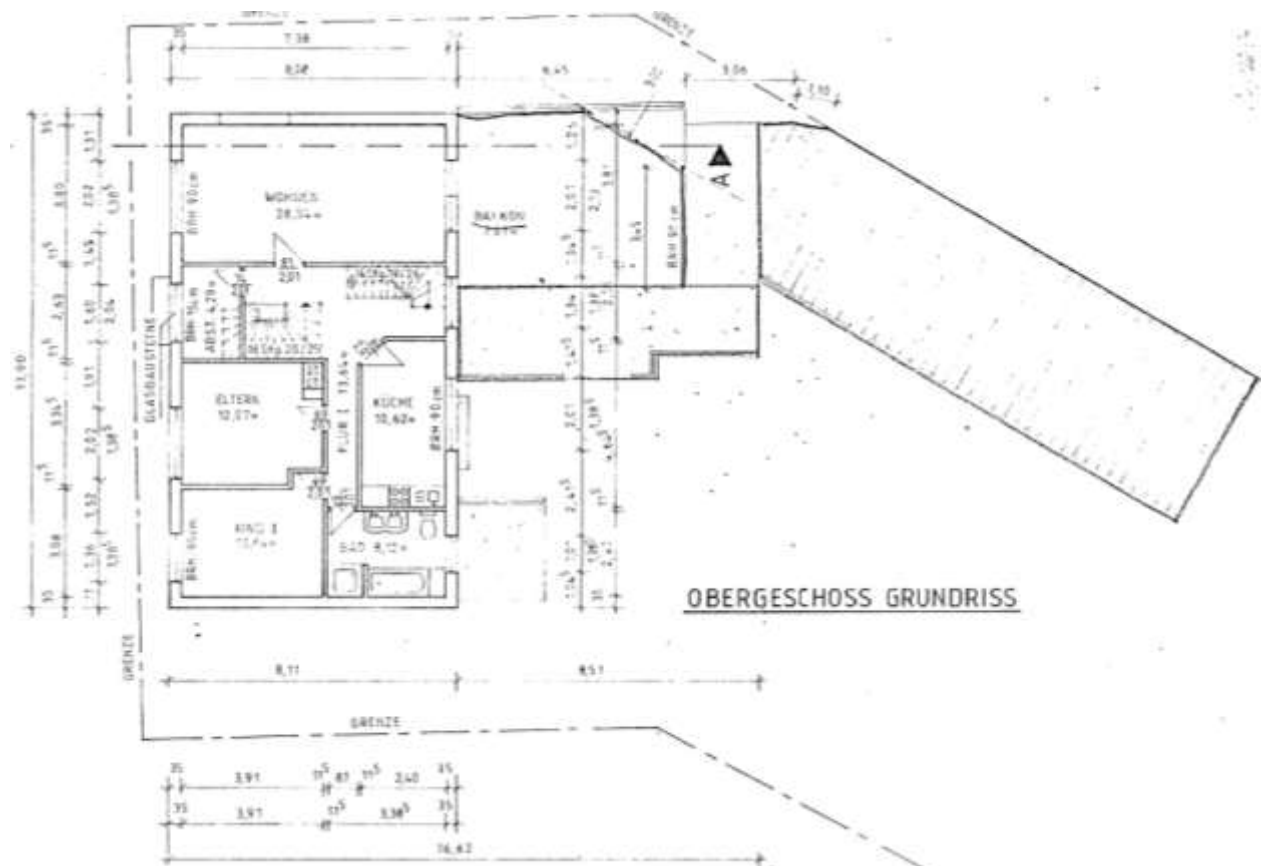
Grundriss Erdgeschoss



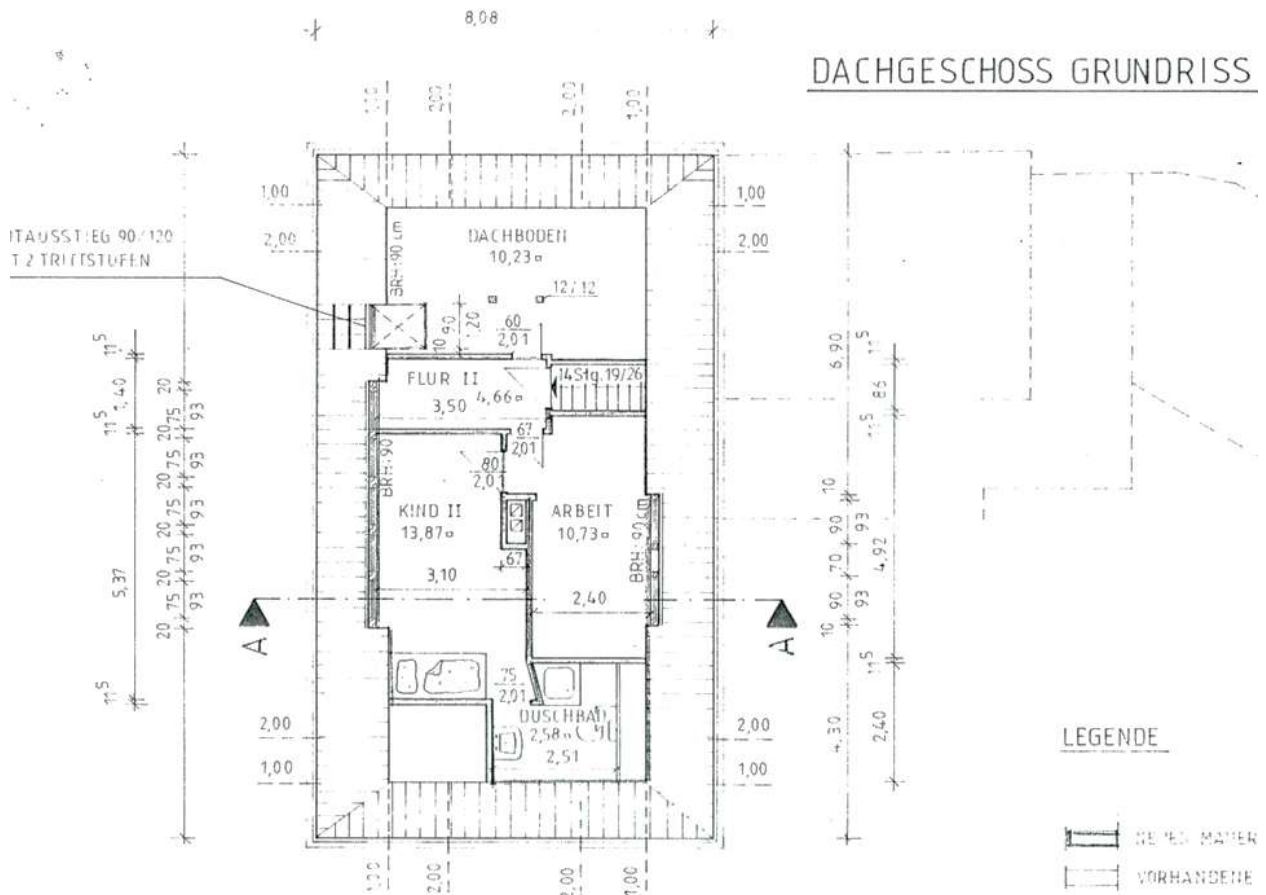
Erdgeschoss Nutzung Kindertagesstätte



Grundriss Obergeschoss

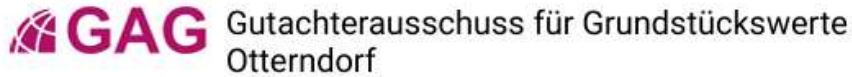


Grundriss Dachgeschoss



21. Sonstige Anlagen

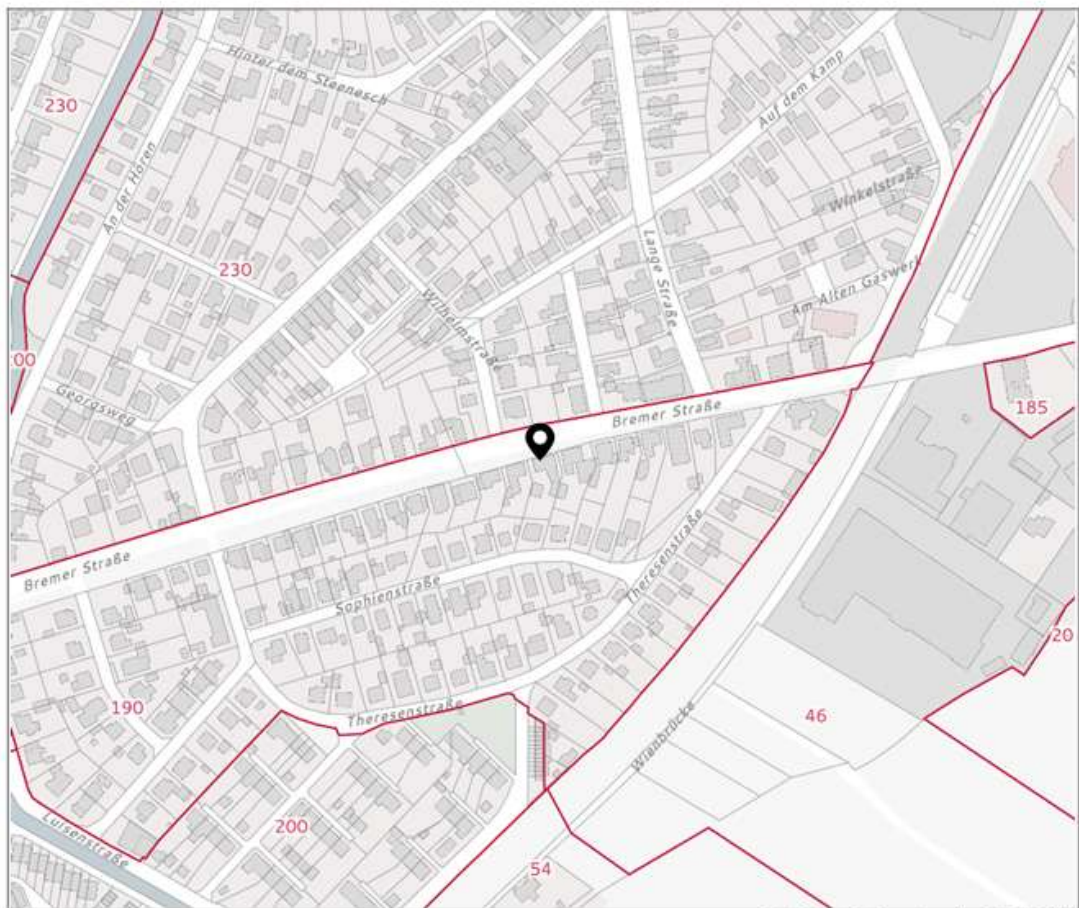
Bodenrichtwertkarte (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 09.06.2026)

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

Adresse: Bremer Straße 61, 27711 Osterholz-Scharmbeck
 Gemarkung: 1122 (Osterholz-Scharmbeck), Flur: 17, Flurstück: 39/88



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzone: 03300022

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 190 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksfläche: 500 m²

Fläche in m² Umrechnungskoeffizient

300 1,06

400 1,05

500 1,03

600 1,02

700 1,01

800 1,00

900 0,99

1000 0,98

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben.



Grundstück:

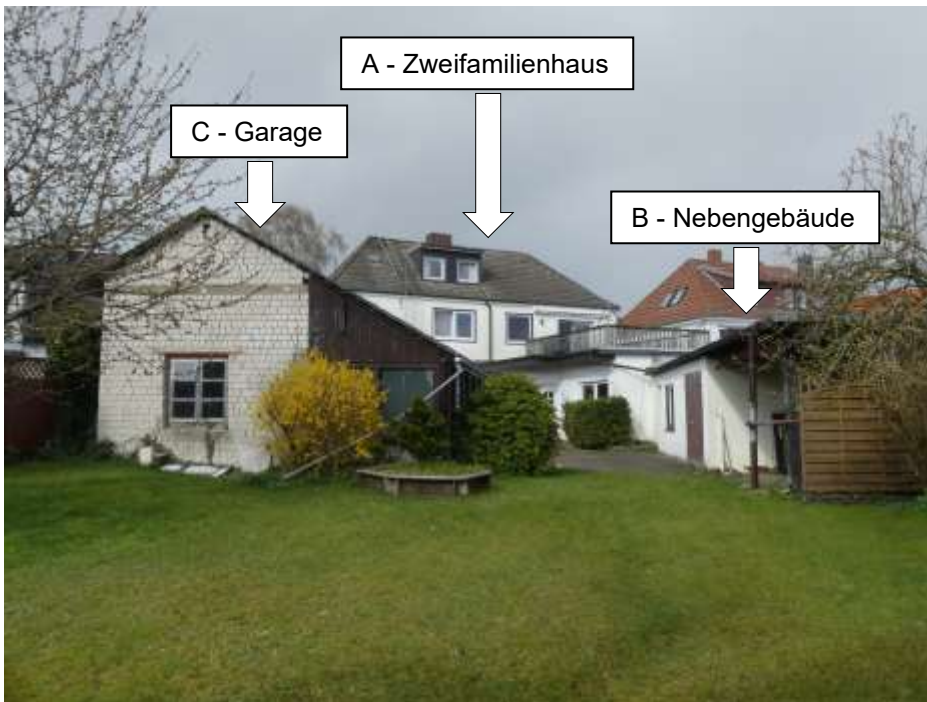
Grundbuch
von Osterholz-
Scharmbeck
Blatt 6616,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Osterholz-Scharmbeck
Flur 17
Flurstück
39/88

Bremer Straße 61,
27711 Osterholz-
Scharmbeck

Bebauung
Zweifamilienhaus mit
einem Nebengebäude
und einer Garage

Straßenansicht



Gartenansicht

A – Zweifamilienhaus mit Anbau







Eingang zu Wohnung Nr. 2



Eingang zu Wohnung Nr. 1



Dachterrasse von Wohnung Nr. 2

B – Nebengebäude mit Garage und Carport



Nebengebäude, Lager- bzw. Partyraum

C - Garage



Außenanlage



