

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
im Teileigentumsgrundbuch von Schwanewede, Blatt 5043 eingetragenen

1/3 Miteigentumsanteils

an dem mit einem Wohnhaus mit Garage und Schuppen bebauten Grundstück
in 28790 Schwanewede, Damm 12,

**verbunden mit dem Sondereigentum an dem Schuppen,
im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**



Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwanewede	5043	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwanewede	3	101/7

Der Verkehrswert des Teileigentums wurde
auf Grundlage einer Außenbesichtigung
zum Stichtag 01.04.2025 ermittelt mit rd.

57.600 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 28 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit 9 Seiten enthalten.
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	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Schuppen.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum.....	11
3.4	Außenanlagen	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	12
4.4	Bodenwertermittlung.....	13
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	14
4.5	Vergleichswertermittlung	15
5	Verkehrswert	16
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	18
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	18
7	Verzeichnis der Anlagen	19

	Gutachten - Nr. 25-70010	Seite 3/28
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.05.2025

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum an einem Schuppen
Objektadresse:	Damm 12 28790 Schwanewede
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwanewede, Blatt 5043, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schwanewede, Flur 3, Flurstück 101/7 (858 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:	01.04.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	01.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	Der erste, für den 26.02.2025 anberaumte Ortstermin wurde auf Bitte des Eigentümers verschoben. Auch der zweite, für den 21.03.2025 anberaumte Termin wurde auf Bitte des Eigentümers erneut verschoben. Der Sachverständige setzte daraufhin einen dritten Termin auf den 01.04.2025 an, an dem die Ortsbesichtigung dann auch durchgeführt wurde.
Umfang der Besichtigung etc.:	Da keiner der Beteiligten beim Ortstermin angetroffen wurde, wurde seitens des Sachverständigen als Basis für die Erstellung dieses Gutachtens eine Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	• die Sachverständigen 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 15.01.2025

	Gutachten - Nr. 25-70010	Seite 4/28
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.05.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Teilungserklärung nebst Änderungen des Notars Helck, bzw. seines Stellvertreters Liening (Osterholz-Scharmbeck) vom 12.12.2002 (UR-Nr. 572/2002), 12.03.2023 (UR-Nr. 134/2003), 17.04.2023 (UR-Nr. 214/2003) sowie 08.05.2023 (UR-Nr. 230/2003)
- Auszug aus der Bauakte des Landkreises Osterholz (Eingang 28.01.2025)
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.01.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 22.01.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 29.04.2025

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:

- Ob das Objekt vermietet ist, konnte nicht ermittelt werden.
- Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Ein Gewerbebetrieb wird auf Grundlage des äußeren Eindrucks nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind keine vorhanden.
- Auf Grund der ausgebliebenen Innenbesichtigung kann keine Aussage zu einem Verdacht auf Hausschwamm, Schädlinge oder Altlasten getroffen werden.
- 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:	Schwanewede (ca. 20.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 46 Jahre. Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 19 % • 65 Jahre oder älter: ca. 23 % Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. +3 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	(vgl. Anlage 2)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Straßenfront:</u> ca. 35 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 25 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 858 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

	Gutachten - Nr. 25-70010	Seite 6/28
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.05.2025

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Inwieweit Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss) für das Teileigentum vorliegen konnte nicht ermittelt werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	straßenseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; nicht wesentlich eingefriedet
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 Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung: Bedingte Auflassungsvormerkung Die Eintragung bleibt im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Berücksichtigung.
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:	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.

	Gutachten - Nr. 25-70010	Seite 7/28
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.05.2025

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.

Eine parallele Internetrecherche im Denkmalatlas Niedersachsen lieferte ebenfalls keine Hinweise auf bestehenden Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt (vgl. Anlage 5).

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwanewede ist die Lage dem Außenbereich zuzuordnen. Hiernach wäre die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §35 BauGB zu beurteilen.

Dem Sachverständigen liegt jedoch die Baugenehmigung für die Errichtung des Wohnhauses aus dem Jahr 2003 vor, in dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens seitens des Landkreises Osterholz nach §34 (also als Innenbereich) beurteilt wurde.

Eine telefonische Nachfrage bei der Gemeinde Schwanewede vom 28.04.25 ergab, dass hier unterschiedliche Auffassungen zur Einordnung in den Innen- oder Außenbereich zwischen Gemeinde und Landkreis existieren.

Grundsätzlich wird die Situation seitens der Gemeinde so ausgelegt, dass bei einem Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes das Baurecht erlischt und eine erneute Bebauung nicht möglich ist.

Eine endgültige Klärung des Baurechts wäre hier nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage zu erreichen.

Bodenordnungsverfahren: Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Dem Sachverständigen sind von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde Kopien der Baugenehmigungsunterlagen übersandt worden.

In den Unterlagen waren lediglich Zeichnungen und Beschreibungen zum Neubau des Wohnhauses enthalten. Von der ursprünglichen Errichtung des Gebäudebestandes waren keine Unterlagen enthalten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung ist das realisierte Vorhaben stichprobenartig auf die Übereinstimmung mit der Baugenehmigung überprüft worden. Wesentliche Abweichungen konnten dabei nicht festgestellt werden.

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

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 Wohngebäude (fremdes Wohnungseigentum) und einem Schuppen (zu bewertendes Teileigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Der Schuppen wird augenscheinlich nicht genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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.

Grundsätzlich gehören die tragenden Elemente der Gebäude zum Gemeinschaftseigentum. Somit ist dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück auch die tragende Konstruktion des Wohnhauses, bzw. die tragende Konstruktion des Schuppens auch dem fremden Wohnungseigentum zuzuordnen. Da die Wohnungs-/Teileigentume jedoch explizit an den beiden Gebäudeteilen separiert begründet wurden, wird auf eine Beschreibung des fremden Wohnungseigentums verzichtet.

3.2 Schuppen

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Schuppen; eingeschossig; nicht unterkellert; an die Garage des fremden Wohnungseigentums angebaut
Baujahr:	um 1900 (gemäß Schätzung des Sachverständigen)
Flächen und Rauminhalte	Die Nutzfläche beträgt rd. 82 m ² .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
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.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

1 großer Raum mit rd. 73 m²
1 kleinerer Raum mit rd. 9 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	keine (gemäß Bauzeichnung)
Geschossdecken:	unbekannt, auf Grund des Baujahres vermutlich Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> unbekannt, auf Grund des Baujahres vermutlich Holzbalken <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Trapezblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	unbekannt
Abwasserinstallationen:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	vermutlich unbeheizt (auf Grundlage des äußeren Eindrucks)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	augenscheinlich keine
besondere Einrichtungen:	augenscheinlich keine
Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Schäden im Sockel und dem Außenmauerwerk Der äußere Eindruck (mit u.a. auch zerbrochenen Fenstergläsern) lässt darauf schließen, dass das Objekt seit längerem nicht mehr genutzt und gepflegt wurde, so dass aus Sicht des Sachverständigen zumindest das Risiko besteht, dass im Gebäudeinneren weitere massive Schäden vorliegen können.

	Gutachten - Nr. 25-70010	Seite 11/28
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.05.2025

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem abbruchreifen Zustand.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsanlagen zum Wohnhaus, sonst keine wesentlichen

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine wesentlichen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus mit Garage und Schuppen bebauten Grundstück in 28790 Schwanewede, Damm 12, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Schuppen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 01.04.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schwanewede	5043	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwanewede	3	101/7	858 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten führen dazu, dass eine uneingeschränkte weitere (Ersatz-) Bebauung des Grundstücks nur erschwert möglich ist. Auf Grundlage des Gebäudezustandes würde ein möglicher Käufer grundsätzlich den Abbruch des Schuppens und eine anschließende Neubebauung anstreben. Da sich das Grundstück jedoch nach Auffassung der Gemeinde Schwanewede im Außenbereich befindet, würde das Baurecht (entgegen der Einstufung des Landkreises) nach Auffassung der Gemeinde mit dem Abriss den Gebäudebestandes erlöschen.

Somit ergibt sich für einen Käufer die Schwierigkeit, dass der vorhandene Gebäudebestand zur Sicherstellung einer Baugenehmigung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erhalten ist, was eine erneute bauliche Nutzung deutlich erschwert. Auch trägt der Erhalt des vorhandenen Gebäudebestandes nicht zu einer Verringerung der Baukosten bei, so dass ein möglicher Käufer hier nicht bereit wäre, für den vorhandenen Gebäudebestand einen gesonderten Kaufpreis zu zahlen.

Vielmehr würde er den Schuppen lediglich „mit erwerben“ und seine Kaufpreisfindung am Bodenwert orientieren.

Der Wert des Teileigentums ist daher hier im Vergleichswertverfahren für ein „fiktiv“ unbebautes Grundstück zu ermitteln.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **155,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	858 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	155,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	01.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 155,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	858	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 155,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 155,00 €/m²	
Fläche		× 858 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 132.990,00 € <u>rd. 133.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 insgesamt **133.000,00 €**.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	133.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	133.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/3	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	44.333,33 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	19.716,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 64.049,33 € <u>rd. 64.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 **64.000,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 08.05.2003 ist dem Bewertungsobjekt eine Grundstücksfläche zur alleinigen Nutzung von rd. 445 m² per Sondernutzungsrecht zugeordnet worden (s. Anlage 9). Diese Grundstücksfläche geht deutlich über den 1/3 Miteigentumsanteil an der gesamten Grundstücksfläche von 858 m² (= 286 m²) hinaus.

Erfahrungen des Sachverständigen zeigen, dass Grundstückflächen, die „lediglich“ per Sondernutzungsrecht einem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnet sind zu geringeren Kaufpreis(-anteilen) gehandelt werden als reale Miteigentumsanteile. Der Abschlag für diesen Umstand wird hier auf rd. 20% geschätzt.

Der Wertzuwachs durch das Sondernutzungsrecht an einer 445 m² großen Grundstücksfläche gegenüber dem 1/3-Miteigentumsanteil von 286 m² lässt sich somit wie folgt ermitteln:

$$(445 \text{ m}^2 - 286 \text{ m}^2) * 155,- \text{ €/m}^2 * 0,8 = 19.716,- \text{ €}.$$

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
Grundstücksfläche 445 m ²	19.716,00 €
Summe	19.716,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		64.000,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	64.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	64.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	6.400,00 €
Vergleichswert	=	57.600,00 €
	rd.	57.600,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Auf Grund der unterschiedlichen Auffassungen bezüglich der baurechtlichen Beurteilung (Innen- oder Außenbereich) zwischen Gemeinde und Landkreis müsste ein möglicher Käufer zumindest mit einer Verzögerung seiner Baugenehmigung oder weiteren Erschwernissen (im zeitlichen Ablauf) rechnen. Entsprechend ist hier ein Wertabschlag vorzunehmen. Der Sachverständige schätzt diesen hier auf pauschal 10% des vorläufigen Wertes, also 6.400 €.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus mit Garage und einem Schuppen bebauten Grundstück in 28790 Schwanewede, Damm 12, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Schuppen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwanewede	5043	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwanewede	3	101/7

wird zum Wertermittlungstichtag 01.04.2025 auf Grundlage einer Außenbesichtigung mit rd.

57.600 €

in Worten: siebenundfünfzigtausendsechshundert 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 05. Mai 2025



signiert durch
Uwe Ehrhorn
06:26:32 UTC
05.05.2025

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. 25-70010	Seite 17/28
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.05.2025

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.

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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.

	Gutachten - Nr. 25-70010	Seite 19/28
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	05.05.2025

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 Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Bauzeichnungen
- Anlage 9: Lageplan Sondernutzungsrechte

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

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Wohnimmobilien Mikrolage

28790 Schwanewede, Damm 12



MIKROLAGE	
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Mittelstand in ländlichen Gemeinden
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)	
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Schwanewede (3,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Klinikum Bremen-Nord (5,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (20,5 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (24,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rathaus (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)


© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

	Allgemein_Arzt	(1,3 km)
	Zahnarzt	(1,3 km)
	Krankenhaus	(5,9 km)
	Apotheke	(1,0 km)
	EKZ	(4,0 km)
	Kindergarten	(0,2 km)
	Grundschule	(3,8 km)
	Realschule	(9,3 km)
	Hauptschule	(13,1 km)
	Gesamtschule	(1,7 km)
	Gymnasium	(6,9 km)
	Hochschule	(21,7 km)
	DB_Bahnhof	(5,7 km)
	Flughafen	(24,1 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(20,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (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.



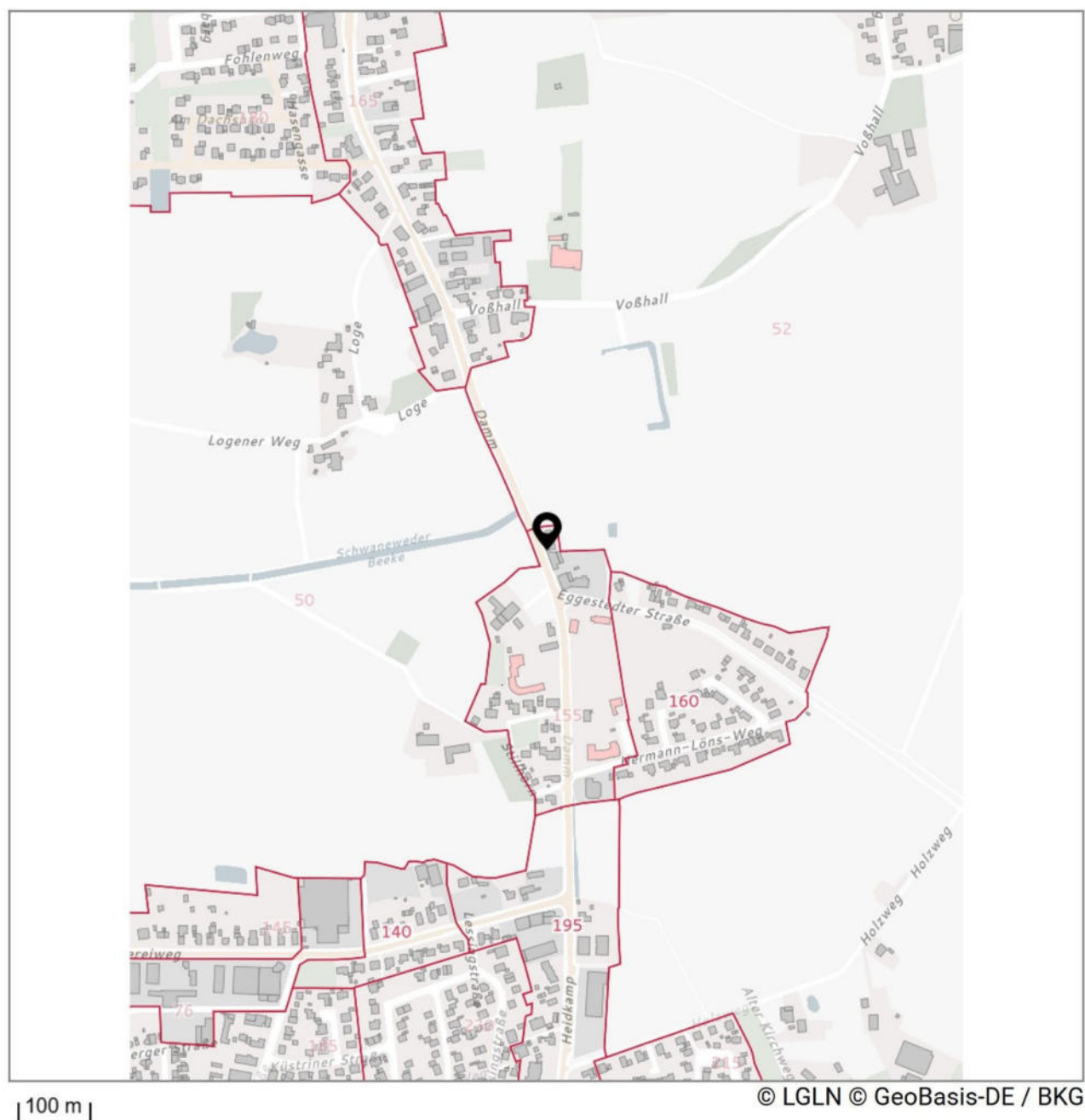
Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

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

Seite 1 von 1

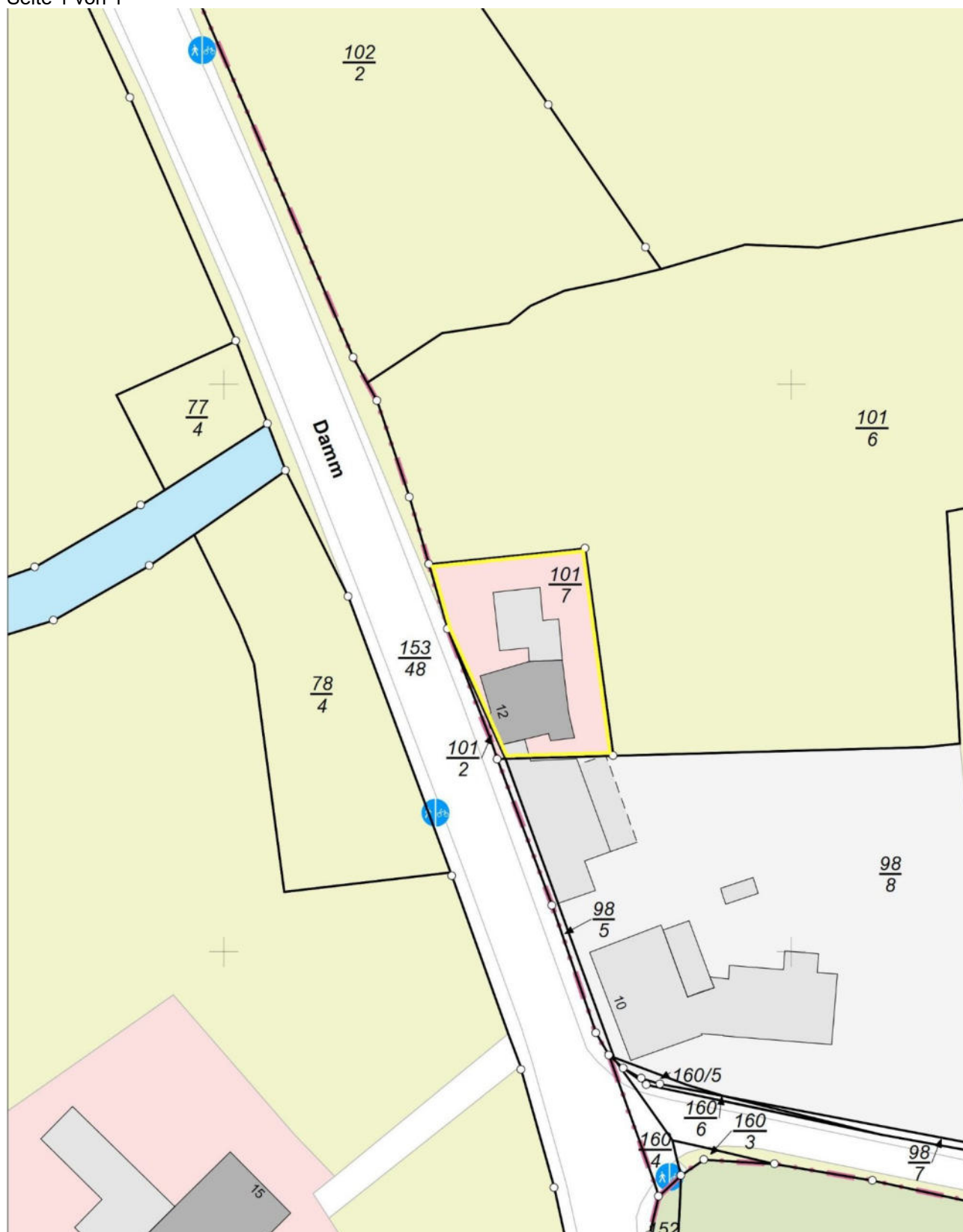
Adresse: Damm 12, 28790 Schwanewede

Gemarkung: 0969 (Schwanewede), Flur: 3, Flurstück: 101/7



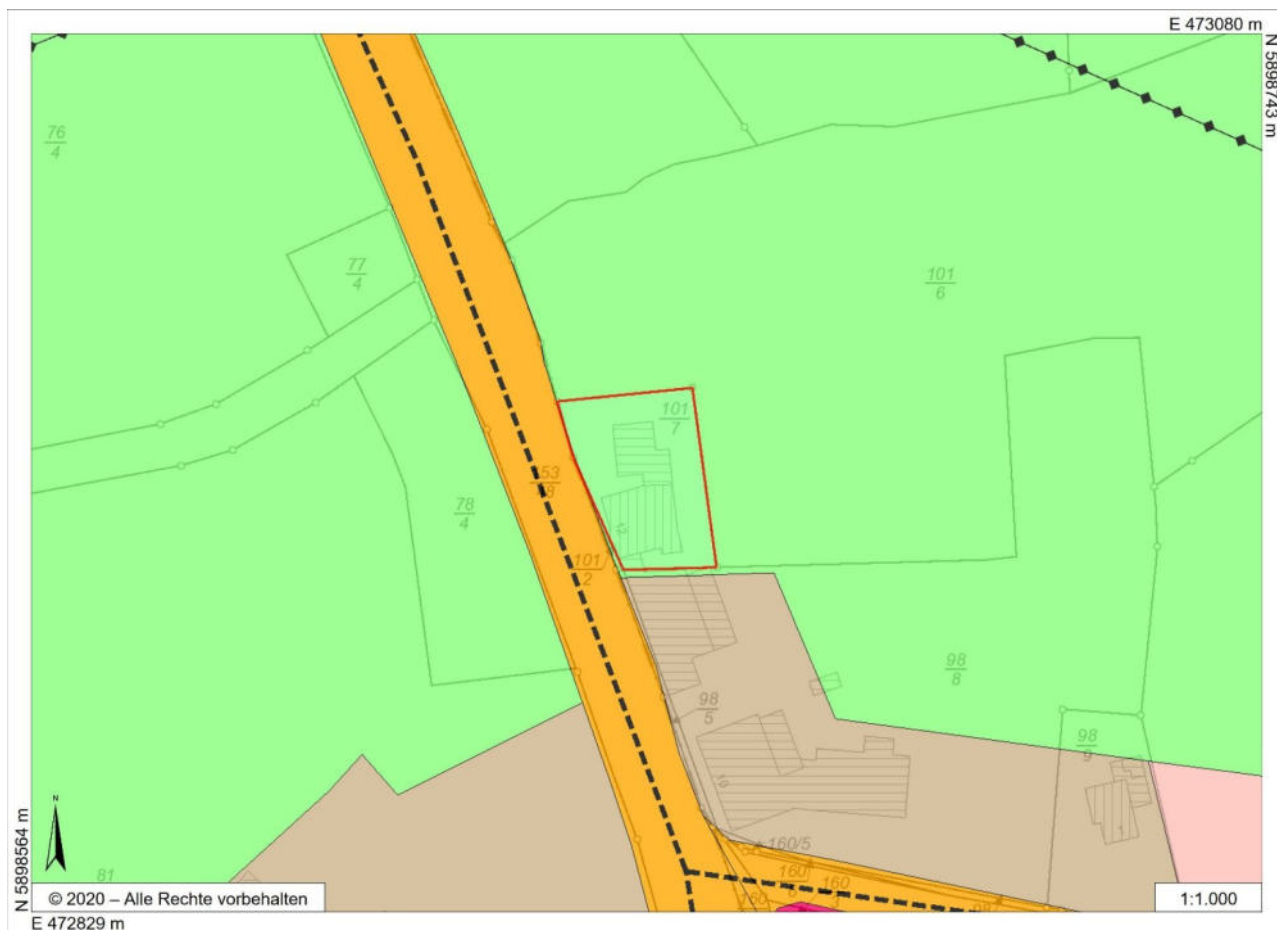
Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



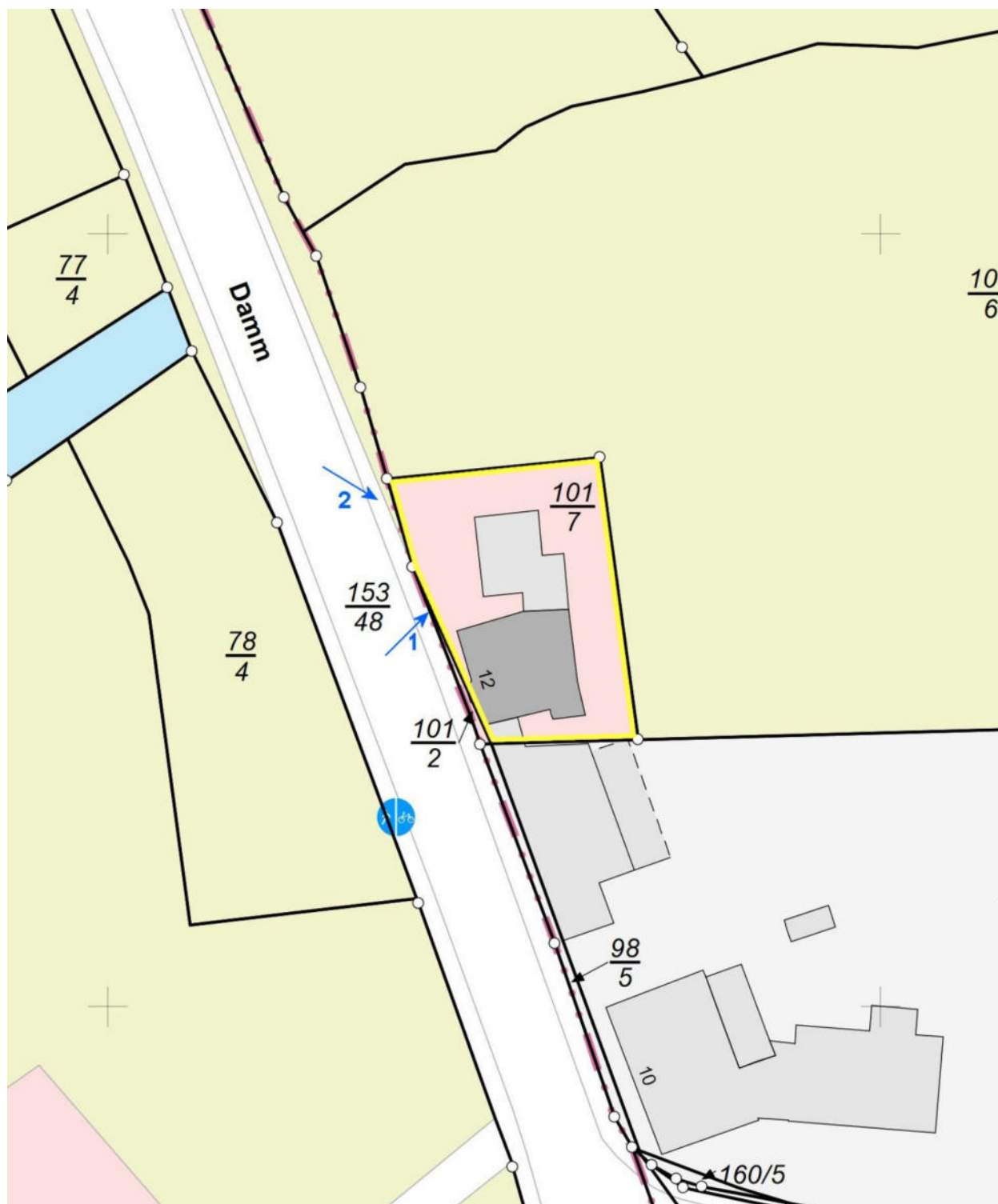
Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 1

Bild 1



Bild 2



Anlage 9: Lageplan Sondernutzungsrechte

Seite 1 von 1

