

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Lärchenweg 42



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Garlstedt	346	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Garlstedt	5	44/14

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
02.04.2025 ermittelt mit rd.


245.000 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 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	6
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	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Einfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
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
4.4	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
5	Verkehrswert.....	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	25
7	Verzeichnis der Anlagen.....	26

	Gutachten - Nr. 25-70013	Seite 3/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt


Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Lärchenweg 42 27711 Osterholz-Scharmbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Garlstedt, Blatt 346, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Garlstedt, Flur 5, Flurstück 44/14 (983 m ²)

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:	02.04.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	02.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	Zum ersten Besichtigungstermin am 04.03.2025 traf der Sachverständige vor Ort niemanden an. Es wurde daher ein 2. Besichtigungstermin am 02.04.2025 durchgeführt.
Umfang der Besichtigung:	Im Zuge der 2. Ortsbesichtigung am 02.04.2025 konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • die Tochter der Eigentümer • die Sachverständigen U. Ehrhorn und J. Schmidt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.01.2025 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus der Bauakte des Landkreises Osterholz (Eingang 28.01.2025) • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 28.01.2025 • Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 28.01.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 15.04.2025 • Auskunft der Stadt Osterholz-Scharmbeck zu Erschließungsbeiträgen (Eingang 27.02.2025) • Auszug aus dem online verfügbaren Bebauungsplan Nr. 4 "Auf den Raden"

	Gutachten - Nr. 25-70013	Seite 4/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- Das Objekt ist nicht vermietet.
- Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind keine vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm, Schädlinge oder Altlasten besteht nicht.
- Brand- oder Wasserschäden sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind im Rahmen der Recherche keine bekannt geworden.
- Baurechtliche Besonderheiten (Überbau, Grenzbau, Bestandsschutz, Einsturzgefahr/Unbewohnbarkeit) existieren nicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Osterholz
Ort und Einwohnerzahl:	Osterholz-Scharmbeck (ca. 30.700 Einwohner); Ortsteil Garlstedt
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"> • 18 Jahre oder jünger: ca. 17 % • 65 Jahre oder älter: ca. 23 % Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> • 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:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Straßenfront:</u> ca. 24 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 983 m ² <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; keine separaten Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeiten im Seitenraum ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; 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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter 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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	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.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,2 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
Bodenordnungsverfahren:	Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Dem Sachverständigen sind von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde Kopien der Baugenehmigungsunterlagen übersandt worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung ist das realisierte Vorhaben stichprobenartig auf die Übereinstimmung mit der Baugenehmigung überprüft worden. Wesentliche Abweichungen (abgesehen von einigen entfernten Wänden) konnten dabei nicht festgestellt werden.

Bei dieser Wertermittlung kann deshalb von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen werden.

	Gutachten - Nr. 25-70013	Seite 7/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

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 Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Im Keller befinden sich zwei Garagenstellplätze.
Das Objekt ist eigengenutzt.

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.

	Gutachten - Nr. 25-70013	Seite 8/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; voll unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1976 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Das Bewertungsobjekt wurde von den Eigentümern im Innenausbau in den vergangenen Jahren umfassend renoviert und teilweise modernisiert. Die Arbeiten waren zum Zeitpunkt der Besichtigung (insbesondere im EG) noch nicht abgeschlossen.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 140 m ² .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „G“ 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:	keine
Außenansicht:	insgesamt gelber Klinker mit rotem Klinker-Sockel


3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Doppelgarage (ca. 31,8 m²)
Hobbyraum (ca. 13,4 m²)
Kellerraum (ca. 13,4 m²)
Heizungsraum (ca. 7,8 m²)
Flur (ca. 13,6 m²)

Erdgeschoss:

zusammenhängender Wohn-/Essbereich mit offener Küche (ca. 63,2 m²)
WC (ca. 2,1 m²)
Diele (ca. 11,2 m²)

	Gutachten - Nr. 25-70013	Seite 9/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

Dachgeschoss:

Schlafzimmer (ca. 23,7 m²)

Bad (ca. 8,6 m²)

Gästezimmer (ca. 14,2 m²)

Flur (ca. 15,2 m²)

Balkon (Grundfläche ca. 6,7 m²)


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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz (weiß gestrichen), mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton);

Inwieweit die Dachflächen, bzw. oberste Geschossdecke im Zuge der Renovierungsmaßnahmen gedämmt wurden konnte im Ortstermin nicht ermittelt werden.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2019; Kunststofftank im Keller
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung


	Gutachten - Nr. 25-70013	Seite 10/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>EG:</u> durchgehend großformatige, glänzende Fliesen <u>DG:</u> großformatige, glänzende Fliesen im Bad, sonst Laminat in dunklerem Farbton
Wandbekleidungen:	glänzende Fliesen im Bad, sonst Tapeten mit Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Holz (braun gestrichen) mit Doppelverglasung (vermutlich aus dem Baujahr)
Türen:	strukturierte Holztüren mit Holzzargen (weiß gestrichen)
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 freistehende Wanne, 1 WC, 2 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren seitens der Eigentümer sukzessive renoviert und modernisiert. Diese Arbeiten wurden bis zum Bewertungsstichtag nicht abgeschlossen. Insbesondere folgende Maßnahmen fehlen, bzw. sind noch abzuschließen: <ul style="list-style-type: none"> • Befestigung der Fensterbänke • fehlendes Treppengeländer im EG • Verputzen einer Wand im KG • tlw. fehlende Fußleisten im EG • tlw. fehlende Bodenfliesen im Bad • fehlende Übergangleisten zwischen unterschiedlichen Bodenbelägen im DG • WC im EG befindet sich noch im Rohbau Weiterhin wurden folgende Bauschäden / Baumängel festgestellt: <ul style="list-style-type: none"> • Die Verfügung des Klinkers ist in Teilen schadhaft, bzw. nicht existent • beschädigte Einfassung der Eingangstreppenstufen • beschädigte Außenverkleidung des Balkons und Giebels • beschädigte Terrassentür (tierische Kratzspuren)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
---------------------	-------

	Gutachten - Nr. 25-70013	Seite 11/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist im Innenbereich (abgesehen von den noch fertigzustellenden Maßnahmen) als gut einzustufen. Äußerlich macht das Objekt einen dem Baujahr 1976 entsprechenden Eindruck

3.3 Nebengebäude

Gartenhaus (ohne wesentlichen Werteeinfluss)

3.4 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Lärchenweg 42 zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Garlstedt	346	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Garlstedt	5	44/14	983 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 Bezugsseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). 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 21).

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 für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **98,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	983 m ²

	Gutachten - Nr. 25-70013	Seite 13/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 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)	=	98,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 98,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	983	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 98,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	98,00 €/m²	
Fläche	×	983 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	96.334,00 € <u>rd. 96.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 insgesamt **96.300,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	777,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	311,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	246.647,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.04.2025 (2021 = 100)	x	132,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	327.053,92 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	327.053,92 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre
• prozentual		55,71 %
• Faktor	x	0,4429
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	144.852,18 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		144.852,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.852,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	96.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	251.152,18 €
Sachwertfaktor	x	1,01
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	253.663,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	16.000,00 €
Sachwert	=	237.663,70 €
	rd.	238.000,00 €

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 Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	41,5 %	51,5 %	7,0 %	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)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	41,5	300,88
3	835,00	51,5	430,03
4	1.005,00	7,0	70,35
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			801,26
gewogener Standard =			2,7

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 801,26 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,970

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 777,22 €/m² BGF
 rd. 777,00 €/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.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	2.000,00 €
Garagenzufahrt	3.000,00 €
Summe	5.000,00 €

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.

Baukostenregionalfaktor

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	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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 Instandhaltungsstaus 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: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		7,0	0,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1976 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 49 Jahre =) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

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% oberhalb 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.

Baumängel:

Die Wertminderung für die noch fertigzustellenden Arbeiten im Gebäudeinneren werden vom Sachverständigen wie folgt geschätzt:

• Befestigung der Fensterbänke im EG	1.000,- €
• Installation eines Treppengeländers zum KG im EG	2.000,- €
• Verputzen einer Wand im KG	1.000,- €
• Installation fehlender Fußleisten im EG	1.000,- €
• Installation fehlender Bodenfliesen im Bad	1.000,- €
• Installation von Übergangleisten zwischen unterschiedlichen Bodenbelägen im DG	500,- €
• Ausbau des WC im EG	3.000,- €
	9.500,- €

Für die in Teilen schadhafte, bzw. fehlende Verfugung des Klinkers und deren Instandsetzung schätzt der Sachverständige die Wertminderung auf 2.500,- €.

Die Wertminderung für die Instandsetzung der Eingangsstufen wird auf pauschal 500,- € geschätzt.

Die Terrassentür ist durch tierische Kratzspuren beschädigt. Hier ist aus Sicht des Sachverständigen ein Teil der Schiebetür (einzelne Leisten) auszutauschen. Ein Wertabschlag von 1.000,- € wird hier als marktgerecht angesehen.

Die Außenverkleidung des Balkons und zugehörigen Giebels ist morsch und abgängig. Diese ist hier komplett zu erneuern, so dass ein Abschlag von 2.500,- € als sachgerecht erachtet wird.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-9.500,00 €
• Abschluss des Innenausbau	-9.500,00 €
Bauschäden	-6.500,00 €
• Verfugung Klinker	-2.500,00 €
• Eingangsstufen	-500,00 €
• Instandsetzung Terrassentür	-1.000,00 €
• Außenverkleidung Balkon und Giebel	-2.500,00 €
Summe	-16.000,00 €

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	=	1.930,00 €/m ²	V0
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Vergleichsfaktor	=	1.930,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.04.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	140	140	× 1,00	
Grundstücksgröße [m ²]	800	983	× 1,03	V1
Garagenstellplatz	einer	zwei	× 1,01	V2
Energieeffizienz	fiktives Bj. 1986	tats. Bj. 1976	× 0,95	V3
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.907,39 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	€/m ²
insgesamt			–	€/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			=	1.907,39 €/m²

4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

V0

Der zuständige Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und dem Bodenrichtwert veröffentlicht. Hiernach werden für Objekte des wertrelevanten Baujahres 1986 und einem lageangepassten Bodenwertniveau von 98 €/m² durchschnittlich 1.930 €/m² Wohnfläche gezahlt.

V1

Die Umrechnung von der normierten Grundstücksgröße von 800 m² wurde gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren vorgenommen. Demnach sind Objekte mit 983 m² Grundstück um den Faktor 1,03 anzupassen.

V2

Das durchschnittliche Objekt verfügt über einen Garagenstellplatz. Da das Bewertungsobjekt über 2 Stellplätze im Keller verfügt, ist hier nach Erfahrungen des Sachverständigen ein geschätzter Zuschlag von 1% vorzunehmen.

V3

Werden bei Objekten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, werden oftmals auch energetische Maßnahmen mit durchgeführt und somit das Gebäude fiktiv verjüngt. Hier sind die Modernisierungsmaßnahmen (und die damit einhergehende Verjüngung des Gebäudes) lediglich im Gebäudeinneren ohne energetische Sanierung durchgeführt worden, so dass der energetische Standard immer noch dem den Baujahres 1976 entspricht. Der Sachverständige schätzt daher in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses Sulingen/Verden zu energetischen Einflüssen auf den Kaufpreis einen pauschalen Wertabschlag von 5%.

4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.907,39 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.907,39 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 140,00 m ²	
Zwischenwert	= 267.034,60 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 267.034,60 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 267.034,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 16.000,00 €	V4
Vergleichswert	= 251.034,60 € rd. <u>251.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 mit rd. **251.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

V4 - 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. 25-70013	Seite 22/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

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. **238.000,00 €**, der **Vergleichswert** mit rd. **251.000,00 €** 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 21).

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 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: $[238.000,00 € \times 1,000 + 251.000,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 245.000,00 €$.

	Gutachten - Nr. 25-70013	Seite 23/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Lärchenweg 42

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Garlstedt	346	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Garlstedt	5	44/14

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 mit rd.

245.000 €

in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend 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 22. April 2025

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. 25-70013	Seite 24/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

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.

	Gutachten - Nr. 25-70013	Seite 25/39
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	22.04.2025

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

6.2 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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 26.02.2025) erstellt.

7 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 Bebauungsplan
- 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

27711 Osterholz-Scharmbeck, Lärchenweg 42



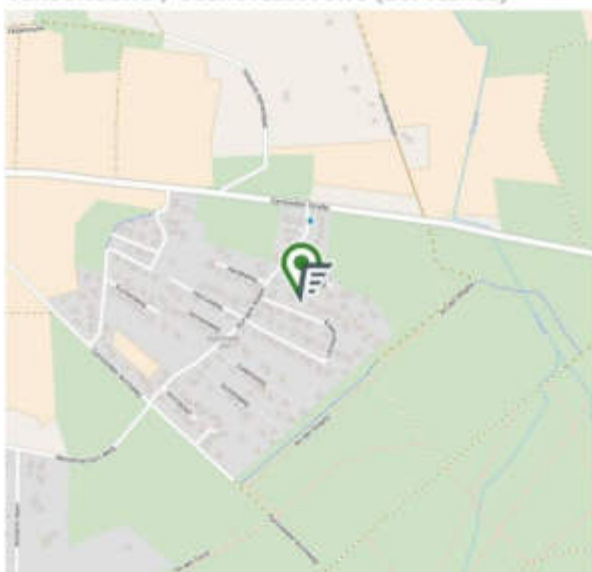
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Schwanewede (7,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof (5,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (21,7 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (24,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle OHZ-Garistedt, Auf dem Raden (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

Allgemein_Arzt	(5,2 km)
Zahnarzt	(6,0 km)
Krankenhaus	(6,1 km)
Apotheke	(5,9 km)
EKZ	(9,8 km)
Kindergarten	(1,7 km)
Grundschule	(2,2 km)
Realschule	(6,8 km)
Hauptschule	(17,9 km)
Gesamtschule	(5,5 km)
Gymnasium	(6,4 km)
Hochschule	(21,5 km)
DB_Bahnhof	(5,6 km)
Flughafen	(24,8 km)
DB_Bahnhof ICE	(21,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

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: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2019



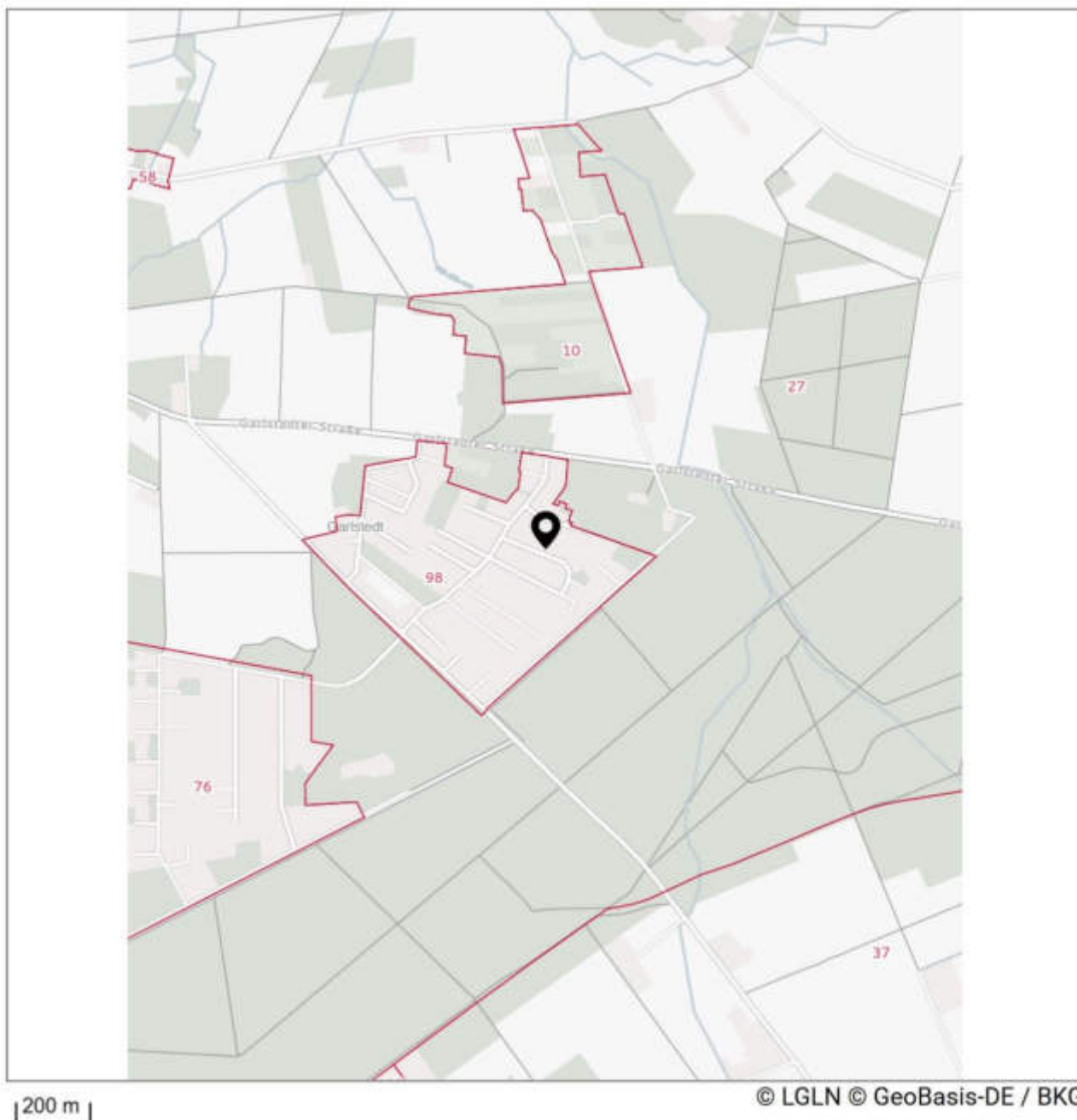
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03348707 vom 15.04.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

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

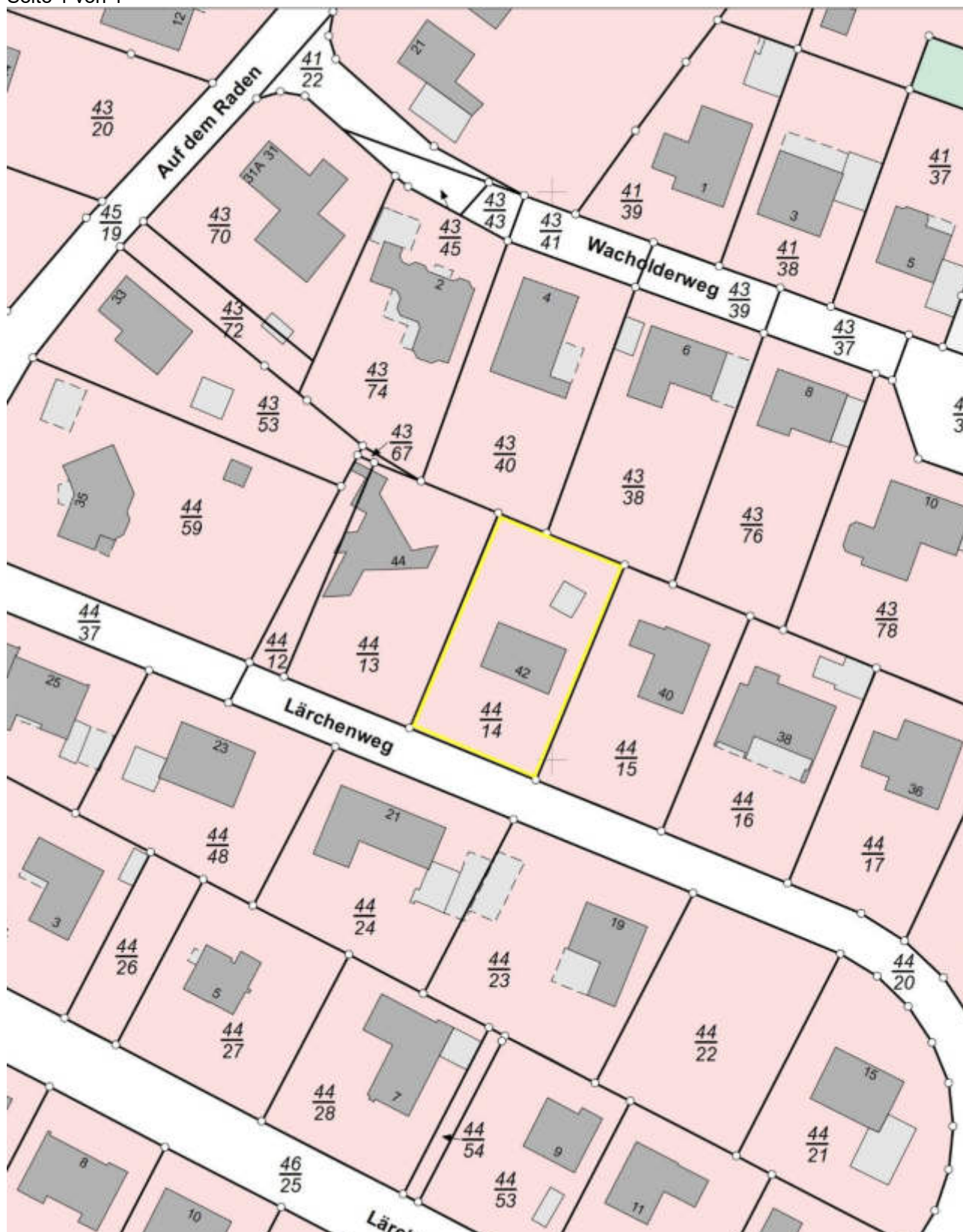
Seite 1 von 1

Adresse: Lärchenweg 42, 27711 Osterholz-Scharmbeck - Garlstedt
Gemarkung: 1119 (Garlstedt), Flur: 5, Flurstück: 44/14



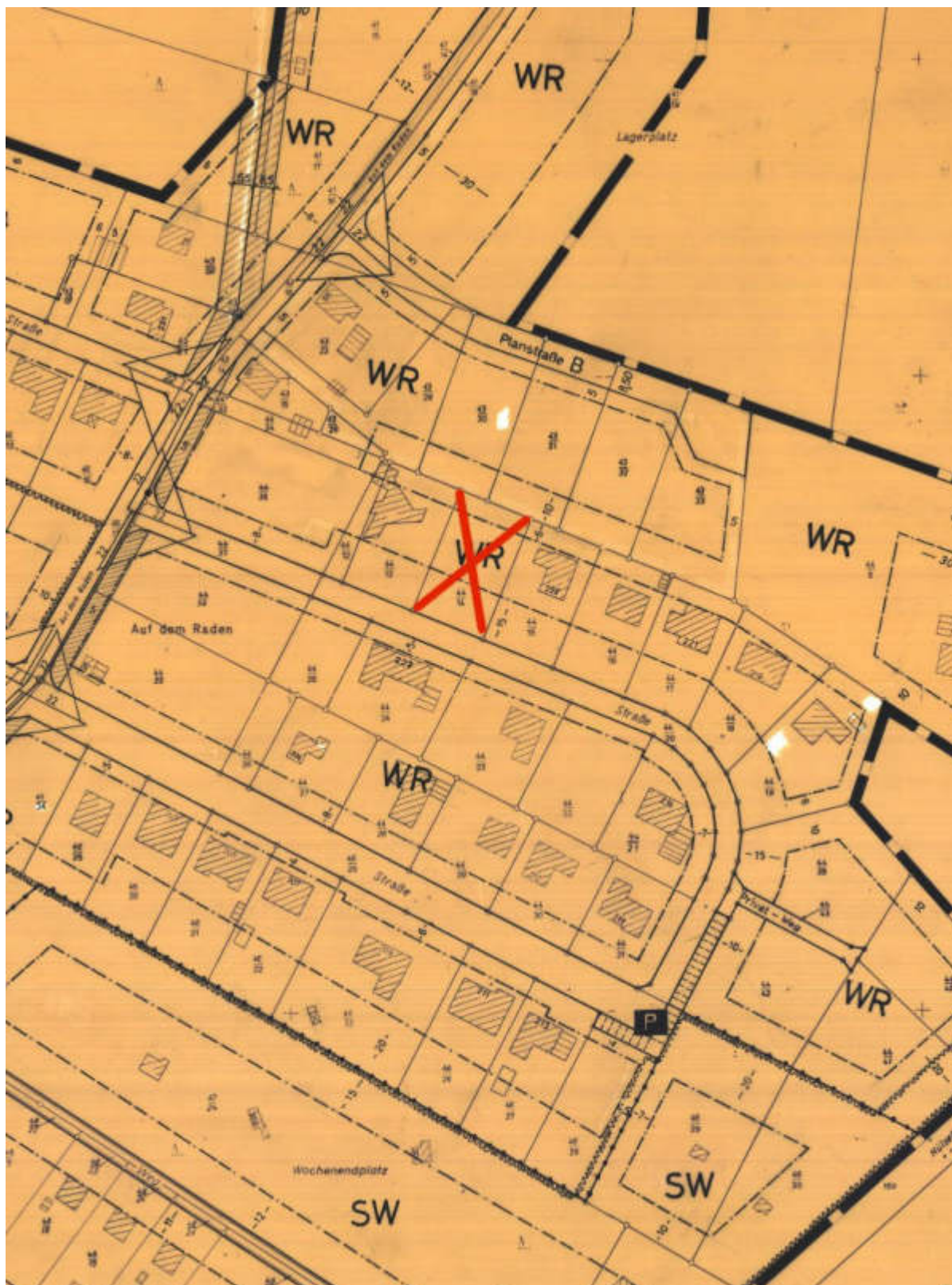
Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



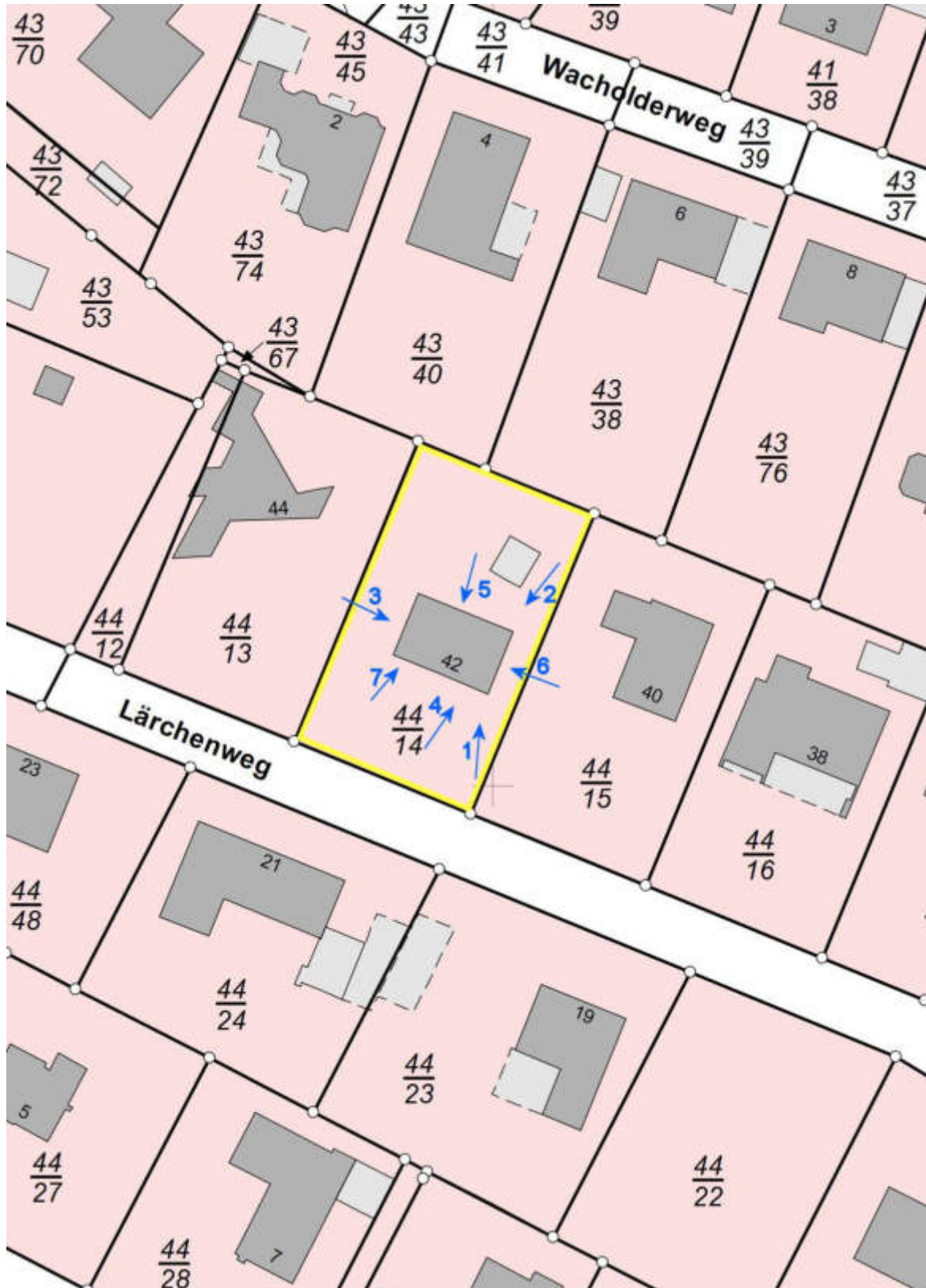
Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 4

Bild 1



Bild 2



Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 4

Bild 3



Bild 4



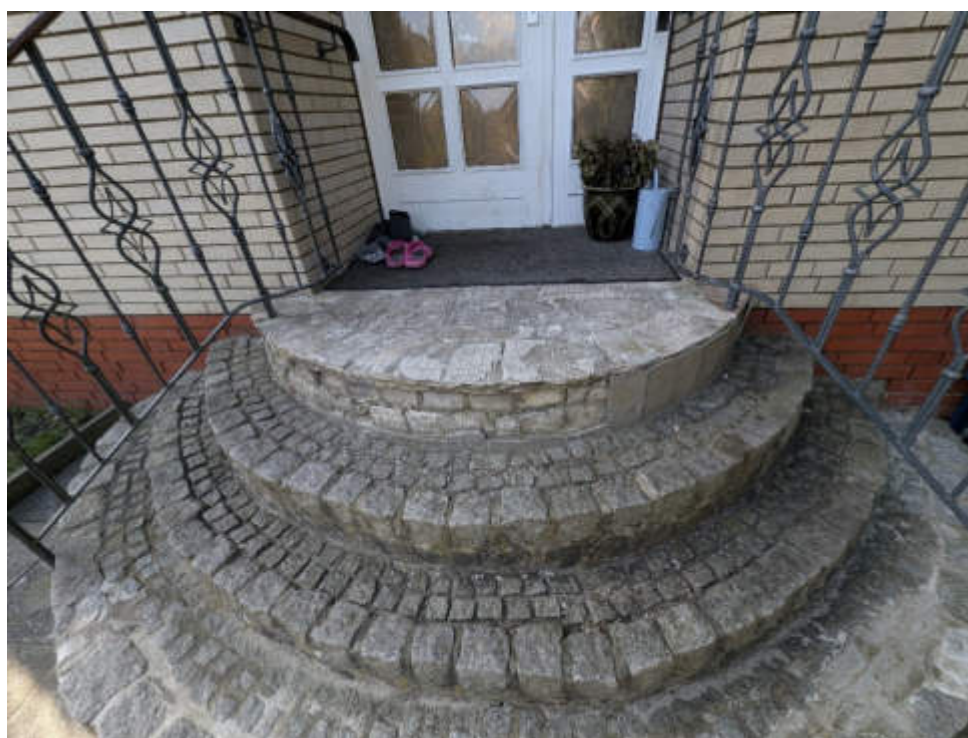
Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 4

Bild 5



Bild 6



Anlage 7: Fotos

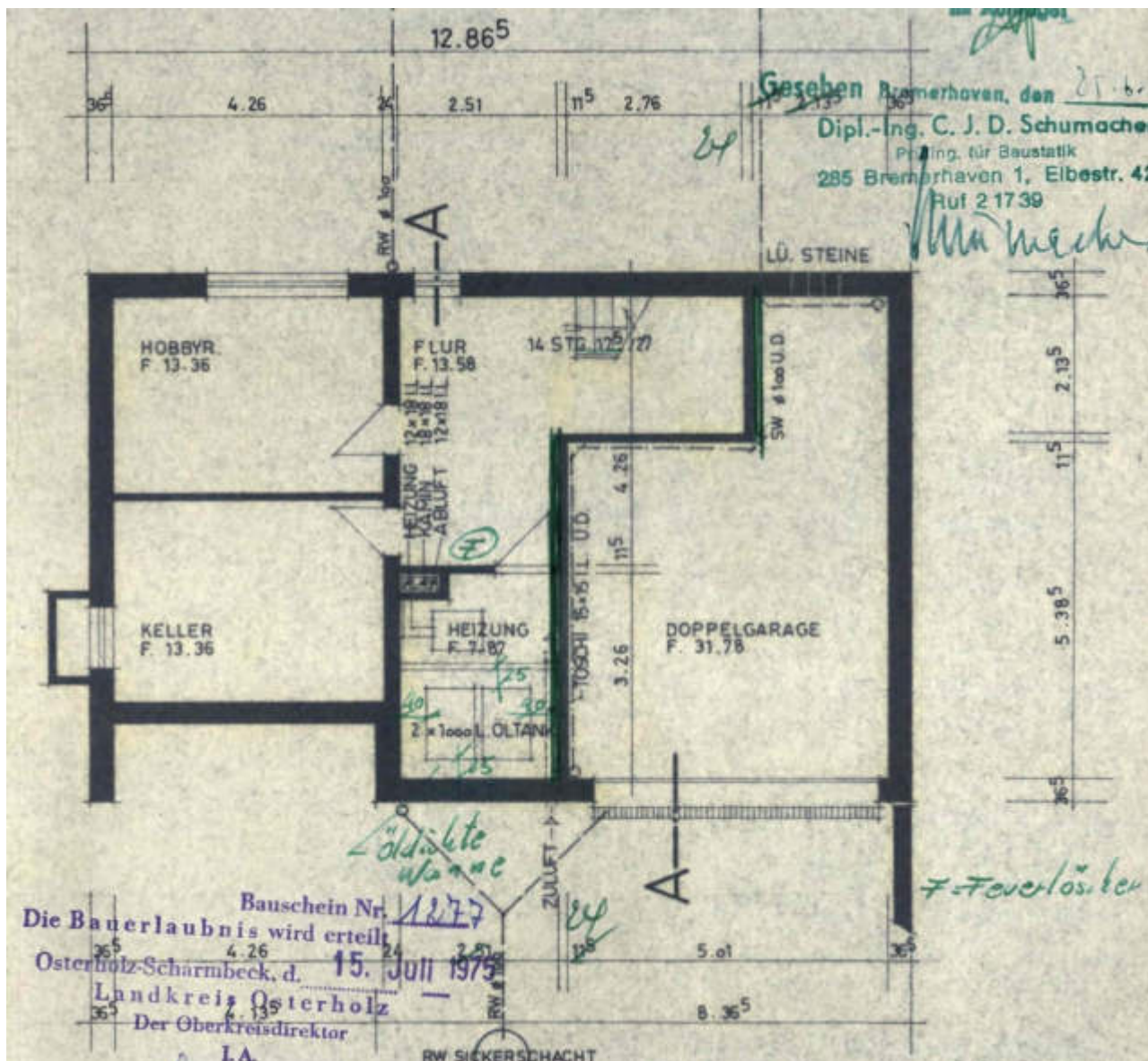
Seite 4 von 4

Bild 7



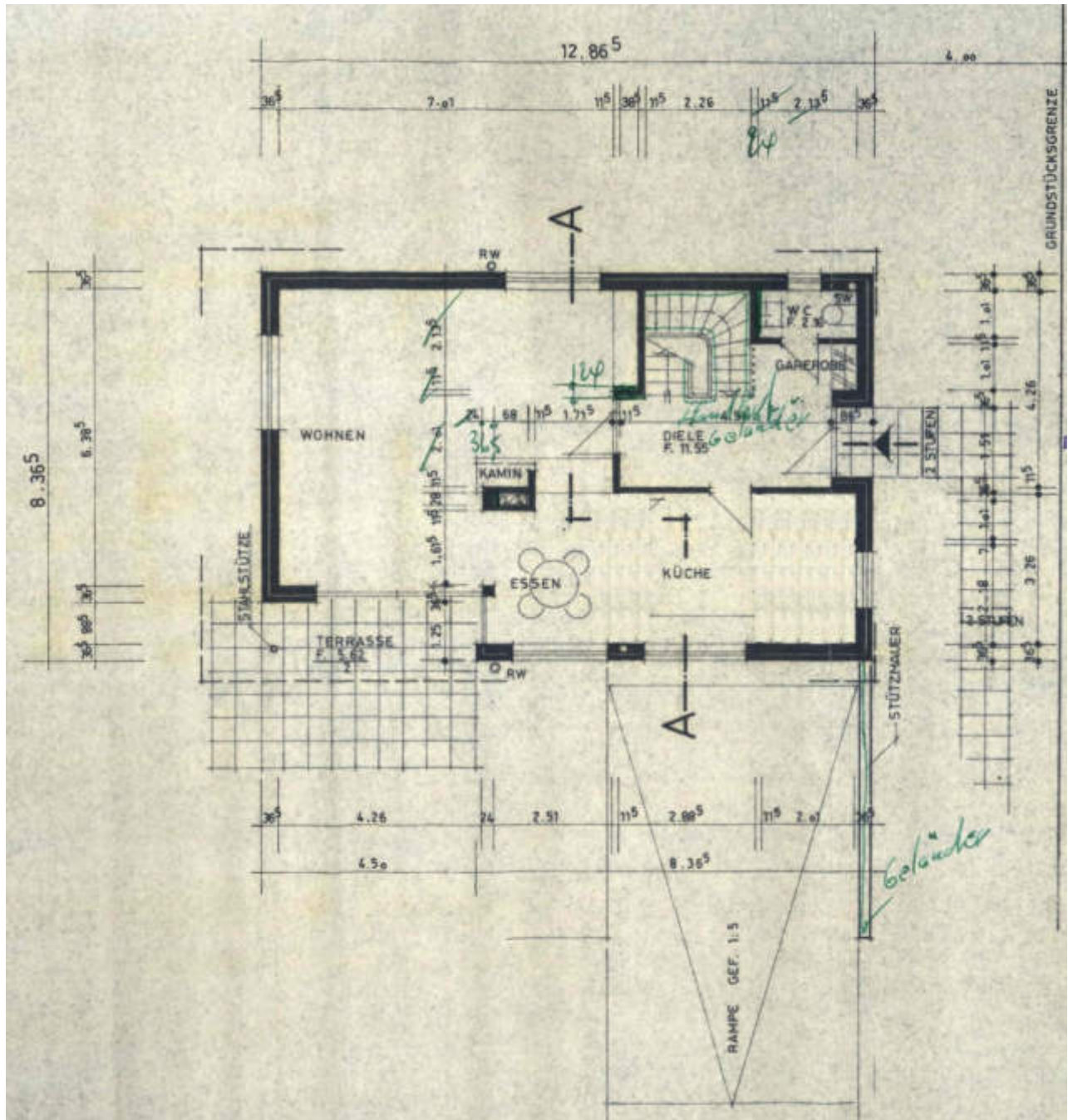
Anlage 8: Bauzeichnungen, Kellergeschoss

Seite 1 von 3



Anlage 8: Bauzeichnungen, Erdgeschoss

Seite 2 von 3



Anlage 8: Bauzeichnungen, Dachgeschoss

Seite 3 von 3

