

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 28790 Schwanewede, Lerchenstraße 5**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neuenkirchen	746	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neuenkirchen	20	77/3

**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde
auf Grundlage einer Außenbesichtigung
zum Stichtag 08.01.2026 ermittelt mit rd.
152.000 €.**

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage.....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Zweifamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	12
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	13
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Sachwertberechnung.....	14
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
4.5	Vergleichswertermittlung	20
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	20
4.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	20
4.5.3	Vergleichswert	21
4.5.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	21
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	21
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	22
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	22
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	22
4.6.5	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26

	Gutachten - Nr. 25-70130	Seite 3/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	02.02.2026

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Lerchenstraße 5 28790 Schwanewede
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuenkirchen, Blatt 746, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neuenkirchen, Flur 20, Flurstück 77/3 (653 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck Klosterplatz 1 27711 Osterholz-Scharmbeck
Eigentümer:	aus Gründen des Datenschutzes nicht angegeben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	08.01.2026 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	08.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	Der erste anberaumte Besichtigungstermin am 26.09.2025 wurde seitens der Eigentümerin kurzfristig abgesagt. Auch die Folgetermine am 27.10.2025, 04.12.2025 und 08.01.2026 wurden jeweils kurzfristig von der Eigentümerin abgesagt, so dass der Sachverständige mit entsprechender Information der Eigentümerin am 08.01.2026 eine Außenbesichtigung durchführte.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte daher im Zuge der Besichtigung lediglich äußerlich von der öffentlichen Straße in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	• die Sachverständigen Dipl.-Ing. U. Ehrhorn und J. Schmidt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.08.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.08.2025 • Auszug aus der Bauakte des Landkreises Osterholz (Eingang 25.08.2025) • Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 08.08.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 08.08.2025

	Gutachten - Nr. 25-70130	Seite 4/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	02.02.2026

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiterin L. Ksoll wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da der Zutritt zum Grundstück und zum Wohnhaus nicht möglich gewesen ist, hat der Sachverständige lediglich eine Außenbesichtigung von der öffentlichen Straße aus durchführen können.

Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige diesen Umstand bei der Verkehrswertfindung mit einem entsprechenden Risikoabschlag.

Zu den Fragen des Gerichts:

- Das DG des Wohnhauses ist augenscheinlich (gemäß Angabe am Klingelschild) vermietet.
- Ob ein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück ansässig ist, konnte nicht ermittelt werden.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- Bezüglich eines möglichen Verdachts auf Hausschwamm oder Schädlinge kann keine Aussage getroffen werden. Im Altlastenkataster wird das Objekt nicht aufgeführt.
- Ob Brand- oder Wasserschäden existieren, konnte nicht ermittelt werden.
- Gemäß Bauakte wurde eine teilweise Abrissverfügung verfügt. Inwieweit dieser tatsächlich nachgekommen wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dem Sachverständigen sind im Rahmen seiner Recherche keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt geworden.
- Das Objekt überschreitet an der nördlichen Grundstücksgrenze die zusätzliche Grenzbebauung. Weitere baurechtlicher Besonderheiten (wie Überbau, Grenzbau, Bestandschutz, Einsturzgefahr/Unbewohnbarkeit) existieren basierend auf dem äußeren Eindruck nicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Osterholz
Ort und Einwohnerzahl:	Schwanewede (ca. 20.600 Einwohner); Ortsteil Neuenkirchen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1)

demografische Struktur

Durchschnittsalter ca. 46 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 19 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 24 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 5 Jahren: ca. +1 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

(vgl. Anlage 2)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:
ca. 25 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 653,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
keine separaten Gehwege vorhanden;
Parkmöglichkeiten im Seitenraum eingeschränkt vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

ob ein Gasanschluss vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Wohnhausanbau im Bauwich;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Im Rahmen der Internetrecherche im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS sind dem Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten bekannt geworden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Augenscheinlich handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt (auf Grundlage der Klingelschilder) um ein Zweifamilienhaus, bei dem die obere Wohnung vermietet ist.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen im Rahmen seiner Recherchen nicht bekannt geworden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Baulastenvermerk eingetragen.

Denkmalschutz:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Denkmalschutzvermerk eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. Anlage 5).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

	Gutachten - Nr. 25-70130	Seite 7/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	02.02.2026

2.5.3 Bauordnungsrecht

Dem Sachverständigen sind von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde Kopien der Baugenehmigungsunterlagen übersandt worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt jedoch wegen der unterbliebenen Innenbesichtigung nicht auf die Übereinstimmung mit der Baugenehmigung überprüft werden.

Gemäß der vorliegenden Bauakte existiert keine Genehmigung zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit im DG.

Zudem wurde in der Vergangenheit eine teilweise Abrissverfügung für einen Wintergarten und Carport erwirkt, deren Umsetzung unklar bleibt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ein bauordnungswidriger überdachter Stellplatz am Gebäude. Weiterhin existiert ein freistehender Carport.

Das Objekt ist augenscheinlich im EG eigengenutzt. Die Wohnung im DG scheint vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; voll unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1968 2009 Legalisierung eines vorher errichteten Wintergartens durch tlw. Rückbau jeweils gemäß Bauakte
Modernisierung:	unbekannt
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen im EG rd. 87 m ² . Da für den Ausbau des DG keine Genehmigungszeichnungen vorliegen, wird die Wohnfläche hier auf Grundlage der Gebäudegeometrie auf 69 m ² geschätzt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H geschätzt.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: augenscheinlich keine

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

gemäß Bauzeichnung:

Treppenhaus zur Wohnung im EG und DG

Wohnung:	Schlafzimmer	rd. 16,4 m ²
	Gästezimmer	rd. 8,3 m ²
	Wohn-/Esszimmer	rd. 33,3 m ²
	Küche	rd. 6,4 m ²
	Bad	rd. 5,16 m ²
	WC (mit Vorraum)	rd. 2,6 m ²
	Diele/Flur	rd. 8,7 m ²

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Stahlbeton mit Terrazzobelag

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);

inwieweit die Dachflächen gedämmt sind, konnte nicht ermittelt werden

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz		
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz		
Elektroinstallation:	unbekannte Ausführung		
Heizung:	gemäß Bauakte Ölheizung, weitere Einzelheiten unbekannt		
Lüftung:	augenscheinlich	keine	besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt		

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung älteren Baujahrs; tlw. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	unbekannt
sanitäre Installation:	unbekannt
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig (gemäß Bauakte)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe; Wintergarten (gemäß Bauakte)
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	auf Grundlage des äußeren Eindrucks von der Straße aus keine wesentlichen erkennbar

	Gutachten - Nr. 25-70130	Seite 11/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	02.02.2026

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist auf Basis des äußeren Eindrucks als befriedigend einzustufen.

3.3 Nebengebäude

Wohnausanbau (Nutzung unbekannt), bauordnungswidriger Carportanbau an Wohnhaus, separater Carport

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 28790 Schwanewede, Lerchenstraße 5 auf Grundlage der durchgeführten Außenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuenkirchen	746	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuenkirchen	20	77/3	653 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	653 m ²

	Gutachten - Nr. 25-70130	Seite 13/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	02.02.2026

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 130,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	653	× 1,010	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 131,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	131,30 €/m ²	
Fläche	×	653 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	85.738,90 € rd. 85.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 insgesamt **85.700,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der mit den Bodenrichtwerten mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	792,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	347,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	274.824,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.01.2026 (2021 = 100)	x	135,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	371.012,40 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	371.012,40 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		78,57 %
• Faktor	x	0,2143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	79.507,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		79.507,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	92.007,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	85.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	177.707,96 €
Sachwertfaktor	x	0,99
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	175.930,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.000,00 €
Sachwert	=	154.930,88 €
	rd.	155.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Der Gebäudestandard kann dabei wegen der ausgebliebenen Innenbesichtigung lediglich auf Basis des äußeren Eindrucks geschätzt werden.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	73,5 %	26,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	73,5	532,88
3	835,00	26,5	221,28
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 754,16 gewogener Standard = 2,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		754,16 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	791,87 €/m² BGF
	rd.	792,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2021 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der zuständige Gutachterausschuss weist in seinen Grundstücksmarktdaten einen pauschalen Wertansatz u.a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage und einfache Nebengebäude mit einer üblichen Höhe von 5.000,00 € (sehr wenig / einfach) – 20.000,00 € (umfangreich / gehoben) aus.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	12.500,00 €
Summe	12.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angesetzt.

	Gutachten - Nr. 25-70130	Seite 18/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	02.02.2026

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das 1968 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich nicht wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1968 = 58$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre} =$) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (hier linear) zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der objektartenspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen (insbesondere zur zeitlichen Anpassung) bestimmt und angesetzt.

In den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten sind die aufgrund einer kreisweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Wirtschaftskraft der Region (d.h. nach dem Bodenwert der Region, Baujahr und Objektgröße) angegeben.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke landkreisweit rd. 1% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich durch die Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Weitere Besonderheiten:

Die nördlich an das Wohnhaus angebaute Stellplatzüberdachung überschreitet die maximal zulässige Grenzbebauung und ist somit abzureißen. Der Wertabschlag hierfür wird auf pauschal 1.000,- € geschätzt.

Für die erforderliche Einholung einer nachträglichen Baugenehmigung für die 2. Wohneinheit im DG schätzt der Sachverständige eine Wertminderung von pauschal 3.000,- €.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, nimmt der Sachverständige einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Verfahrenswertes (also rd. 17.000,- €) für das Risiko etwaiger Bauschäden o. vgl. vor.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-21.000,00 €
erforderlicher Rückbau Carport / Unterstellplatz -1.000,00 €	
Einholung Genehmigung 2. Wohneinheit -3.000,00 €	
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung -17.000,00 €	
Summe	-21.000,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher Vergleichsfaktor	beitragsrechtlicher Zustand des	=	1.260,00 €/m ²	V0
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Vergleichsfaktor	=	1.260,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.01.2026	× 1,020	V1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	140	156	× 0,950	V2
Grundstücksgröße [m ²]	800	653	× 0,970	V3
Garage/Carport	vorhanden	vorhanden	× 1,000	
Anzahl Wohneinheiten	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	× 0,920	V4
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.089,57 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 1.089,57 €/m²	

4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

V0

Der Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und dem Bodenrichtwert veröffentlicht. Hiernach werden für Objekte des wertrelevanten Baujahres 1971 und einem lageangepassten Bodenwertniveau von 1130 €/m² durchschnittlich 1.260 €/m² Wohnfläche gezahlt.

V1

Nachdem die Kaufpreise in den Jahren 2022 und 2023 deutlich zurückgegangen sind, hat sich der Grundstückmarkt im Jahr 2024 grundsätzlich beruhigt. Aktuell zeigt sich, dass wieder eine leichte Belebung des Marktes mit moderat steigenden Preisen zu beobachten ist.

Der Sachverständige schätzt daher die Anpassung an den Bewertungsstichtag auf +2%.

V2

Die Umrechnung von der normierten Wohnfläche von 140 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 156 m² Wohnfläche um den Faktor 0,95 anzupassen.

V3

Die Umrechnung von der normierten Grundstücksgröße von 800 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 653 m² Grundstück um den Faktor 0,97 anzupassen.

V4

Zweifamilienhäuser (bzw. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen) werden regelmäßig zu geringeren Kaufpreisen veräußert als alleingenuzte Einfamilienhäuser. Auswertungen hierzu liegen seitens des zuständigen Gutachterausschusses nicht vor. Der Sachverständige greift daher hilfsweise auf Auswertungen des Gutachterausschusses Hamburg zurück, nach denen Einfamilienhäuser mit 2 Wohneinheiten zu rd. 10%, und EFH mit 3 Wohneinheiten zu rd. 18% geringeren Kaufpreisen gehandelt werden.

Der Wertabschlag wird hier auf 8% geschätzt.

4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.089,57 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.089,57 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 156,00 m ²	
Zwischenwert	= 169.972,92 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 169.972,92 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 169.972,92 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 21.000,00 €	V5
Vergleichswert	= 148.972,92 € rd. <u>149.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 mit rd. **149.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

V5 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Sachwertermittlung

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

	Gutachten - Nr. 25-70130	Seite 22/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	02.02.2026

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **155.000,00 €**, der **Vergleichswert** mit rd. **149.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[155.000,00 € \times 1,000 + 149.000,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 152.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 28790 Schwanewede, Lerchenstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neuenkirchen	746	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neuenkirchen	20	77/3

wird auf Grundlage einer Außenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag 08.01.2026 mit rd.

152.000 €

in Worten: einhundertzweiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Achim, den 02. Februar 2026

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
DIAZert (F) DIN EN ISO/IEC 17024

Von der IHK Elbe-Weser
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

	Gutachten - Nr. 25-70130	Seite 24/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	02.02.2026

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

NBauO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Otterndorf 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.01.2026) erstellt.

	Gutachten - Nr. 25-70130	Seite 26/36
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	02.02.2026

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Angaben zur Mikrolage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Bauzeichnungen

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Angaben zur Mikrolage mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Wohnimmobilien Mikrolage

28790 Schwanewede, Lerchenstr. 5



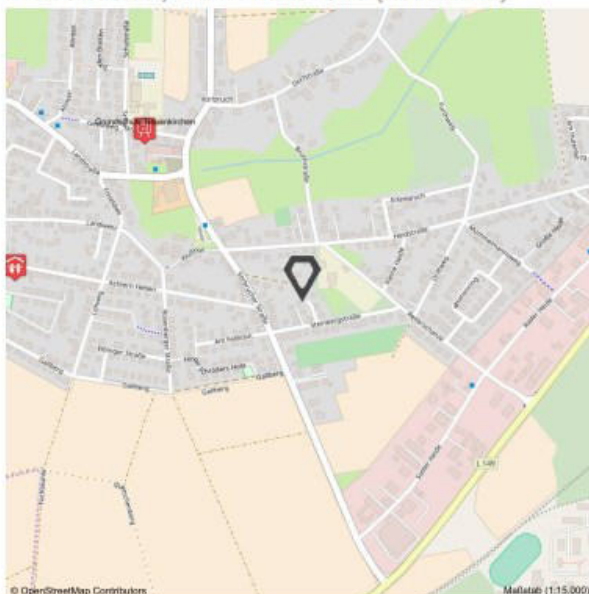
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bremen-Rönnebeck (4,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bremen-Farge (2,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (20,8 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (26 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Heidstraße (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(4,1 km)
Zahnarzt	(1,0 km)
Krankenhaus	(6,7 km)
Apotheke	(2,7 km)
LEH Discounter	(1,0 km)
EKZ	(4,3 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(5,2 km)
Hauptschule	(11,8 km)
Gesamtschule	(3,9 km)
Gymnasium	(8,5 km)
Hochschule	(24,1 km)
DB Bahnhof	(2,9 km)
Flughafen	(26,0 km)
DB Bahnhof ICE	(20,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

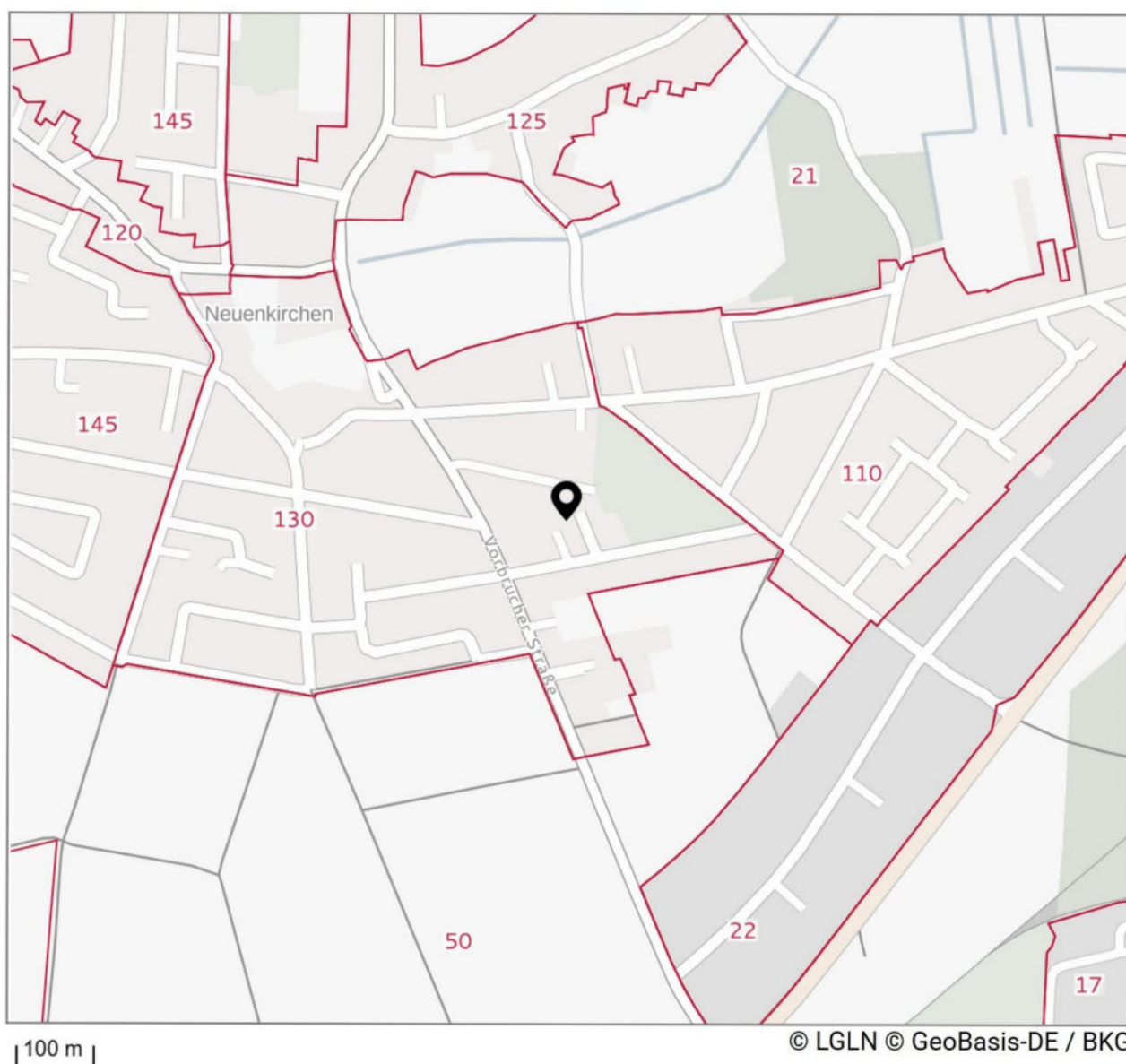


Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Adresse: Lerchenstraße 5, 28790 Schwanewede - Neuenkirchen
Gemarkung: 0968 (Neuenkirchen), Flur: 20, Flurstück: 77/3



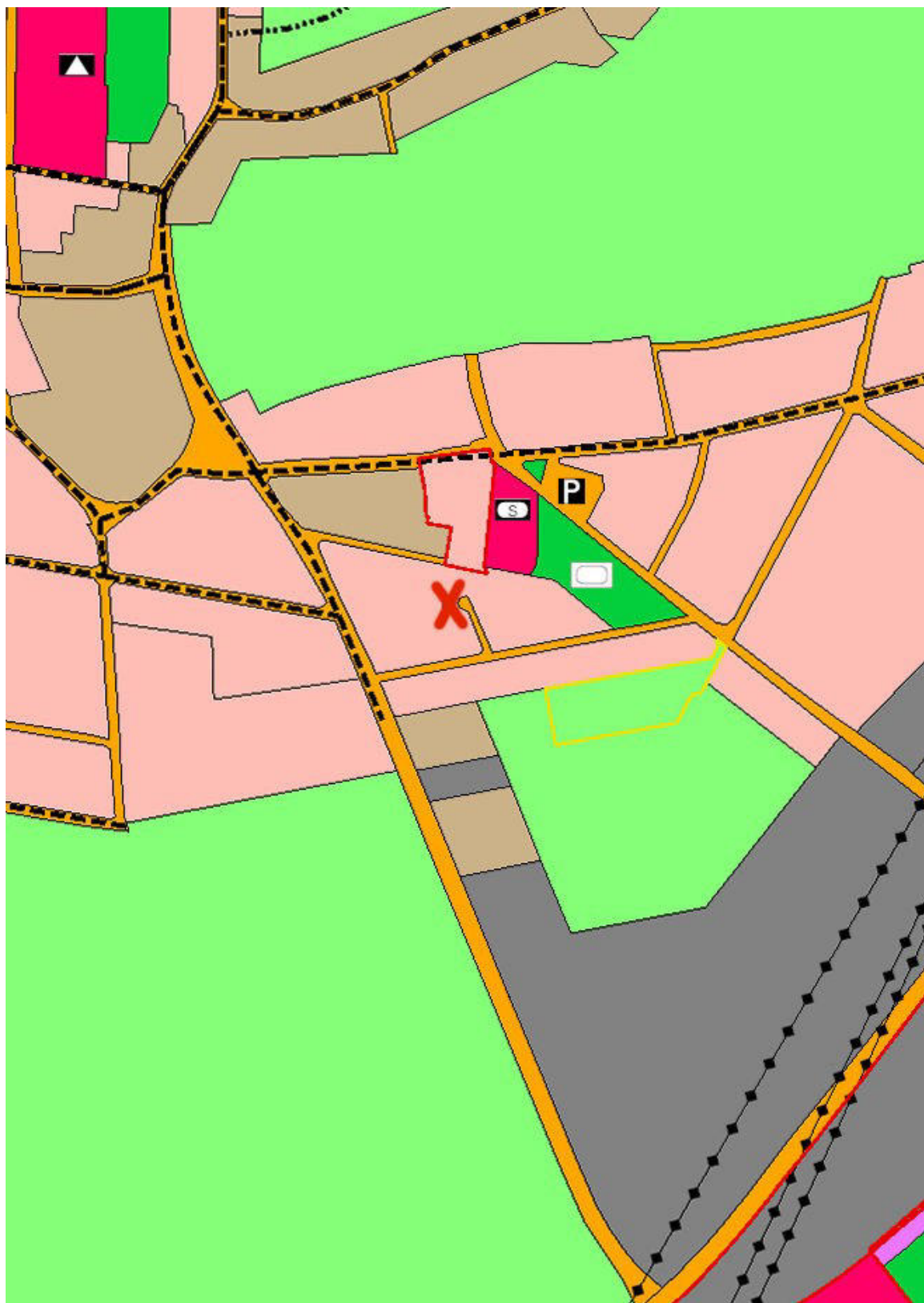
Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



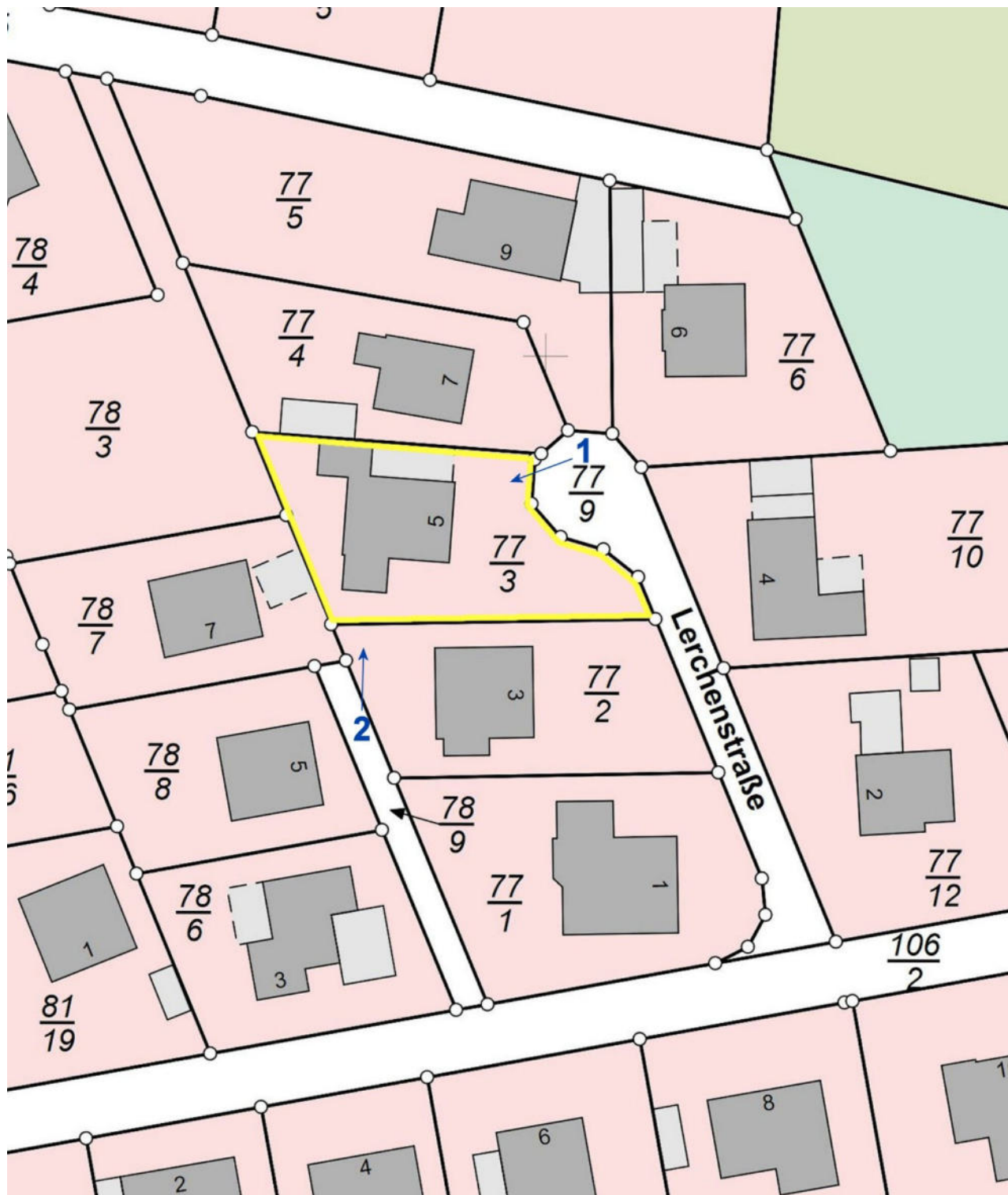
Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 1

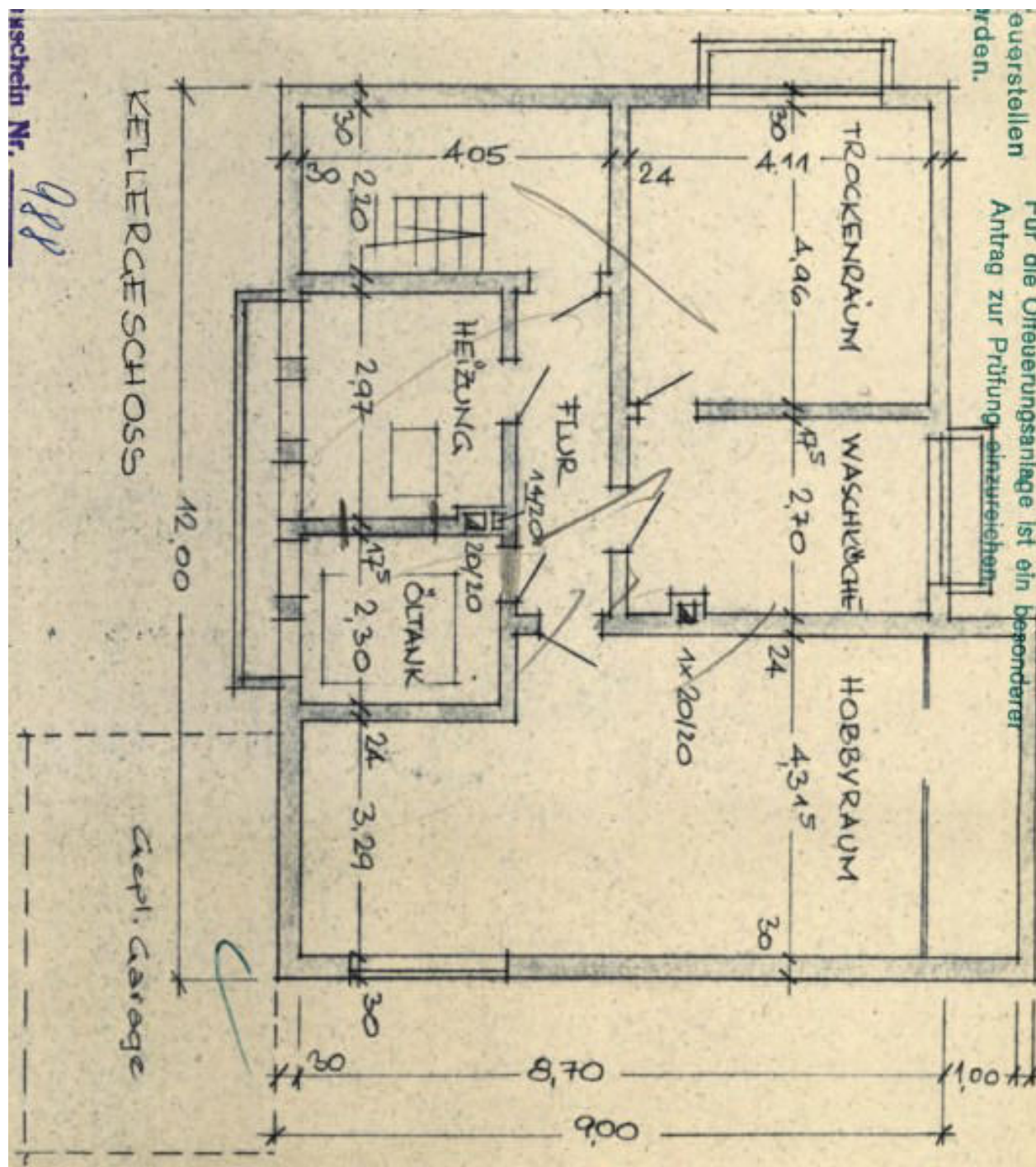
Bild 1



Bild 2

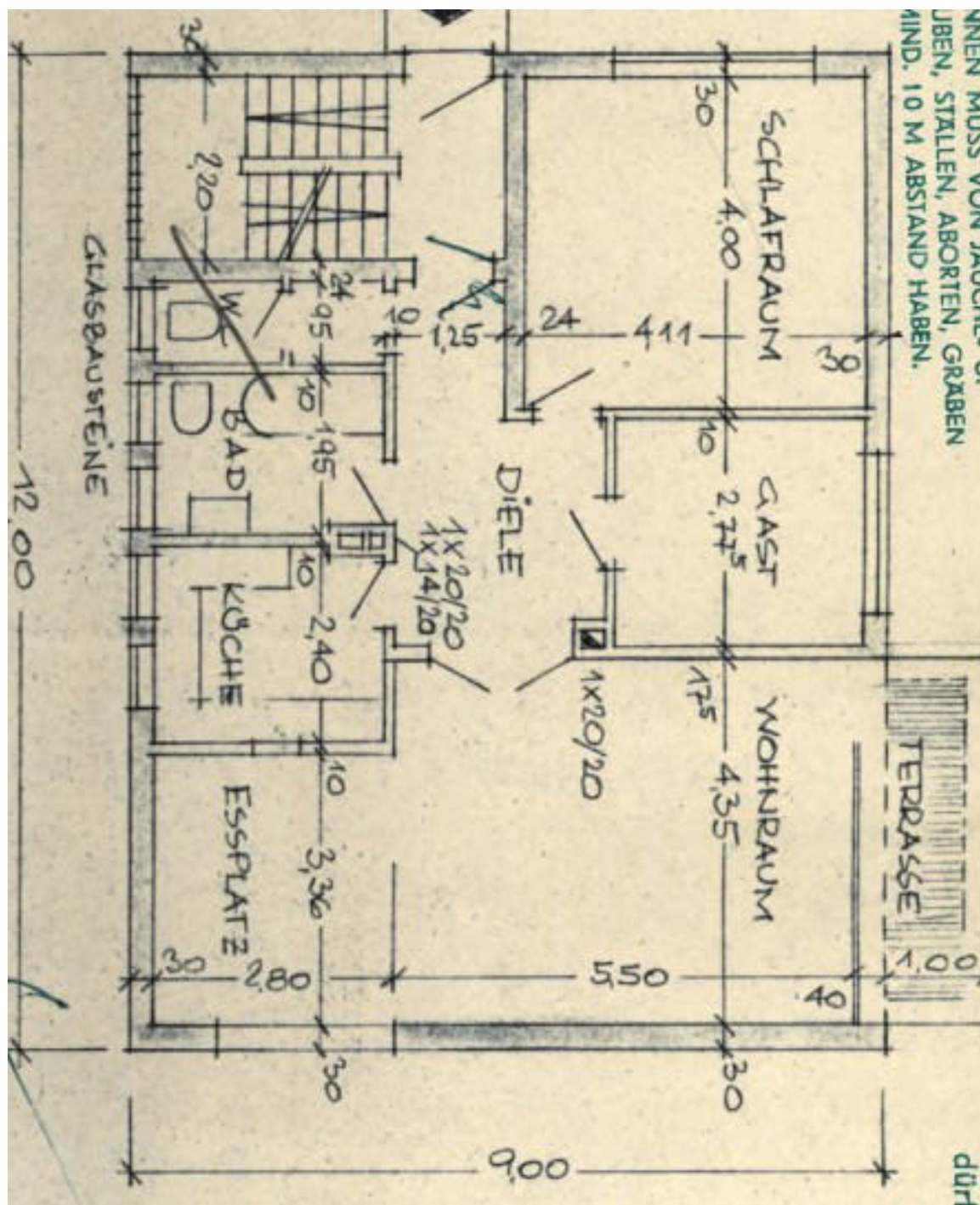


Seite 1 von 3



Anlage 8: Bauzeichnungen, Erdgeschoss

Seite 2 von 3



Anlage 8: Bauzeichnungen, Lageplan

Seite 3 von 3

