

## Dipl.-Ing. (Ass.) Burkhard Helms

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung bebauter  
und unbebauter Grundstücke (Ing.kammer Nds.)

Jahnstraße 26, 27711 Osterholz-Scharmbeck  
Mobil-Nr.: 0170 9033625, E-Mail: B.Helms@web.de

**Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck  
Versteigerungsgericht  
Klosterplatz 1**

**Datum: 12. August 2024  
NZS 15 K 20/23 / 244006**

**27711 Osterholz-Scharmbeck**

### **GUTACHTEN** (aktualisiert am 12.08.2024)

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem **Zweifamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in  
**27711 Osterholz-Scharmbeck (Ortsteil Heilshorn), Heidhofweg 3,**  
**Grundbuch von Heilshorn, Blatt-Nr. 430, lfd. Nr. 5,**  
**Gemarkung Heilshorn, Flur 6, Flurstück 44/11 (2.453 m<sup>2</sup>)**



**NZS 15 K 20/23: Die Verkehrswerte wurden zum Stichtag 19.03.2024 ermittelt mit:**

**400.000 € Fiktiv unbelasteter Verkehrswert des o.g. Grundstücks, bebaut mit einem  
2-Fam-Wohnhaus und weiteren Nebengebäuden, siehe Kapitel 5.7.2**

**600 € Wert bzw. Wertminderung für die Belastung in Abt. II (Kap. 2.4)**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 10 Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen für das Versteigerungsgericht erstellt.

# Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Auftrag und zu dem Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.3	Angaben zum Ortstermin, Umfang und Besonderheiten der Ortsbesichtigung.....	5
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Makrolage (Landkreis, Stadt Osterholz-Scharmbeck) .....	6
2.1.2	Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur .....	6
2.1.3	Erläuterungen zur Mikrolage (siehe Anlage 1 bis 2) .....	7
2.2	Gestalt, Form, Himmelsausrichtung und Beschaffenheit.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund, Altlasten, etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation, Wertminderung aufgrund der Belastung in Abt. II .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht / Wertminderung auf Grund fehlender Baugenehmigung.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
2.7	Derzeitige Nutzung, Leerstand und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Zweifamilienwohnhaus .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gemäß Bauakte .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.3	Nebengebäude .....	17
3.4	Außenanlagen .....	17
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung von Wertminderungen in den Wertermittlungsverfahren.....</b>	<b>18</b>
4.1	Baumängel, Bauschäden, Feuchtigkeitsschäden, Überalterung, Entsorgung.....	18
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG).....	18

---

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts für das Gesamtgrundstück mit Bebauung .....</b>	<b>19</b>
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
5.3	Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung.....	20
5.3.1	Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwerts.....	20
5.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Baulandfläche" .....	20
5.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“ mit Gebäuden.....	21
5.4.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichsfaktoren.....	21
5.4.2	Erläuterung zur Vergleichswertermittlung .....	22
5.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“ mit Gebäuden.....	24
5.5.1	Sachwertberechnung .....	24
5.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	25
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wege- und PKW-Stellplatzfläche“	29
5.6.1	Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "Wege- und PKW-Stellplätze" .....	29
5.6.2	Erläuterungen für die Bodenwerte der Wege- und PKW-Stellplätze .....	29
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	29
5.7.1	Vorbemerkungen, Aussagefähigkeit und Verfahrensergebnisse.....	29
5.7.2	Fiktiv in Abt. II unbelasteter Verkehrswert des Gesamtgrundstücks .....	30
<b>6</b>	<b>Bescheinigung des Sachverständigen .....</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>32</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
7.2	Verwendete fachspezifische Software .....	32
7.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	33
7.4	Verzeichnis der Anlagen .....	33

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftrag und zu dem Bewertungsobjekt

#### **Bewertungsobjekt ist das Gesamtgrundstück mit vorhandener Bebauung:**

**Verkehrswert des Grundbesitzes, bebaut mit einem Zweifamilien-Wohnhaus und Nebengebäuden in 27711 Osterholz-Scharmbeck (Ortsteil Heilshorn), Heidhofweg 3 A, gebucht im Grundbuch von Heilshorn, Blatt 430, lfd. Nr. 5 Gemarkung Heilshorn, Flur 6, Flurstück 44/11 (2.453 m<sup>2</sup>)**

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren NZS 15 K 20/23
Wertermittlungsstichtag:	19.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

### 1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden ?  
Das Bewertungsobjekt wurde nach Angaben des im Ortstermin anwesenden Eigentümers von ihm bis 2022 bewohnt. Am Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 bestand bereits ein längerer Leerstand. Das Bewertungsgrundstück mit 2-Fam-WHs u. Nebengebäuden ist weder vermietet noch verpachtet.
- Name und Anschrift des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).  
Das Grundstück ist real geteilt. Das WEG findet hier keine Anwendung.
- Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbebetrieb geführt ?  
Im Bewertungsobjekt wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden:  
Im Bewertungsobjekt sind offensichtlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- Besteht Verdacht auf Hausschwamm, Schädlinge, Altlasten?  
Es besteht kein diesbezüglicher Verdacht für die vom Sachverständigen besichtigten Räume.
- Bestehen Brand- oder Wasserschäden:  
Wertrelevante Brandschäden oder Wasserschäden wurden nicht festgestellt.  
Es bestehen Feuchtigkeitsschäden (Tapeten, Bodenbelege) aufgrund des Leerstandes (s. Kap.4).
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?  
**Baubehördliche Beanstandungen sind in der digitalen Bauakte aktienkundig. Im Kapitel 2.5.3 wird erläutert, dass auf Grund fehlender Baugenehmigung ein Abschlag in Höhe 10 % erfolgt.**
- Baurechtliche Besonderheiten (Überbau, Grenzbau, Bestandsschutz, Einsturzgefahr, etc. ?  
Baurechtliche Besonderheiten waren im Ortstermin für das Wohnhaus nicht erkennbar.
- Hinweise zu Belastungen im Baulastenverzeichnis:  
Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind für das Bewertungsgrundstück Baulasten eingetragen und in Anlage 6 (Wegebaulast) und Anlage 7 (Grenzabstandsbaulast) dargestellt.
- Hinweise zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches:  
Die Wertminderung auf Grund der in Abt. II eingetragenen Grunddienstbarkeit wird separat bewertet (Kap. 2.4), da der Verkehrswert des Gesamtgrundstücks im fiktiv unbelasteten Zustand ermittelt wird.

### 1.3 Angaben zum Ortstermin, Umfang und Besonderheiten der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren mit Schreiben vom 05.03.2024 mitgeteilt und am Dienstag, den 19.03.2024 durchgeführt.

Im Ortstermin anwesend war nur einer der zwei Miteigentümer (ME-Anteil zu je 1/2) des zu bewertenden Grundbesitzes und der Sachverständige Dipl.-Ing. Burkhard Helms.

Der zweite Miteigentümer teilte schriftlich mit, auf die Teilnahme an der Ortsbesichtigung zu verzichten.

Der anwesende Miteigentümer (ME-Anteil zu 1/2) ermöglichte dem Sachverständigen eine vollständige Innenbesichtigung des Zweifamilienwohnhauses mit Zugang zu sämtlichen Wohn- und Nutzräumen.

Einwände gegen die Verwendung von Fotos in den Wohn- und Nutzräumen wurden nicht erhoben.

Im Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in folgendem Umfang besichtigt:

- **Die Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes:**  
Die Besichtigung des Zweifamilienwohnhauses in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Heidhofweg 3A, der Nebengebäude und der vorhandenen Außenanlagen erfolgte ohne Einschränkungen.
- **Die Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes und der Außenanlagen:**  
Die Außenbesichtigung erfolgte gleichfalls ohne Einschränkungen

### 1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen erstellt bzw. beschafft:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2024,
- Die Bewilligung für die in Abt. II eingetragene Grunddienstbarkeit (Überwegungs- und Leitungsrecht) wurde auf Anforderung durch den Sachverständigen vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellt,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, bereitgestellt durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Carsten Bruns, Rathausstraße 3, 27711 Osterholz-Scharmbeck,
- Geoinformationssystem des Landkreises Osterholz 2024, Bauplanungsrecht,
- Bauakten aus dem Bauarchiv des Landkreises liegen dem Sachverständigen vor,
- Die Grundriss-Zeichnung für die Erdgeschosswohnung mit Raumaufteilung wurde der digitalen Bauakte entnommen und hinsichtlich der Wohn- und Nutzflächen ergänzt. Die gegenüber der Baugenehmigung abweichende Nutzung wurde durch rote Eintragungsergänzungen aktualisiert (s. Anlage 3),
- Für das Dachgeschoss war in der Baugenehmigung von 1973 keine Nutzung für Wohnzwecke vorgesehen. Die Grundriss-Zeichnung für die Dachgeschosswohnung mit Raumaufteilung wurde vom Sachverständigen angefertigt auf Grundlage des Aufmaßes am 19.03.2024- (siehe Anlage 4),
- Die Wohnflächenberechnung für die EG-Wohnung und die DG-Wohnung erfolgte auf Grundlage des Aufmaßes vom 19.03.2024 durch den Sachverständigen (siehe Aufstellung in Anlage 3 und 4),
- Der Querschnitte des Wohnhauses wurden der Bauakte entnommen (Anlage 5),
- Die Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis liegen dem Sachverständigen vor (s. Anlage 6 und 7),
- Grundstücksmarktdaten der Fa. Sprengnetter,
- Regionale Grundstücksmarktdaten 2024 des örtlichen Gutachterausschusses für den Landkreis Osterholz und für die benachbarten Landkreise stehen im Internet online zur Verfügung.  
Die Inhalte sind seit 2022 vollständig umgestellt auf Web-Visualisierungen ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)),
- Bodenrichtwerte und Landesgrundstücksmarktdaten 2024 des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen stehen im Internet online zur Verfügung ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)).

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage (Landkreis, Stadt Osterholz-Scharmbeck)

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck gehört zum Landkreis Osterholz im Bundesland Niedersachsen. Osterholz-Scharmbeck zählt 30.659 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 14.838 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,07 Personen beträgt. Eine Typisierung 2020 wurde von der Faktor Familie GmbH der Grundlage des Datenportals Wegweiser Kommune gerechnet: Datenstand ist das Berichtsjahr 2018.

Die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck entspricht dem

Demografietyt 4 mit folgenden Merkmalen:

- Eher mittelgroße Gemeinde,
- Moderates Wachstum durch Zuwanderung,
- Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen,
- Eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit beträgt die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) am 01.03.2023 für den Landkreis Osterholz 3,6 %.

Osterholz-Scharmbeck ist Sitz des Landkreises und nimmt die Funktionen eines Mittelzentrums wahr. Neben allen öffentlichen Einrichtungen sind u.a. die Berufsbildende Schulen, eine Integrierte Gesamtschule, ein Gymnasium, eine Waldorfschule, eine Förderschule und das Lernhaus im Campus, Oberschule im Kreissitz vorhanden.

Zur Stadt Osterholz-Scharmbeck gehören die Ortsteile

Buschhausen, Freißenbüttel, Garlstedt, Heilshorn, Hülseberg, Ohlenstedt, Pennigbüttel, Scharmbeckstotel und Teufelsmoor.

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck bietet mit seinen öffentlichen und privaten Einrichtungen hervorragende Möglichkeiten in den Bereichen Sport, Erholung und Freizeit (Teufelsmoor, Ohlenstedter Quellseen, Allwetterbad, etc.).

#### 2.1.2 Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

überörtliche Anbindung / (vgl. Anlage 1), PKW-Straßen-Entfernungen:

nächstgelegene Ortschaften und Städte:

- Bremen-Zentrum, HBF: (24 km PKW-Entfernung),
- Bremerhaven (45 km PKW-Entfernung),
- Stade (80 km PKW-Entfernung),
- Landeshauptstadt Hannover (ca. 145 km PKW-Entfernung),
- Hamburg (ca. 140 km PKW-Entfernung),

Bundesstraße B74 (Pennigbüttel, rd. 7 km PKW-Entfernung)

B 74 (Bremen-Osterholz-Scharmbeck-Vollersode-Stade)

Autobahnzufahrt: A 27, Anschlussstelle Bremen-Ihlpohl (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof, Flughafen:

- Bahnhof Osterholz-Scharmbeck (11 km PKW-Entfernung),
- Hauptbahnhof Bremen (24 km PKW-Entfernung),
- Flughafen Bremen (ca. 28 km PKW-Entfernung)

Die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck ist über die Bundesstraße B 74 und die Autobahn A27 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 8 km (Straßenentfernung) südlich des Bewertungsobjekts bei der Anschlussstelle 'Bremen Ihlpohl'. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.

Die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck verfügt über einen ortseigenen Personenbahnhof. Der Bahnhof mit Regionalanschluss nach Bremerhaven und Bremen-Hauptbahnhof befindet sich in rd. 11 km PKW-Entfernung im Stadtzentrum. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 24 km Straßenentfernung zum ICE-Bahnhof 'Bremen Hbf' bzw. rd. 28 km Straßenentfernung zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen'.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Stadt Osterholz-Scharmbeck auf 109 Personen. Damit weist Osterholz-Scharmbeck im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 578 bzw. 317 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -271 bzw. 42 auf.

### 2.1.3 Erläuterungen zur Mikrolage (siehe Anlage 1 bis 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 8 km nordwestlich vom Ortskern der Kreisstadt entfernt an der Bremer Heerstraße (ehemals B 6) mit Zuwegung von der Straße „Heidhofweg“. Die Umgebungsbebauung in der Straße „Heidhofweg“ zeichnet sich entsprechend der Lage im Ortsteil Heilshorn überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienwohnhäuser aus.

Die Bremer Heerstraße mit überregionalem Verkehr liegt rund 100 m östlich des Bewertungsgrundstücks.

Im Übrigen sind auf Grund der Mikrolage keine wertrelevanten Beeinträchtigungen erkennbar.

Der rückwärtige Grundstücksteil mit dem Zweifamilienwohnhaus ist nur über den ca. 4 m breiten Schotterweg erreichbar. Die Zuwegung ist Bestandteil des Bewertungsgrundstücks und belastet durch eine Zuwegungsbaulast und eine in Abt. II eingetragene Grunddienstbarkeit (Überwegungs- und Leitungsrecht) zugunsten des Nachbargrundstücks „Heidhofweg 3 B“.

Nahversorgungseinrichtungen, Restaurants und Cafés befinden sich überwiegend im Stadtzentrum von Osterholz-Scharmbeck. Der periodische Bedarf kann dort und in der weiteren Umgebung gedeckt werden.

Vom Bewertungsobjekt beträgt die Entfernung zur Landesgrenze von Bremen-Nord ca. 10 km.

Die Entfernung zum örtlichen Rathaus der Stadtverwaltung beträgt ca. 9 km PKW-Entfernung.

Die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck ist planungsrechtlich als Mittelzentrum ausgewiesen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich überwiegend in der Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck, in den umliegenden Ortschaften und in der Großstadt Bremen.

## 2.2 Gestalt, Form, Himmelsausrichtung und Beschaffenheit

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

#### Gelb dargestellte Baulandfläche:

- rechteckige Form ca. 40 m x 51,3 m,
- ca. 2.053 m<sup>2</sup> Grundstücksteilfläche,
- Garten und Loggia mit Westausrichtung,

#### Hellblau dargestellte Wegefläche:

- ca. 4 m breiter Zuwegung,
- ca. 250 m<sup>2</sup> Grundstücksteilfläche,
- Belastung durch Baulast und Grunddienstbarkeit
- Schotterbefestigung.

#### Dunkelblau dargestellte Teilfläche:

- Rechteckige Form, ca. 7,5 m x 20,0 m;
- Ca. 150 m<sup>2</sup> Grundstücksteilfläche,
- Nutzbar als PKW-Stellplatzfläche, etc.

Beeinträchtigungen:

Keine wertrelevanten Beeinträchtigungen erkennbar

### 2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten, etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden, Parkstreifen mit PKW-Parkgelegenheiten vorhanden
Ver- und Entsorgungsleitungen	Elektr. Strom, Wasser, Schmutzwasserkanalanschluss
Grenzverhältnisse:	Keine Grenzbebauung des Wohnhauses Grenzbebauung des Werkstatt-Gebäudes 02
Baugrund, Grundwasser, Altlasten: (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Untersuchungen (Bodengutachten, etc.) hinsichtlich des Baugrundes, des Grundwasserstandes und ggf. vorhandener Altlasten liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich des Baugrundes, ggf. vorhandener Altlasten liegen dem Sachverständigen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt.
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, Wertminderung aufgrund der Belastung in Abt. II

#### **Wertminderung auf Grund der in Abt. II eingetragenen Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht):**

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heilshorn, Blatt 430 eine wertbeeinflussende **Eintragungsbelastung in der Form einer Grunddienstbarkeit (Überwegungs- und Leitungsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Heilshorn, Blatt 1349; Gemarkung Heilshorn, Flur 6, Flurstück 44/12. In Anlage 2 ist die durch die Grunddienstbarkeit belastete Fläche hellblau dargestellt.

Die Grunddienstbarkeit wurde unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.12.2013 eingetragen und umfasst das Recht, die in Anlage 2 hellblau dargestellte Fläche zu überwegen und alle üblichen Leitungen einzulegen und instand zu halten. Kosten für Reparaturen, Instandsetzung und Unterhaltung der Wegefläche trägt der Eigentümer des Flurstücks 44/11 zu 2/3 und der Eigentümer des Flurstückes 44/12 zu 1/3.

**Die Wertminderung dieser Belastung wird** vom Sachverständigen auf Grundlage des Bodenwertes für Wegeflächen und des Belastungsgrades geschätzt mit:

- Bodenwert =  $105 \text{ €/m}^2 \times 250 \text{ m}^2 \times 1/20 = 1.312,50 \text{ €}$  (Wegefläche),
- $F = 0,45 =$  Wertminderungsfaktor (mittlerer Grad der Wertminderung),
- Wertminderung =  $1.312,50 \text{ €} \times 0,45 = 590,62 \text{ €} = \text{rd. } 600 \text{ €}$

**Die Wertminderung der Belastung in Abt. II für das Gesamtgrundstück wird zum Stichtag 19.03.2024 mit pauschal 600 € ermittelt.**

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren vorliegt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält für das Bewertungsgrundstück folgende Eintragungsbelastungen: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wege-Baulast: siehe Nachweis in Anlage 6,</li><li>2. Grenzabstände gemäß § 9, Abs. 2 NBauO, s. Anlage 7 (es bestehen Baulasten auf Gegenseitigkeit)</li></ol> <p>Die Wegebaulast ist in der Bodenwertermittlung mit eingepreist. Die Grenzabstandsbaulast auf Gegenseitigkeit ist wertneutral.</p> <p>Die Belastungen durch Baulasten sind in den Anlagen 6 und 7 im Wortlaut und in grafischer Darstellung dargestellt und beschrieben.</p>
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 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 ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Sachverständige unterstellt, dass keine weiteren wertrelevanten Satzungen vorliegen
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht / Wertminderung auf Grund fehlender Baugenehmigung

Eingesehen wurde die digitale Bauakte des Landkreises. Im Jahr 1973 wurde die Baugenehmigung für den Neubau eines Betriebsgebäudes (Gartenbaubetrieb) beantragt und als privilegiertes Bauvorhaben genehmigt. Die Bauvorlagen enthalten u.a. einen Grundrissplan für das Erdgeschoss mit Angabe der beantragten Nutzungen (z.B. Arbeitsraum, Gewächshaus, Gartengeräte, Garage, Lager, Nachtwache, Giftraum, etc.).

Im Ortstermin am 19.03.2024 ermittelt der Sachverständige auf Grundlage eines Aufmaßes die Wohn- und Nutzflächen sowie die tatsächliche Nutzung zum Zeitpunkt der Besichtigung.

In Anlage 3 wird für die Erdgeschoss-Wohnung neben den ermittelten Wohn- und Nutzflächen auch die gegenüber der Baugenehmigung abweichende Nutzung in rot angegeben, wie z.B.:

- Wohnen statt Arbeitsraum, Gewächshaus und Gartengeräte,
- Wohnen statt Nachtwache,
- Kind statt Lager,
- Garderobe statt Giftraum,
- Küche statt Büro,
- Hauswirtschaft statt Garage.

In Anlage 4 ist die Grundriss-Skizze für die DG-Wohnung dargestellt mit Angabe der Nutzung und Angabe der vom Sachverständigen im Ortstermin am 19.03.2024 ermittelten Wohn- und Nutzflächen.

In den Bauvorlagen von 1973 waren für die Wohneinheit im Dachgeschoss keine Nutzungsangaben vorzufinden, auch keine Wandstellung für Aufenthaltsräume. Offensichtlich war jedoch die Möglichkeit zur Nutzung einer Wohneinheit vorgesehen (Treppenaufgang, Dachgaube mit Austritt).

In der digitalen Bauakte sind auch keine weiteren Unterlagen über die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Nebengebäude auffindbar.

Die Stellungnahme der Landbauaußenstelle vom 07.09.2073 beinhaltet ebenfalls die Unstimmigkeit zwischen Baugenehmigung und tatsächlichem Ausbau. Dort wird eine „Entprivilegierung“ des im Bau befindlichen „Wohnhauses“ beantragt.

Gemäß Aktenvermerk vom 9.01.1975 des Bauordnungsamtes konnte für das „Wohnhaus“ ein Gebrauchsabnahmeschein ausgestellt werden. Außerdem erfolgt der Hinweis: „das Wirtschaftsgebäude ist entprivilegiert“. Der Gebrauchsabnahmeschein wurde am 07.02.1975 ausgestellt mit der Korrektur „ein Wohnhaus“ statt „Wirtschaftsgebäude“.

Mit Schreiben vom 8.06.2021 stellt der Eigentümer beim Bauordnungsamt eine formelle Bauvoranfrage gemäß § 73 NBauO zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienwohnhauses in ein Einfamilienwohnhauses. Im Antrag beschreibt der Eigentümer, dass im 2-Fam-Wohnhaus eine EG-Wohnung und eine DG-Wohnung genutzt wurde und beide Wohnungen durch eine Geschosstreppe (im EG-Raum 15 bzw. DG-Raum 11) verbunden werden sollen (im Besichtigungstermin am 19.03.2024 war der Deckendurchbruch bereits erfolgt, die Geschosstreppe war noch nicht vorhanden).

Das Bauordnungsamt teilt dem Antragsteller mit Schreiben vom 28.10.2021 sinngemäß folgendes mit:

- Eine Baugenehmigung mit Bauzeichnungen für ein 2-Fam-Wohnhaus wurde im Bauarchiv des Landkreises nicht vorgefunden. Eine diesbezügliche Baugenehmigung scheint nicht vorzuliegen.
- Das Bauamt weist auf die widersprüchliche Nutzung (Baugenehmigung zur tatsächlichen Nutzung) hin,
- Die nachträgliche „Legalisierung der Umnutzung eines Gebäudes mit gewerblicher Nutzung zu einem Einfamilienwohnhaus oder einem 2-Familienwohnhaus“ ist durch einen Bauantrag zu veranlassen.

Offensichtlich wurde bis zum Bewertungsstichtag kein Bauantrag zur nachträglichen Legalisierung der zuletzt ausgeübten Nutzung als Zweifamilienwohnhaus (mit EG- und DG-Wohnung) gestellt.

**Der Sachverständige empfiehlt eine diesbezügliche Bauberatung durch das Bauordnungsamt.**

**Aufgrund der bestehenden Baugenehmigungs-Risiken erfolgt gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 in den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren) jeweils ein marktüblicher Abschlag in Höhe von 10 %.**

Im Übrigen wird die Wertermittlung auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt in Übereinstimmung mit der aktuellen Nutzung, dargestellt in den Grundriss-Skizzen von Anlage 3 und 4.

Weitere offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb zunächst die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
abgabenrechtlicher Zustand:	Der Sachverständige unterstellt für das Bewertungsgrundstück im aktuellen Grundstückszustand, dass in naher Zukunft keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG entstehen.

## 2.7 Derzeitige Nutzung, Leerstand und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 2);  
Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus und weiteren Nebengebäuden (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt wurde von dem im Ortstermin anwesenden Miteigentümer (ME-Anteil zu 1/2) bis Mai 2022 eigengenutzt. Zum Bewertungsstichtag am 19.03.2024 war das Zweifamilienwohnhaus bereits seit längerer Zeit leerstehend und ist offensichtlich aktuell weder vermietet noch verpachtet.

### 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 soweit 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.

Der Sachverständige weist auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020 hin. Hiernach können Nachrüstverpflichtungen bestehen insbesondere für die Heizungsanlage, die Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie für die Dämmung der obersten Geschossdecke.

#### 3.2 Zweifamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausgebaute Erdgeschosswohnung und Dachgeschosswohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; kein Kellergeschoss, Walmdach, EG-Terrasse nach Westen
Baujahr:	1973 Bauantrag für ein Wirtschaftsgebäude (Gartenbaubetrieb), 1974 unterstellte Fertigstellung des Bauvorhabens 1975 Gebrauchsabnahme gemäß Bauakte am 07.02.1975
Modernisierungen nach 1973.	<ul style="list-style-type: none"><li>• nachträglicher Ausbau der DG-Wohnung im DG (vor 2016),</li><li>• Modernisierung vom Bad / WC im EG-Raum 12 vor 2016,</li><li>• Modernisierung vom Bad / WC im DG-Raum 06 ca. 2021</li><li>• ca. 2021 Modernisierung der Fenster (Haustüren alt),</li><li>• ca. 2021 Modernisierung der Innenausstattung im DG (Malerarbeiten, Bodenbeläge mit Feuchtigkeitsschäden),</li><li>• Erneuerung der Öl-Heizungsanlage (ca. 2006) gemäß Befragung des Eigentümers im Ortstermin am 19.03.2024 (Protokoll des Schornsteinfegers wurde nicht vorgelegt),</li><li>• Kaminkassette von 2021 nach Angaben des Eigentümers,</li><li>• Teilmodernisierung der Elektroinstallationen</li></ul>

Barrierefreiheit:	Der Zugang zur DG-Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird dem Grad der Barrierefreiheit kein zusätzlicher Werteeinfluss beigemessen, da der konkrete Werteeinfluss im Zuge der Vergleichswertermittlung bereits durch Einbeziehung gleichaltriger Objekte berücksichtigt wird.
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Walm-Winkeldach,</li><li>• anthrazitfarbene Dacheindeckung,</li><li>• Dachaufbauten (Dachgauben, und Loggia),</li><li>• Klinkerfassade von allen Seiten</li><li>• graue Kunststoffrahmen der Fenster,</li><li>• Hauseingangstüren aus Holz</li></ul>
Energieeffizienz:	Dem Sachverständigen wurden von den Eigentümern keine diesbezüglichen Unterlagen vorgelegt. Daher unterstellt der Sachverständige, dass ein Energieausweis nicht vorliegt.

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### EG-Wohnung im Erdgeschoss (EG):

In Grundriss-Skizze (siehe Anlage 3) ist die Raumaufteilung für die EG-Wohnung dargestellt. Die Grundriss-Skizze wurde der Bauakte entnommen und vom Sachverständigen hinsichtlich der Nutzung und der Wohn- und Nutzflächen aktualisiert auf Grundlage des Aufmaßes im Ortstermin am 19.03.2024. Die Wohn- und Nutzflächen wurden nach WohnFIV ermittelt und sind nachstehend aufgelistet:

- 05,5 m<sup>2</sup> EG-Raum 01 – Windfang
- 04,8 m<sup>2</sup> EG-Raum 02 – Garderobe
- 04,0 m<sup>2</sup> EG-Raum 03 – Gäste-WC
- 30,2 m<sup>2</sup> EG-Raum 04 – Wohnen 1
- 22,6 m<sup>2</sup> EG-Raum 05 – Wohnen 2
- 39,4 m<sup>2</sup> EG-Raum 06 – Wohnen 3
- 17,9 m<sup>2</sup> EG-Raum 07 – Wohnen 4
- 16,4 m<sup>2</sup> EG-Raum 08 – Küche
- 12,2 m<sup>2</sup> EG-Raum 09 – Hauswirtschaft 1
- 09,6 m<sup>2</sup> EG-Raum 10 – Hauswirtschaft 2
- 05,0 m<sup>2</sup> EG-Raum 11 – Flur
- 08,7 m<sup>2</sup> EG-Raum 12 – Bad / WC
- 16,6 m<sup>2</sup> EG-Raum 13 – Wohnen 5
- 21,6 m<sup>2</sup> EG-Raum 14 – Wohnen 6
- 10,5 m<sup>2</sup> EG-Raum 15 – Kind (Deckendurchbruch, Treppe fehlt)
- 225,0 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche im EG

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde ermittelt mit 225,0 m<sup>2</sup> (siehe Grundriss-Skizze in Anlage 3).

#### Nutzfläche im Erdgeschoss:

- 05,5 m<sup>2</sup> Heizungsraum
- 06,3 m<sup>2</sup> Treppenhaus mit Geschosstreppe zur DG-Wohnung
- 53,6 m<sup>2</sup> EG- Terrasse mit Himmelsorientierung nach Westen

### **DG-Wohnung im Dachgeschoss (DG):**

In Grundriss-Skizze (siehe Anlage 4) ist die Raumaufteilung für die DG-Wohnung dargestellt. Die Grundriss-Skizze wurde vom Sachverständigen auf Grundlage des Aufmaßes im Ortstermin am 19.03.2024 neu erstellt mit Angabe der zuletzt ausgeübten bzw. geplanten Nutzung. Die Wohn- und Nutzflächen wurden nach WohnFIV ermittelt und sind nachstehend aufgelistet:

- 47,9 m<sup>2</sup> DG-Raum 01 – Wohnzimmer
- 03,5 m<sup>2</sup> DG-Raum 02 – Loggia (Orientierung nach Westen)
- 12,9 m<sup>2</sup> DG-Raum 03 – Küche
- 07,9 m<sup>2</sup> DG-Raum 04 – Flur
- 02,7 m<sup>2</sup> DG-Raum 05 – WC (alt) ohne Installationen
- 08,1 m<sup>2</sup> DG-Raum 06 – Bad / WC
- 11,0 m<sup>2</sup> DG-Raum 07 – Kind 1
- 03,5 m<sup>2</sup> DG-Raum 08 – Flur
- 14,9 m<sup>2</sup> DG-Raum 09 – Wohnraum 1
- 10,9 m<sup>2</sup> DG-Raum 10 – Wohnraum 2
- 00,0 m<sup>2</sup> DG-Raum 11 – Raum mit Deckendurchbruch (Treppe fehlt)
- 123,3 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche von der DG-Wohnung

Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde ermittelt mit 123,3 m<sup>2</sup> (siehe Grundriss-Skizze in Anlage 4).

### **Nutzfläche im Dachgeschoss:**

- 03,7 m<sup>2</sup> Flur
- 12,3 m<sup>2</sup> Abstellraum mit Leiter-Zugang zum Spitzboden

Die Gesamt Wohnfläche der EG- und DG-Wohnung wurde ermittelt mit 225,0 m<sup>2</sup> + 123,3 m<sup>2</sup> = 348,3 m<sup>2</sup>

### **3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gemäß Bauakte**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Betonsohle mit Streifenfundamenten
Umfassungswände, Dämmung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 12,5 cm Verblender als Außenschale</li><li>• 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk als Innenschale</li></ul>
Innenwände:	überwiegend Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecke, Dämmung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Massivdecke gemäß Bauakte,</li><li>• Holzbalkendecke oberhalb vom Dachgeschoss baujahrestypische Dämmung unterstellt</li></ul>
Geschosstreppe:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geschosstreppe (Stahlkonstruktion) mit Stufen aus Holz, Seiteneingang zur DG-Wohnung, s. Anlage 9, Bild 13,</li><li>• Leiterzugang zum Spitzboden, siehe Anlage 10, Bild 1,</li></ul>
Dach:	<b><u>Dach, Dachkonstruktion und Dachform:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Holzsparrenkonstruktion,</li><li>• Aufbauten (Dachgauben und Loggia nach Westen),</li><li>• Winkel-Walmdach,</li><li>• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;</li></ul>

**Dacheindeckung:**

- Betondachsteine (Frankfurter Pfanne),
- baujahrestypische Dämmung (Baujahr 1974) unterstellt,

**Spitzboden (Fotos, siehe Anlage 10, Bild 1 und 2):**

- Zugänglich über Holz-Leiter,
- Bodenbelag aus Rauspundbretter,
- Dachflächen nicht gedämmt,
- Dämmung der obersten Geschossdecke nicht einsehbar,
- Spitzboden wirtschaftlich nicht nutzbar,

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Schmutzwasserableitung in das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Überwiegend altersentsprechend Elektroausstattung, Teilmodernisierung nach Angaben des Eigentümers.
Heizung:	Überalterte Zentralheizung als Pumpenheizung (Fa. Viessmann „Vitorond 200“ mit Warmwasserspeicher) mit flüssigen Brennstoffen (Öl), 10.000 Liter Erdtank, Baujahr ca. 2006 nach Angaben des Eigentümers Fotodokumentation, siehe Anlage 10, Bild 3 und 4
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung soll offensichtlich zentral über die Heizungsanlage erfolgen.

### **3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Bodenbeläge im EG:	Fliesen, Teppich, PVC, etc. (tlw. renovierungsbedürftig),
Bodenbeläge im DG:	Tlw. neu verlegt, tlw. ohne Bodenbeläge, neuwertig verlegtes Laminat tlw. aufgrund von Feuchtigkeitsschäden verzogen (wellig) und erneuerungsbedürftig
Wand- und Deckenbekleidungen:	EG: Überwiegend Putz mit altersentsprechender Ausstattung (überwiegend Tapeten und Farbanstrich), insgesamt renovierungsbedürftig, DG: Innenausstattung und Malerarbeiten im DG tlw. aufgrund von Feuchtigkeitsschäden erneuerungsbedürftig, Innenausstattung im DG tlw. noch nicht fertiggestellt.
Modernisierung der Fenster:	Baujahr 2021: Fenster mit grauen Kunststoffrahmen, Abdeckleisten fehlen teilweise.

Türen:	<p><u>Hauseingangstüren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• überalterte Hauseingänge und Hauseingangstüren,</li><li>• Front-Hauseingangstür mit Einbruchsschäden.</li></ul> <p><u>Zimmertüren im Erdgeschoss und Obergeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Glatte Innentüren, überwiegend Stahlzargen</li></ul>
sanitäre Installationen im EG und DG:	<p>Das Wohnhaus verfügt im EG und im DG über folgende Wasser- und Abwasserinstallationen:</p> <p><b><u>EG-Raum 03 – Gäste-WC, siehe Anlage 9, Bild 2:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Überalterte Bodenfliesen</li><li>• rötliche Wandfliesen, 1,5 m hoch,</li><li>• herkömmliche Fensterlüftung</li><li>• Stand-WC, Waschbecken,</li><li>• überaltertes Sanitärmobiliar,</li><li>• Insgesamt überalterte Ausstattung (1970-er Jahre).</li></ul> <p><b><u>EG-Raum 12 – Bad / WC (siehe Anlage 9, Bild 12):</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Moderne, zeitaktuelle und helle Bodenfliesen,</li><li>• Großformatige zeitaktuelle Wandfliesen (raumhoch),</li><li>• herkömmliche Fensterlüftung</li><li>• barrierefreie moderne Dusche,</li><li>• Waschtisch mit zwei Waschbecken, Spiegel,</li><li>• Stand-WC,</li><li>• herkömmliche Fensterlüftung</li><li>• Modernisierung vor 2016.</li></ul> <p><b><u>DG-Raum 05 – Gäste-WC, siehe Anlage 9, Bild 21:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• helle Bodenfliesen</li><li>• helle Wandfliesen, 1,5 m hoch,</li><li>• herkömmliche Fensterlüftung (Dachflächen)</li><li>• Installation des Sanitärmobiliars fehlt,</li></ul> <p><b><u>DG-Raum 06 – Bad / WC (siehe Anlage 9, Bild 19 und 20):</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Moderne, zeitaktuelle Bodenfliesen,</li><li>• Großformatige und raumhohe Wandfliesen,</li><li>• herkömmliche Fensterlüftung</li><li>• moderne Eckdusche,</li><li>• Waschtisch, Spiegelschrank,</li><li>• Wandhängendes WC,</li><li>• herkömmliche Fensterlüftung</li><li>• Modernisierung ca. 2021.</li></ul>
besondere Einrichtungen:	Keine Einbauküche in der EG- und DG-Wohnung vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Offensichtlich erkennbare Baumängel oder Bauschäden werden im Kapitel 4 aufgelistet.
Wertminderungen:	Das Bewertungsobjekt verfügt über eine auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ungewöhnlich große Wohnfläche. Auf die Beschreibungen im Kapitel 4 wird verwiesen. Darüber hinaus wurden keine wirtschaftlichen Wertminderungen festgestellt. Wertminderungen auf Grund von Besonderheiten werden im Kapitel 4.1 und 4.2 beschrieben.

### 3.3 Nebengebäude

#### Nebengebäude (2) mit Nutzung als Werkstatt:

- Nebengebäude (2) mit Nutzung als Werkstatt, siehe Lageplan in Anlage 2,
- Fotodokumentation, siehe Anlage 8, Bild 9 und 10,
- Nebengebäude (2) mit Bruttogrundfläche, BGF = 11,5 m x 5,0 m = 57,5 m<sup>2</sup>,
- Zwei Nutzräume 34 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup> = 52 m<sup>2</sup>,
- Tlw. massives Mauerwerk, tlw. Seitenverkleidung mit Sandwich-Platten,
- Flach geneigtes Dach (Bedachung offensichtlich undicht), Betonsteinplatten,
- Elektroausstattung (Lichtauslass, Steckdosen, Starkstrom),
- Baugenehmigung war in der digitalen Bauakte nicht nachgewiesen,
- Grenzbebauung, abgesichert durch gegenseitige Baulast (siehe Anlage 7)

#### Nebengebäude (3) mit Nutzung als Geräteschuppen:

- Nebengebäude (3) mit Nutzung als Geräteschuppen, siehe Lageplan in Anlage 2,
- Fotodokumentation, siehe Anlage 8, Bild 11, 12 und 13,
- Nebengebäude (3) mit Bruttogrundfläche, BGF = rd. 47 m<sup>2</sup>,
- Zwei Nutzräume rd. 14 m<sup>2</sup> + 32 m<sup>2</sup> = rd. 46 m<sup>2</sup>,
- Holzkonstruktion, flach geneigtes Dach (Trapezblech und Trapezlichtplatten),
- Betonsteinplatten, Bedachung ist auf Dichtigkeit noch zu prüfen (Folienabdeckung),
- Baugenehmigung war in der digitalen Bauakte nicht nachgewiesen,

#### Gartenhaus (baufällig):

- Gartenhaus im südwestlichen Grundstücksbereich, siehe Lageplan in Anlage 2,
- Fotodokumentation, siehe Anlage 8, Bild 14 und 15,
- Auf Grund der schlechten Bausubstanz wird ein Rückbau mit Entsorgung unterstellt.

### 3.4 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedung zu den Nachbargrundstücken (Zaun, Anpflanzungen, etc.),
- Plattierung des Geländeneiveaus,
- Hofbefestigung, Wegebefestigung,
- Gartenanlagen und Anpflanzungen,
- Geschotterte Zuwegung zum Grundstück, im Lageplan von Anlage 2, hellblau dargestellt, Zuwegung zur Straße, siehe Fotodokumentation in Anlage 8, Bild 16; auf die Belastungen durch Wege- und Leistungsrechte (Baulast und Grunddienstbarkeit) zugunsten des Grundstücksnachbarn wird verwiesen,
- PKW-Stellplatzfläche, im Lageplan von Anlage 2, dunkelblau dargestellt, siehe Fotodokumentation in Anlage 8, Bild 16 (Stellplatzfläche mit Schuttablagerungen links im Bild),
- Das im Südwesten befindliche Gartenhaus ist stark baufällig, ein Rückbau mit Entsorgung wird unterstellt.

## 4 Berücksichtigung von Wertminderungen in den Wertermittlungsverfahren

### 4.1 Baumängel, Bauschäden, Feuchtigkeitsschäden, Überalterung, Entsorgung

Nachfolgend werden die wertrelevanten Besonderheiten des Bewertungsobjekts aufgelistet. Im Wesentlichen handelt es sich insbesondere um Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und Bauschäden, nicht fertig gestellte, mangelhafte oder fehlende Renovierungen und überalterte Ausstattungen. Dazu gehören insbesondere folgende Besonderheiten:

- Altersentsprechende energetische Dämmung,
- Überalterte Haustüren aus den 1970-er Jahren, (Frontbereich mit Schäden auf Grund eines Einbruches, siehe Anlage 10, Bild 5,
- Überalterte Sanitärausstattung im EG-Raum 03 (Gäste-WC), siehe Anlage 9, Bild 2,
- Fehlende Sanitärinstallationen im DG-Raum 05 (Gäste-WC), siehe Anlage 9, Bild 21,
- Überalterte Öl-Heizungsanlage (siehe Anlage 10, Bild 3 und 4) mit Erdtank im Außenbereich,
- Schadensbeseitigung der Feuchtigkeitsschäden, verursacht durch Leerstand, bzw. Baumängel
  - neuwertig verlegte Bodenbeläge im DG (tlw. wellig und verzogen) und
  - Maler- und Tapezierarbeiten mit Feuchtigkeitsmängeln im DG,
- Baumängel und Bau- bzw. Feuchtigkeitsschäden:
  - z.B. im EG-Raum 06, siehe Anlage 10, Bild 7 und 8,
  - z.B. im EG-Raum 15, siehe Anlage 10, Bild 11 und 12,
  - z.B. im EG-Raum 14, siehe Anlage 10, Bild 9 und 10,
- Deckendurchbruch im EG-Raum 15 und fehlende Geschosstreppe vom EG zum DG (entweder ist ein Rückbau oder der Einbau einer Geschosstreppe erforderlich),
- Elektroinstallation überwiegend aus den 1970-er Jahren mit Teilerneuerung (Anlage 10, Bild 6),
- Restarbeiten für Handwerkerleistungen im DG (z.B. Malerarbeiten, Bodenbeläge),
- Undichtigkeiten in der Bedachung vom Nebengebäude 2 (Werkstatt) und vom Nebengebäude 3 (Geräteschuppen) sind zu prüfen und ggf. zu beheben,
- Das Gartenhaus im südwestlichen Grundstücksbereich (siehe Lageplan in Anlage 2) mit erheblichen Baumängeln und Bauschäden. Ein Abriss mit Entsorgung wird unterstellt (s. Anlage 8, Bild 14 u. 15),
- Aufräumarbeiten, Entmüllung und Entsorgung sind im Zweifamilienwohnhaus 1, in den Nebengebäuden 2 und 3 und auf dem Grundstück wertmindernd zu berücksichtigen.

### 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird die Wertminderung verfahrenübergreifend als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (BoG) berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), siehe Kap. 4.1	Wertbeeinflussung insg.
Wertminderung aufgrund der Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €

Die in diesem Gutachten geschätzte Wertminderung (insbesondere für z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Baumängel, Bauschäden, Entsorgung, Besonderheiten, etc.) ist daher weder Kostenberechnung, Kostenschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich eine pauschalierte Kostenschätzung für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts für das Gesamtgrundstück mit Bebauung

### 5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der in Abt. II fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Zweifamilien-Wohnhaus und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Heidhofweg 3 A zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heilshorn	430	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heilshorn	6	44/11	2.453 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Auf die Darstellung der Bewertungsteilbereiche in Anlage 2 wird verwiesen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baulandfläche (in Anlage 2 gelblich dargestellt)	Zweifamilienwohnhaus	2.053 m <sup>2</sup>
Wege- und PKW-Abstellfläche (in Anlage 2 hell und dunkelblau dargestellt)	Wege- und PKW-Abstellfläche	400 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.453 m <sup>2</sup>

### 5.2 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 €/m<sup>2</sup> 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.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

### 5.3 Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

#### 5.3.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwerts

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 bis § 26 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

**Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.** Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch einen alternativen Ansatz berücksichtigt sind.

#### 5.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )		105,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Flächengröße des Bewertungsteilbereiches (2.053 m <sup>2</sup> ) in Anlehnung an die im Internet online zur Verfügung gestellten Marktdaten ( <a href="http://www.gag.niedersachsen.de">www.gag.niedersachsen.de</a> )	x	0,94
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	=	<b>98,70 €/m<sup>2</sup></b>
Anteiliger Grundstücksteilbereich (Baulandfläche = 2.053 m <sup>2</sup> )	x	2.053,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>202.631,10 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert des Grundstücksteilbereich „Baulandfläche“</b>	=	<b>202.631,10 €</b> <b>rd. 203.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 insgesamt **203.000,00 €**.

#### \*E1 Anpassung an die Flächengröße des Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

Die Flächengröße des Grundstücks ist als wertbeeinflussende Zustandsmerkmale zu berücksichtigen. Im Vergleich zum Richtwertgrundstück (1.000 m<sup>2</sup>) verfügt der zu bewertende Grundstücksteilbereich „Baulandfläche“ des Bewertungsgrundstücks über eine wesentlich größere Flächengröße von 2.053 m<sup>2</sup>.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01. 2024 stehen zusammen mit den Anpassungsfaktoren im Internet online zur Verfügung ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)). Der Flächen-Anpassungsfaktor für den Bodenrichtwert an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks beträgt  $f = 0,96$  (Abschlag von 4,0 %).

## 5.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“ mit Gebäuden

### 5.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichsfaktoren

Grundlage bilden die Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bzw. der unter [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) online auf Web-Visualisierung zur Verfügung gestellten Anpassungskoeffizienten.

Für den Landkreis Osterholz wurden dabei 441 geeignete Vergleichskaufpreise ausgewertet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen mathematisch-statistischen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht und als Korrekturfaktor innerhalb einer Anwendungsspanne von 62 m<sup>2</sup> bis 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben. Bei abweichender Grundstücksgröße stehen Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Weitere Korrekturfaktoren für die Grundstücksmerkmale der Standardstufe und der Lage im Bremer Umfeld werden für den Landkreis Osterholz nicht ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt wurde das Vergleichsfaktorenmodell des Gutachterausschusses für den Landkreis Osterholz herangezogen. Für eine zusätzliche Berücksichtigung der Standardstufe und zur Überprüfung der Anpassung an die Grundstücksgröße wird das Vergleichsfaktorenmodell des Gutachterausschusses für den Landkreis Verden zur Vergleichswertermittlung herangezogen.

Das Marktanpassungsmodell des benachbarten Gutachterausschusses für den Landkreis Verden umfasst eine Stichprobe von insgesamt 576 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Der Sachverständige unterstellt für den Bewertungsfall gleichwertige Wertverhältnisse.

Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches „Ein- und Zweifamilienwohnhaus“ in massiver Bauweise mit einer für die Stichprobe durchschnittlichen Ausstattung und einem Nebengebäude.

Das typische Ein- und Zweifamilienwohnhaus verfügt über Nebengebäude, eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>, eine Standardstufe von SS = 2,5 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup>. Der Kaufzeitpunkt bezieht sich auf den 01.01.2024.

Die Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bzw. der unter [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) online auf Web-Visualisierung zur Verfügung gestellten Anpassungskoeffizienten beziehen sich auf dieses typisches Ein- und Zweifamilienwohnhaus mit den erläuterten durchschnittlichen Eigenschaften.

Die in [6] und [7] für die Landkreise Osterholz und Verden veröffentlichten Vergleichsfaktoren berücksichtigen zunächst das wertrelevante Baujahr und den Bodenrichtwert.

**Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjekts auf Grundlage der in den Grundstücksmarktdaten 2024 unter [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) veröffentlichten Vergleichsfaktoren ermittelt.**

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Vergleichsfaktor mit Anpassung an: - den Bodenrichtwert = 105,00 €/m <sup>2</sup> und - an das wertrelevante Baujahr (1990) für die Region des Landkreises Osterholz ermittelt mit:	= 2.148,06 €/m <sup>2</sup>	E1

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Modell, siehe [6]	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.03.2024	× 1,00	E2

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	348,3 m <sup>2</sup>	×	0,50	E3
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	800 m <sup>2</sup>	2.053 m <sup>2</sup>	×	1,23	E4
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	105,00 €/m <sup>2</sup>	105 €/m <sup>2</sup>	×	1,00	E1
Baujahr	1990	1990	×	1,00	E1
Standardstufe	SS = 2,5	SS = 2,6	×	1,02	E5
Nebengebäude	durchschnittlich	durchschnittlich	×	1,00	E6
Bes. Einrichtungen	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	×	1,00	E7
Lage zur Großstadt	Lage im Landkreis	Lage im Landkreis	×	1,00	E8
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert</b>			=	<b>1.347,48 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>Ermittlung des Vergleichswerts der bebauten Teilfläche A mit Gebäudebestand</b>		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	= 1.347,48 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.347,48 €/m <sup>2</sup>	
Summe der Wohnfläche (EG- und DG-Wohnung) [m <sup>2</sup> ]	×	348,3 m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 469.327,28 €	
10 % marktüblicher Abschlag gemäß § 7, Abs. 2 ImmoWertV 21 (Risikoabschlag auf Grund unzureichender Baugenehmigung)	- 46.932,73 €	E9
vorläufiger bereinigter Vergleichswert zum 19.03.2024	= 422.394,55 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG)	- 30.000,00 €	E10
<b>Vergleichswert des in Abt. II des Grundbuchs fiktiv unbelasteten Grundstücksbereiches „Baulandfläche“</b>	= 392.394,55 € rd. <u>392.000,00 €</u>	

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 mit rd. 392.000,00 € ermittelt.

## 5.4.2 Erläuterung zur Vergleichswertermittlung

### E1 Regionaler Vergleichsfaktor mit Anpassung an die Lage und das Baujahr

Die in den Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte online auf Web-Visualisierung zur Verfügung gestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf die im Modell beschriebenen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit den erläuterten durchschnittlichen Eigenschaften. Für den Landkreis Osterholz ergibt sich der vorläufige Vergleichsfaktor (2.148,06 €/m<sup>2</sup>) für das Bewertungsobjekt mit Anpassung an den Bodenrichtwert = 105,00 €/m<sup>2</sup> und an das wertrelevante Baujahr (1990)

### E2 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Eine Umrechnung des Vergleichsfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Vergleichsfaktoren- und Wertermittlungsstichtag Preisveränderungen für den Teilmarkt von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nicht eingetreten und nicht zu erwarten sind.

Anpassungen werden vom Sachverständigen geprüft in Anlehnung an die online auf Web-Visualisierung zur Verfügung gestellten Preisentwicklung von Eigenheimen in den Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)).

### E3 Anpassung an die Wohnfläche

Die Anpassung an die Wohnfläche des Bewertungsgrundstücks (348,3 m<sup>2</sup>) erfolgt in Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bzw. der dort online auf Web-Visualisierung zur Verfügung gestellten Anpassungskoeffizienten ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)). Auf dieser Grundlage wird der Anpassungsfaktor angesetzt mit  $f = 0,50$ .

### E4 Anpassung an die Flächengröße des Bewertungsteilbereichs „Baulandfläche“:

Die Anpassung an die Grundstücksteilfläche des bebauten Bewertungsobjekts (2.053 m<sup>2</sup>) erfolgt in Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bzw. der dort online auf Web-Visualisierung zur Verfügung gestellten Anpassungskoeffizienten ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)). Auf dieser Grundlage wird der Anpassungsfaktor angesetzt mit  $f = 1,23$ .

### E5 Anpassungsfaktor an die Standardstufe des Bewertungsobjekts

Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Ein- und Zweifamilienwohnhaus mit einer durchschnittlichen Standardstufe  $SS = 2,5$ . Die Standardstufe des Bewertungsobjekts beträgt  $SS = 2,6$ . Die Anpassung an die Standardstufe des Bewertungsobjekts erfolgt aufgrund der Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte [7] bzw. der dort online auf Web-Visualisierung zur Verfügung gestellten Anpassungskoeffizienten ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)) und wird angesetzt mit  $f = 1,02$ .

### E6 Anpassungsfaktor an die Ausstattung mit Nebengebäuden

Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Ein- und Zweifamilienwohnhaus mit einer vorhandenen Garage. Das Bewertungsobjekt verfügt dagegen über einen gleichwertigen Umfang an Nebengebäuden (2 – Werkstatt und 3 - Geräteschuppen). Der Anpassungsfaktor beträgt demgemäß  $f = 1,00$ .

### E7 Anpassungsfaktor aufgrund Besonderer Einrichtungen:

Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf typische Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ohne besondere Einrichtungen. Das Bewertungsobjekt verfügt gleichfalls über keine besonderen Einrichtungen, sodass keine weiteren Anpassungen erforderlich sind. Der Anpassungsfaktor beträgt demgemäß  $f = 1,00$ .

### E8 Anpassungsfaktor an die Lage im Bremer Umland

Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus im Bremer Umland. Das Bewertungsobjekt befindet sich gleichfalls im Bremer Umland. Auf dieser Grundlage wird der Anpassungsfaktor geschätzt und angesetzt mit  $f = 1,00$ .

### E9 Marktüblicher Abschlag gemäß § 7, Absatz 2 ImmoWertV 2021 (fehlende Baugenehmigung)

Die Risiken auf Grund fehlender Baugenehmigung konnten in der vorliegenden Wertermittlung nicht ausreichend berücksichtigt werden. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen **Abschlag in Höhe von 10 %** erforderlich. Weitere Erläuterungen zu den Risiken und der fehlenden Baugenehmigung erfolgten bereits im Kapitel 2.5.3.

### E10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird die Wertminderung verfahrensübergreifend als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (BoG) berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), siehe Kap. 4.1	Wertbeeinflussung insg.
Wertminderung aufgrund der Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €

Die in diesem Gutachten geschätzte Wertminderung (insbesondere für z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Baumängel, Bauschäden, Entsorgung, Besonderheiten, etc.) ist daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich eine pauschalierte Kostenschätzung für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

## 5.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“ mit Gebäuden

### 5.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohn- haus	Nebengebäude 1 + 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	954,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	566,80 m <sup>2</sup>	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Gauben, Loggia)	+	20.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	560.727,20 €	
Baupreisindex (BPI) 19.03.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	999.776,60 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	999.776,60 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre	
• prozentual		48,57 %	
• Faktor	x	0,5143	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	514.185,11 €	5.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>519.185,11 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>13.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>532.185,11 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>203.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>735.185,11 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,65</b>
<b>Vorläufig marktangepasster Sachwert für den Teilbereich „Baulandfläche“</b>		<b>477.870,32 €</b>
<b>10 % marktüblicher Abschlag gemäß § 7, Abs. 2 ImmoWertV 21 (Risikoabschlag auf Grund unzureichender Baugenehmigung, s. Kap. 2.5.3)</b>	+	<b>-47.787,03 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Teilbereich „Baulandfläche“</b>	=	<b>430.083,29 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert des in Abt. II des Grundbuchs fiktiv unbelasteten Grundstücksteilbereiches „Baulandfläche“</b>	=	<b>400.083,29 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>400.000,00 €</b>

Der **Sachwert** zum Wertermittlungstichtag 19.03.2024 mit rd. **400.000,00 €** ermittelt.

## 5.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) erfolgte auf Grundlage der Bauzeichnungen und ggf. der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Gebäudeaußenmaße (mit Plausibilitätsprüfung im Ortstermin am 19.03.2024).

Die Berechnungen erfolgten in Anlehnung an die diesbezügliche Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987).

### 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.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Zweifamilienwohnhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	875,00	60,8	532,00
3	1.005,00	24,6	247,23
4	1.215,00	14,6	177,39
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 956,62 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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 956,62 €/m<sup>2</sup> BGF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren, s. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050
- sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
- Walmdach × 0,950

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 954,23 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 954,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile des Zweifamilienwohnhauses

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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung der Zuschläge zu den Herstellungskosten	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Gauben, (Loggia)	20.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	20.000,00 €

### 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 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag 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

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Regionale Marktdaten 2024 des örtlichen Gutachterausschusses für den Landkreis Osterholz und der benachbarten Gutachterausschüssen Sulingen-Verden stehen im Internet online zur Verfügung. Die Inhalte sind seit 2024 vollständig umgestellt auf Web-Visualisierungen ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)).

Nach Vorgabe des Modells für diesen Teilmarkt beträgt die Spanne für Außenanlagen 5.000 € bis 20.000 €.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (Mittelwert der angegebenen Spanne)	13.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird im Sachwert-Marktanpassungsmodell im Marktbericht 2021 des Gutachterausschusses [7] zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit pauschal GND = 70 Jahre 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 Zweifamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1974 errichtete Zweifamilienwohnhaus wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,5 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 Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		8,0	1,5	

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1974 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 50 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives bzw. wertrelevantes Baujahr (2024 – 34 Jahre) = 1990.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor (SF)

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die derzeitige Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor zu berücksichtigen, da der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe des Bodenwerts und des "Substanzwertes" der baulichen Anlagen in der Regel nicht mit dem Marktwert gleichgesetzt werden kann. Durch den Sachwertfaktor wird eine "Marktanpassung" vorgenommen.

Regionale Marktdaten 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Osterholz [6] und für den Landkreis Verden [7] stehen im Internet online zur Verfügung ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)).

Die durch eine regionale Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für vorläufige Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser und Zweifamilienwohnhäuser werden zunächst in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenwertniveau) und Vorläufigen Sachwert angegeben und auf Grundlage weiterer Grundstücksmerkmale angepasst.

Der Vorläufige Sachwertfaktor VSF wurde im Sachwertmodell des Landkreises Osterholz [6] abgeleitet.

In Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenwertniveau = 105 €/m<sup>2</sup>), vom Vorläufigen Sachwert (735.185,11 €), der Standardstufe (SSD = 2,6) und dem Stichtag 01.01.2024 ergibt sich für den Teilmarkt von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser für den Landkreis Osterholz ein vorläufiger Sachwertfaktor SF = 0,50 [6].

Der vorläufige Sachwertfaktor ist anzupassen auf Grund der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts und auf Grund der vorteilhaften separaten Verwendungsmöglichkeiten der EG- und der DG-Wohnung (z.B. ist eine getrennte Vermietung der DG-Wohnung möglich).

Die Anpassung erfolgt durch einen Zuschlag in Höhe von Z = 0,15.

Damit ergibt sich der angepasste Sachwertfaktor mit:  $SW = VSF + Z = 0,50 + 0,15$  bzw.  $SW = 0,65$

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen des Landkreises Osterholz mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 35 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### Marktüblicher Abschlag gemäß § 7, Absatz 2 ImmoWertV 2021 (fehlende Baugenehmigung)

Die Risiken auf Grund fehlender Baugenehmigung konnten in der vorliegenden Wertermittlung nicht ausreichend berücksichtigt werden. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen **Abschlag in Höhe von 10 %** erforderlich. Weitere Erläuterungen zu den Risiken und der fehlenden Baugenehmigung erfolgten bereits im Kapitel 2.5.3.

Marktüblicher Abschlag (siehe Kapitel 2.5.3)	Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (477.870,32 €)	-47.787,03 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird die Wertminderung verfahrensübergreifend als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (BoG) berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), s. Kap. 4.1 u. 4.2	Wertbeeinflussung insg.
Wertminderung aufgrund der Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €

Die in diesem Gutachten geschätzte Wertminderung (insbesondere für z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Baumängel, Bauschäden, Entsorgung, Besonderheiten, etc.) ist daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich eine pauschalierte Kostenschätzung für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

## 5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wege- und PKW-Stellplatzfläche“

### 5.6.1 Bodenwert für den Bewertungsteilbereich “Wege- und PKW-Stellplätze”

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Wegefläche“ und PKW-Stellplatzfläche</b>			
Nutzpotential der zwei Teilflächen:	Wegefläche	PKW-Stellplatz	Erläuterungen
Farblich dargestellt Teilfläche, s. Lageplan Anlage 2	Hellblau	Dunkelblau	Gesamtfläche
Relativer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ), siehe Anlage 1	105,00 €/m <sup>2</sup>	105,00 €/m <sup>2</sup>	
Anpassungsfaktor (Nutzwert der Teilfläche) E1	x 0,05	x 0,20	
Vorläufig angepasster relativer Bodenwert	= 5,25 €/m <sup>2</sup>	21,00 €/m <sup>2</sup>	
Wertminderungsgrad auf Grund der Wegebauart, E2	x 0,75	x 1,00	
<b>Angepasster relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	= 3,94 €/m <sup>2</sup>	21,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächengröße der Bewertungsteilbereiche (m <sup>2</sup> )	x 250,00 m <sup>2</sup>	x 150 m <sup>2</sup>	
<b>Vorläufig angepasste Bodenwerte</b>	= 985,00 €	3.150,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+ 0,00 €	0,00 €	
<b>Angepasste Bodenwerte der zwei Teilflächen</b>	= 985,00 €	3.150,00 €	= 4.135,00 € <u>rd. 4.000,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 insgesamt 4.000,00 €.

### 5.6.2 Erläuterungen für die Bodenwerte der Wege- und PKW-Stellplätze

#### E1 Anpassungsfaktor für das Nutzungspotential der zu bewertenden Teilfläche

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen des Nutzungspotentials der zu bewertenden Teilfläche durch den Anpassungsfaktor berücksichtigt. Die Anpassung erfolgt in Anlehnung an die Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen [6] und [7].

#### E2 Anpassungsfaktor auf Grund der vorhandenen Baulast (siehe Anlage 6)

In Anlage 6 ist die Wegebauart beschrieben und dargestellt. Aufgrund der damit einhergehenden Belastung wird der Wertminderungsgrad mit rd. 75 % geschätzt. Der Anpassungsfaktor beträgt daher  $f = 0,75$ .

## 5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.7.1 Vorbemerkungen, Aussagefähigkeit und Verfahrensergebnisse

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.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition neben der Vergleichswertigkeit auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichrangig an den in die Vergleichswertermittlung und an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Die Verfahrenswerte (Sachwert und Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Baulandfläche mit vorhandener Bebauung	392.000,00 €		400.000,00 €
Wege- und PKW-Stellplatzflächen	4.000,00 €		4.000,00 €
Summe	396.000,00 €	-----	404.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **396.000,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **404.000,00 €**  
ermittelt.

Das **arithmetische Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[404.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 396.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \mathbf{400.000,00 \text{ €}}$ .

## 5.7.2 Fiktiv in Abt. II unbelasteter Verkehrswert des Gesamtgrundstücks

Der fiktiv in Abt. II unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Heidhofweg 3 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heilshorn	430	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heilshorn	6	44/11 (2.453 m <sup>2</sup> )

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 mit rd.

**400.000 €**

**in Worten: vierhunderttausend Euro**

geschätzt.

## 6 Bescheinigung des Sachverständigen

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.

Osterholz-Scharmbeck, den 12.08.2024



Dipl.-Ing. Burkhard Helms (Assessor)

von der Ingenieurkammer Nds. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

### Mitwirkung durch Dipl.-Ök. Maike Bruns, Sachverständige für Immobilienbewertung

Die vorliegende Gutachtenanfertigung wurde durch fachkundige Mitwirkung begleitet und plausibilisiert durch Dipl.-Ök. Maike Bruns, Sachverständige für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung ist nur für die Dauer und den Zweck des Gutachtens gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Bodenrichtwertkarte, u. ä.), Fotos und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

---

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**  
Baugesetzbuch

**BauNVO:**  
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**  
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

**SW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**WoFIV:**  
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

### 7.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.05.2024) erstellt.

### 7.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 24.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte, Sprengnetter Marktdaten-Portal,
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber, Simon, Schröter), Kleiber-digital.de fortlaufender Online-Aktualisierung
- [6] Regionale 2024 des örtlichen Gutachterausschusses für den Landkreis Osterholz und für den Landkreis Rotenburg-Wümme stehen im Internet online zur Verfügung. Die Inhalte sind seit 2022 vollständig umgestellt auf Web-Visualisierungen ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)),
- [7] Grundstücksmarktdaten 2024 des benachbarten Gutachterausschusses für die Landkreise Verden und Diepholz stehen im Internet online zur Verfügung ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de))
- [8] Landesgrundstücksmarktdaten 2024 des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen stehen im Internet online zur Verfügung ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de))
- [9] Baukosten 2020/2021 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

### 7.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024
- Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Darstellung der Bewertungsteilbereiche
- Anlage 3: Grundriss-Skizze vom der EG-Wohnung (Bauakte mit Aktualisierung des SV)
- Anlage 4: Grundriss-Skizze von der DG-Wohnung, erstellt durch den Sachverständigen
- Anlage 5: Querschnittszeichnungen aus der Bauakte
- Anlage 6: Baulasteintragung für die Zuwegung zum Grundstück "Heidhofweg 3 B"
- Anlage 7: Baulasteintragung Abstandsbaulast (Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze)
- Anlage 8: Fotodokumentation – Außenansichten (2-Fam-Wohnhaus und Nebengebäude)
- Anlage 9: Fotodokumentation – Innenansichten der EG- und DG-Wohnung
- Anlage 10: Fotodokumentation – Nutzräume und Baumängel bzw. Bauschäden

## Anlage 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024

Seite 1 von 1

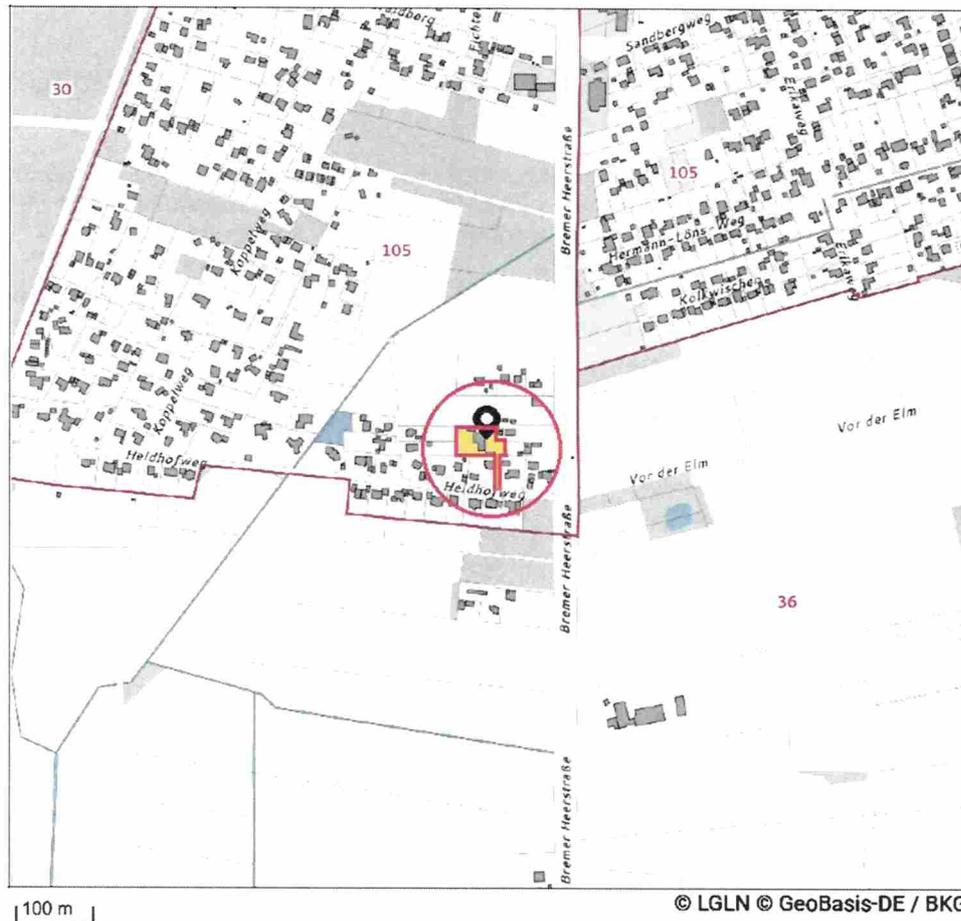
**GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 06.03.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Heidhofweg 3A, 27711 Osterholz-Scharmbeck - Heilshorn  
Gemarkung: 1120 (Heilshorn), Flur: 6, Flurstück: 44/11



**Bodenrichtwertzone: 03300059**

**Bodenrichtwert: 105 €/m<sup>2</sup>**

**Entwicklungszustand: Baureifes Land**

**Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei**

**Art der Nutzung: Reines Wohngebiet**

**Grundstücksfläche: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Umrechnungstabelle:** [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0320001\\_flac.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0320001_flac.pdf)

**Veröffentlicht am: 01.01.2024**

## Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Darstellung der Bewertungsteilbereiche

Seite 1 von 1



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

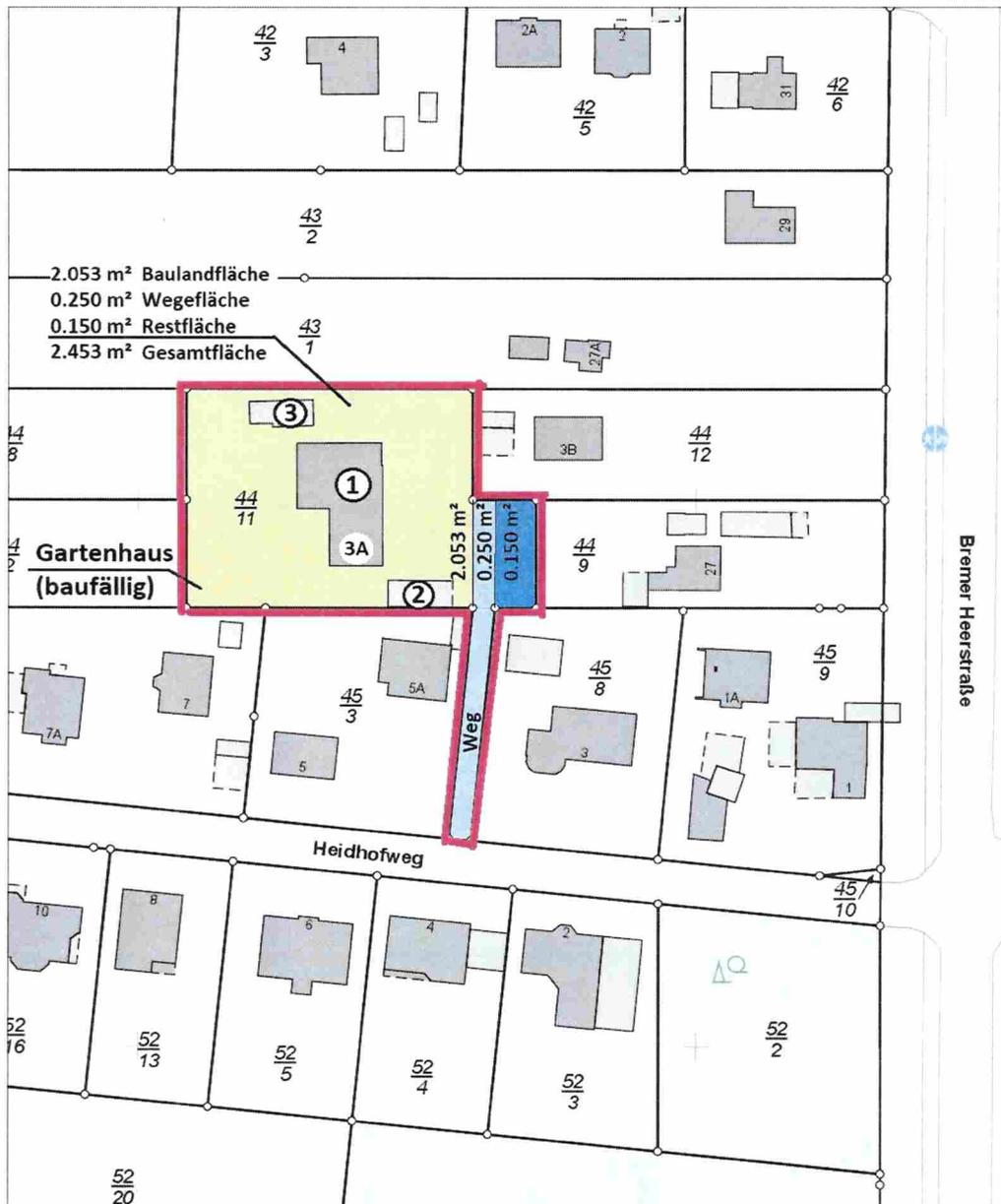
Gemeinde: Osterholz-Scharmbeck, Stadt  
Gemarkung: Heilshorn  
Flur: 6 Flurstück: 44/11

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 29.02.2024  
Aktualität der Daten 15.11.2023

N = 5900090



**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Osterholz-Scharmbeck -  
Pappstraße 4  
27711 Osterholz-Scharmbeck

**Bereitgestellt durch:**

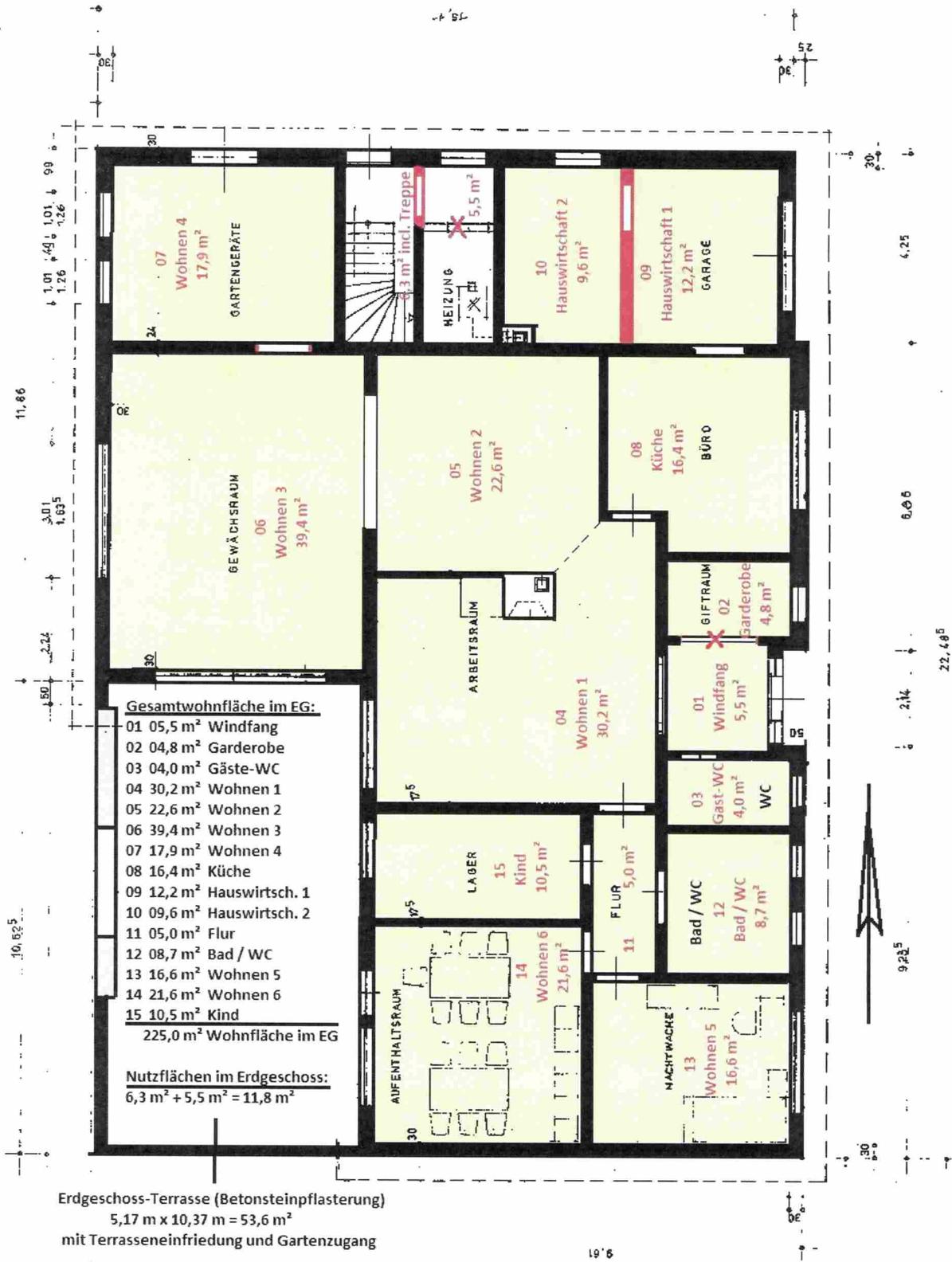
ÖbVI Carsten Bruns  
Rathausstraße 3  
27711 Osterholz-Scharmbeck

**Zeichen:** 240079

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

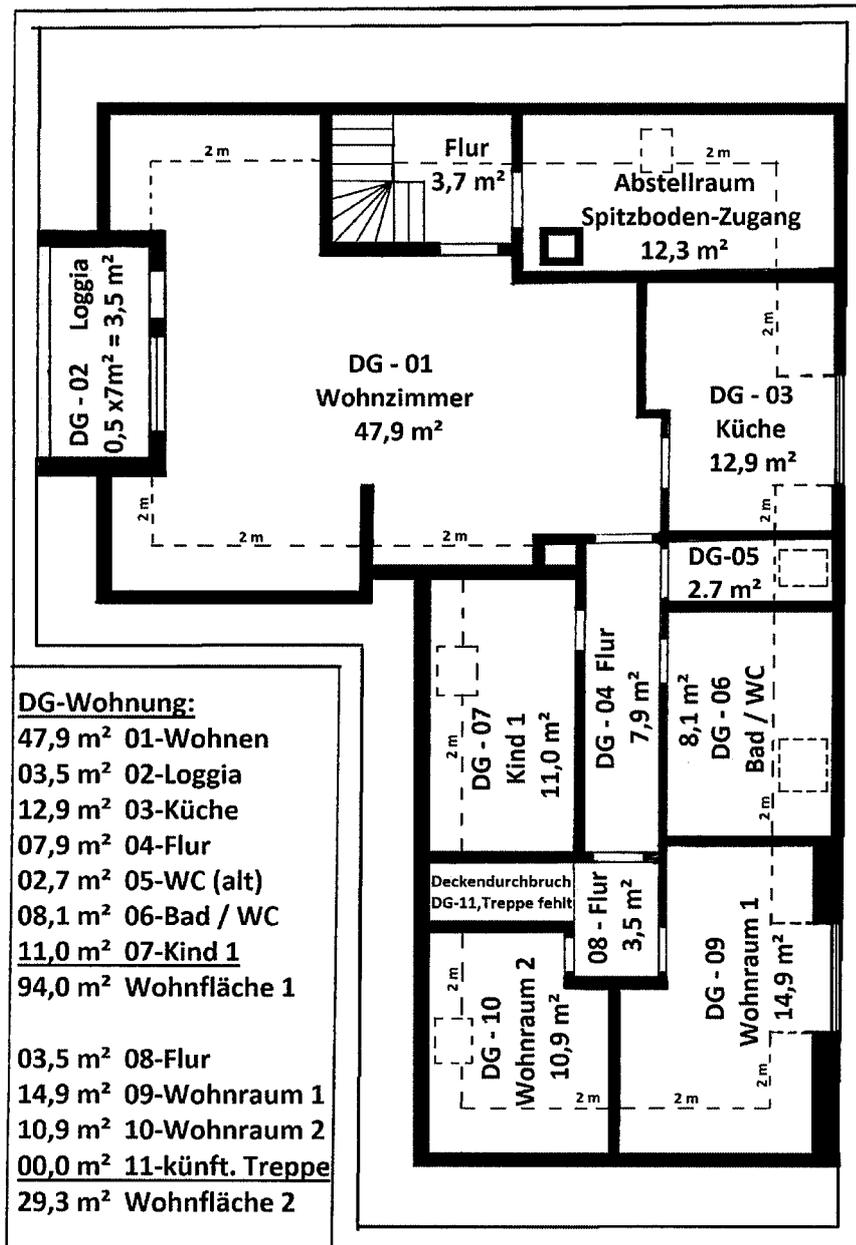
### Anlage 3: Grundriss-Skizze vom der EG-Wohnung

Seite 1 von 1



## Anlage 4: Grundriss-Skizze von der DG-Wohnung

Seite 1 von 1



### DG-Wohnung:

47,9 m<sup>2</sup> 01-Wohnen

03,5 m<sup>2</sup> 02-Loggia

12,9 m<sup>2</sup> 03-Küche

07,9 m<sup>2</sup> 04-Flur

02,7 m<sup>2</sup> 05-WC (alt)

08,1 m<sup>2</sup> 06-Bad / WC

11,0 m<sup>2</sup> 07-Kind 1

94,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1

03,5 m<sup>2</sup> 08-Flur

14,9 m<sup>2</sup> 09-Wohnraum 1

10,9 m<sup>2</sup> 10-Wohnraum 2

00,0 m<sup>2</sup> 11-künft. Treppe

29,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2

$94,0 \text{ m}^2 + 29,3 \text{ m}^2 = 123,3 \text{ m}^2$  Gesamtwohnfläche im Dachgeschoss

$03,7 \text{ m}^2 + 12,3 \text{ m}^2 = 16,0 \text{ m}^2$  Gesamtnutzfläche im Dachgeschoss





## Anlage 6: Baulasteintragung - Zuwegung zum Grundstück "Heidhofweg 3 B"

Seite 1 von 1

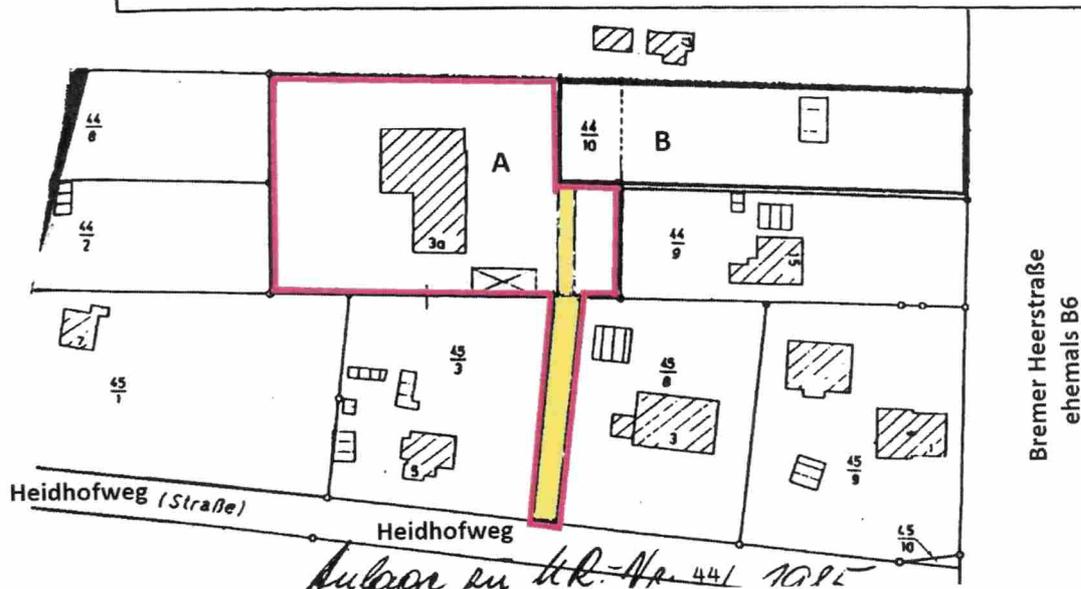
LANDKREIS OSTERHOLZ  
DER OBERKREISDIREKTOR

### BAULASTENVERZEICHNIS

von <i>Osterholz-Scharmbeck</i>			
Gemeindeteil <i>Heilshorn</i>		Baulastenblatt Nr. <i>IV/775-12</i>	Seite <i>1</i>
Grundstück	Katasterbezeichnung: Gemarkung <i>Heilshorn</i>	Flur <i>6</i>	Flurstück <i>44/10</i>

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung
1	2
01.	<p>Das Flurstück 44/10, Flur 6, Gemarkung Heilshorn, soll gemäß Antrag vom 22.10.1984 des Notars Joachim Oehlschläger, Bremen, geteilt werden.</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des im anliegenden Lageplan mit "A" bezeichneten Restgrundstücks ist verpflichtet, über eine Grundstücksfläche, die im anliegenden Lageplan gelb schraffiert ist, sämtlichen Verkehr im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO zu der im anliegenden Lageplan mit "B" bezeichneten Grundstücksteilfläche zuzulassen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 19.02.1985 unter Bezugnahme auf die Urkunde des Notars / der Notarin Joachim Oehlschläger, Bremen, UR.-Nr. 44/85 vom 08.02.1985.</p> <p>Osterholz-Scharmbeck, den 19.02.1985</p>

Katasteramt Osterholz-Scharmbeck  
 Heilshorn, den 19.02.1985



## Anlage 7: Baulasteintragung Abstandsbaulast (Grenzbebauung)

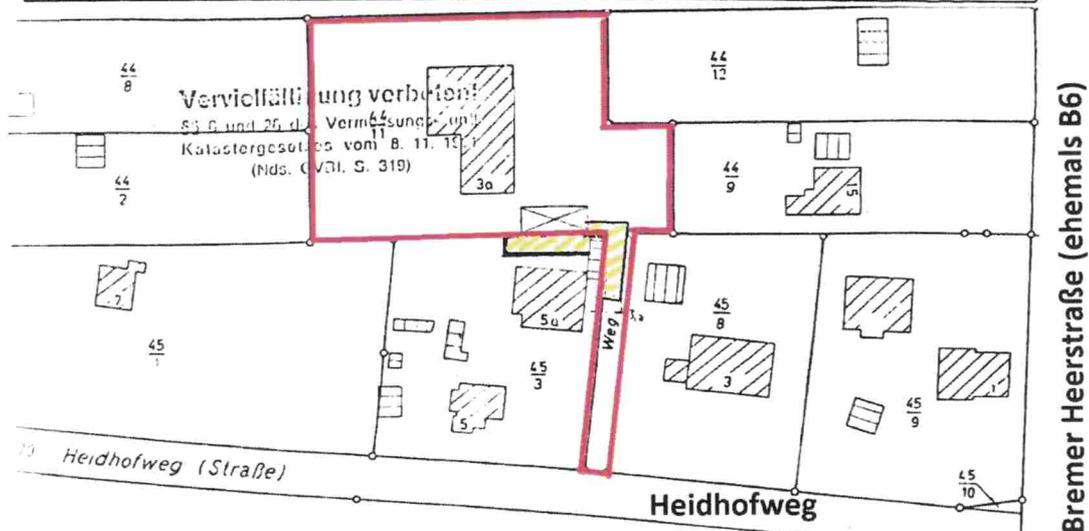
Seite 1 von 1

LANDKREIS OSTERHOLZ  
DER OBERKREISDIREKTOR

### BAULASTENVERZEICHNIS

von Osterholz+Scharmbeck			
Gemeindeteil Heilshorn		Baulastenblatt Nr. IV/876+12	Seite 1
Grundstück Heidhofweg 3a	Katasterbezeichnung: Gemarkung Heilshorn	Flur 6	Flurstück 44/11

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung
1	2
01.	<p><u>Grenzabstände + § 9 Abs. 2 NBauO</u></p> <p>Der jeweilige Eigentümer des oben bezeichneten Grundstückes gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan gelb schraffiert ist, dem Nachbargrundstück Heidhofweg 5 und 5 a, Flurstück 45/3, Flur 6, Gemarkung Heilshorn, bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 05.08.1986 unter Bezugnahme auf die Urkunde des Notars / der Notarin Dr.jur.Bernward Kaufold, Osterholz+Scharmbeck, UR.-Nr. 283/86 v.29.7.86</p> <p>Osterholz-Scharmbeck, den 12.08.1986</p>



## Anlage 8: Fotodokumentation - Außenansichten

Seite 1 von 8



**Bild 1: Vorderansicht des 2-Fam-Wohnhauses aus südöstlicher Richtung**



**Bild 2: Vorderansicht des 2-Fam-Wohnhauses aus südöstlicher Richtung**

## Anlage 8: Fotodokumentation - Außenansichten

Seite 2 von 8



**Bild 3: Gartenansicht des 2-Fam-Wohnhauses aus nordöstlicher Richtung**



**Bild 4: Gartenansicht des 2-Fam-Wohnhauses aus westlicher Richtung**

## Anlage 8: Fotodokumentation - Außenansichten

Seite 3 von 8



**Bild 5: Gartenansicht des 2-Fam-Wohnhauses aus südwestlicher Richtung**



**Bild 6: EG-Terrasse des 2-Fam-Wohnhauses aus südwestlicher Richtung**

**Anlage 8: Fotodokumentation - Außenansichten**

Seite 4 von 8



**Bild 7: EG-Terrasse des 2-Fam-Wohnhauses aus nordwestlicher Richtung**



**Bild 8: Gartenansicht des 2-Fam-Wohnhauses aus südwestlicher Richtung**

## Anlage 8: Fotodokumentation - Außenansichten

Seite 5 von 8



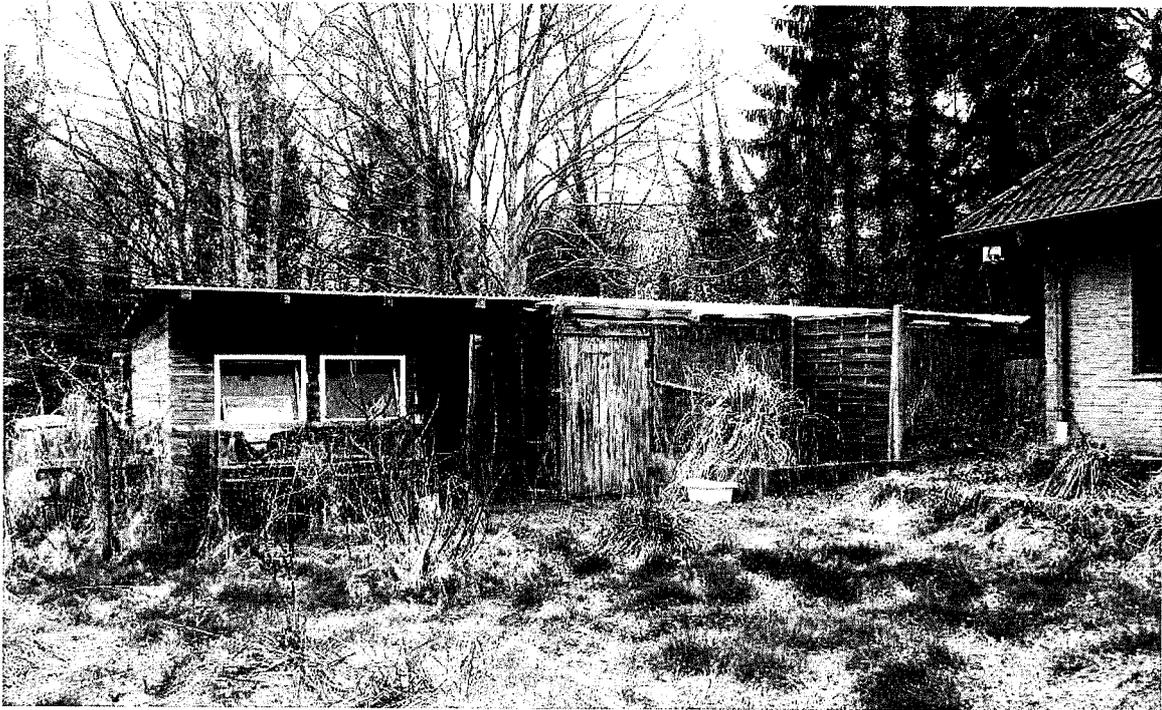
**Bild 9: Vorderansicht vom Werkstattgebäude 2**



**Bild 10: Rückansicht vom Werkstattgebäude 2**

**Anlage 8: Fotodokumentation - Außenansichten**

Seite 6 von 8



**Bild 11: Geräteschuppen 3 aus südlicher Richtung**



**Bild 12: Geräteschuppen 3 aus südöstlicher Richtung**

## Anlage 8: Fotodokumentation - Außenansichten

Seite 7 von 8



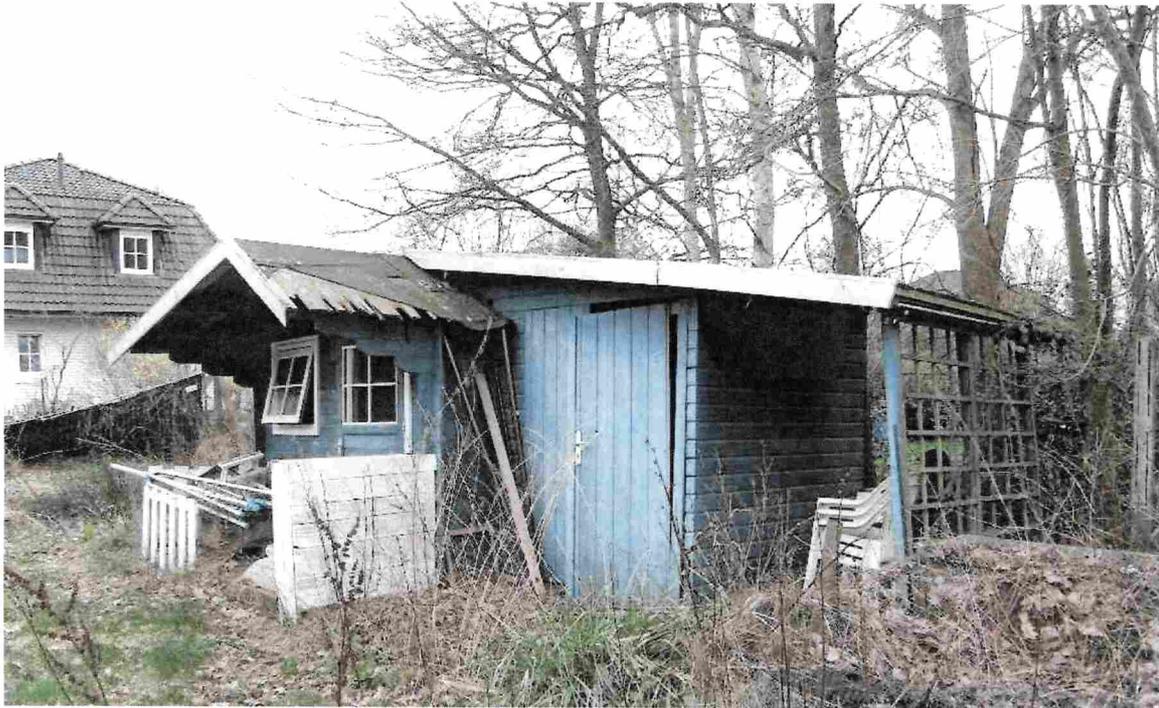
**Bild 13:** Geräteschuppen 3 von der Loggia im DG



**Bild 14:** baufälliges Gartenhaus vom der Loggia im DG

## Anlage 8: Fotodokumentation - Außenansichten

Seite 8 von 8



**Bild 15:** baufälliges Gartenhaus aus nordöstlicher Richtung



**Bild 16:** Stellplatz-Nutzfläche (links im Bild) und Zufahrt zur Straße mit Belastung in Abt. II und durch Zuwegungsbaulast (siehe Anlage 6)

## Anlage 9: Fotodokumentation - Innenansichten der EG- und DG-Wohnung

Seite 1 von 6



Bild 1: EG-01 - Windfang



Bild 2: EG-03 - Gäste-WC

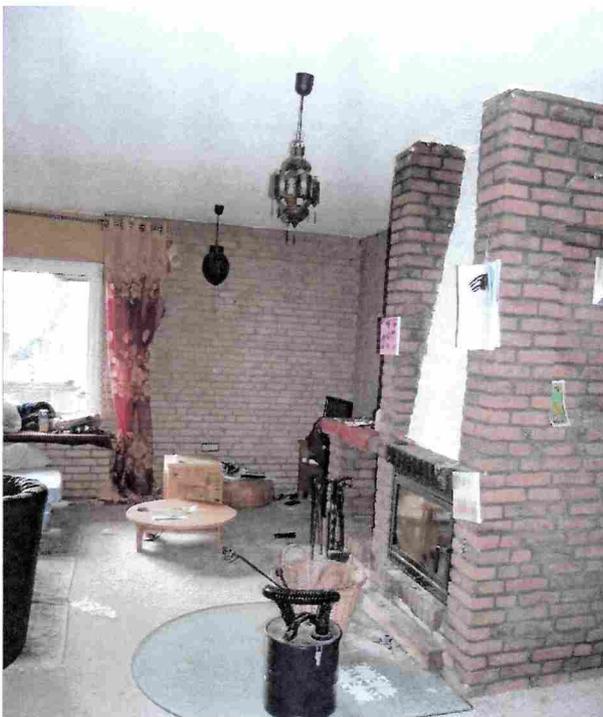


Bild 3: EG-04 - Wohnen 1

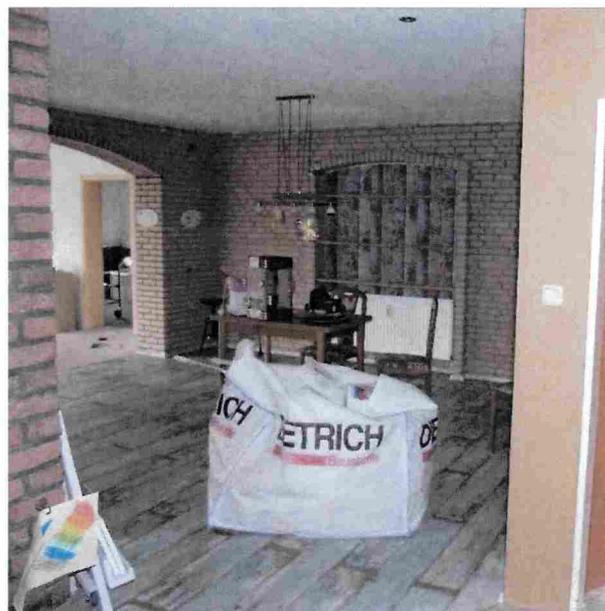
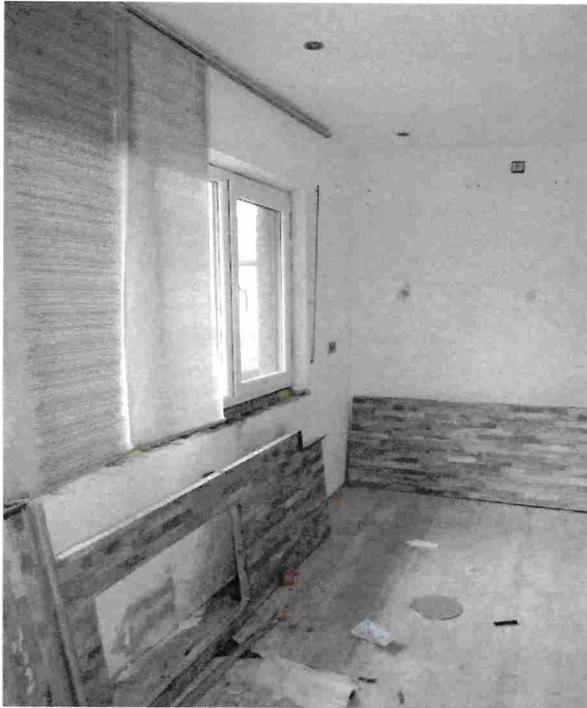


Bild 4: EG-05 - Wohnen 2

**Anlage 9: Fotodokumentation - Innenansichten der EG- und DG-Wohnung**

Seite 2 von 6



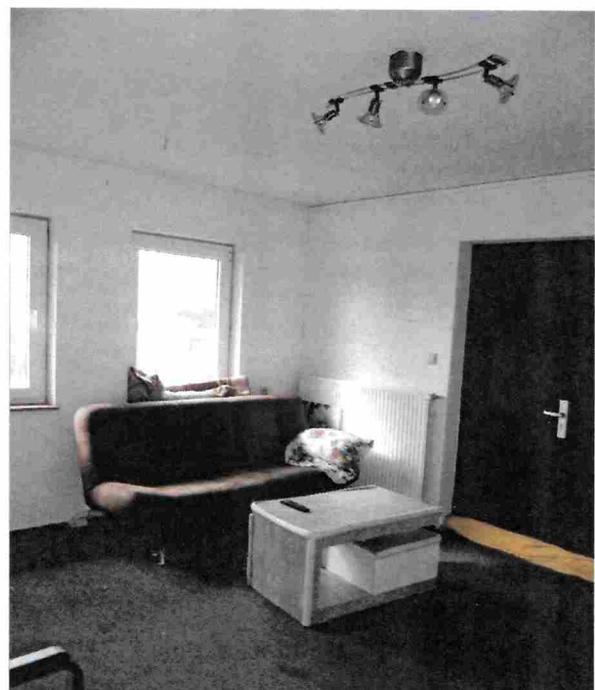
**Bild 5: EG-08 - Küche**



**Bild 6: EG-09 - Hauswirtschaft 1**



**Bild 7: EG-06 - Wohnen 3**



**Bild 8: EG-07 - Wohnen 4**

## Anlage 9: Fotodokumentation - Innenansichten der EG- und DG-Wohnung

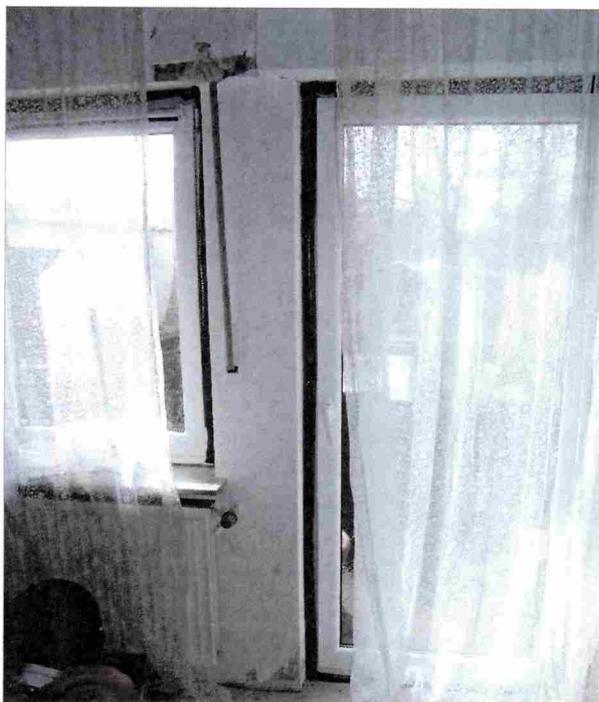
Seite 3 von 6



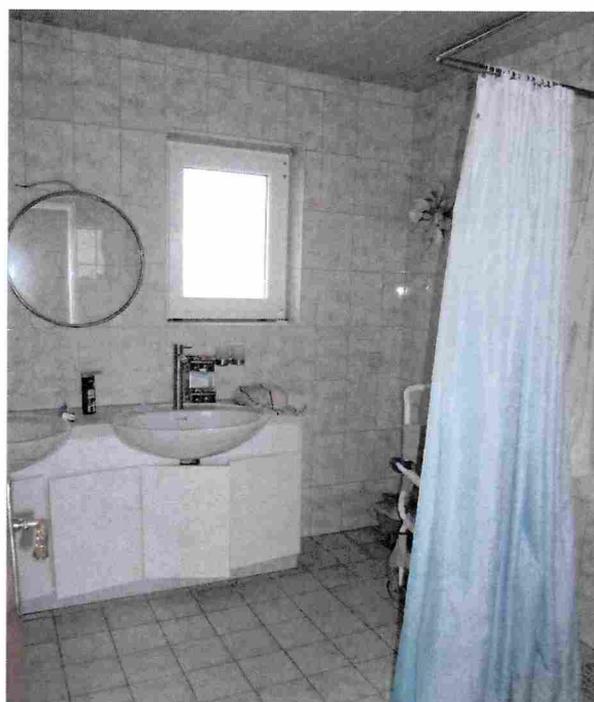
**Bild 9: EG-11 - Flur in der EG-Wohnung**



**Bild 10: EG-15 - Zimmer im EG mit  
Deckendurchbruch ohne Treppe**



**Bild 11: EG-14 - Wohnen 6**



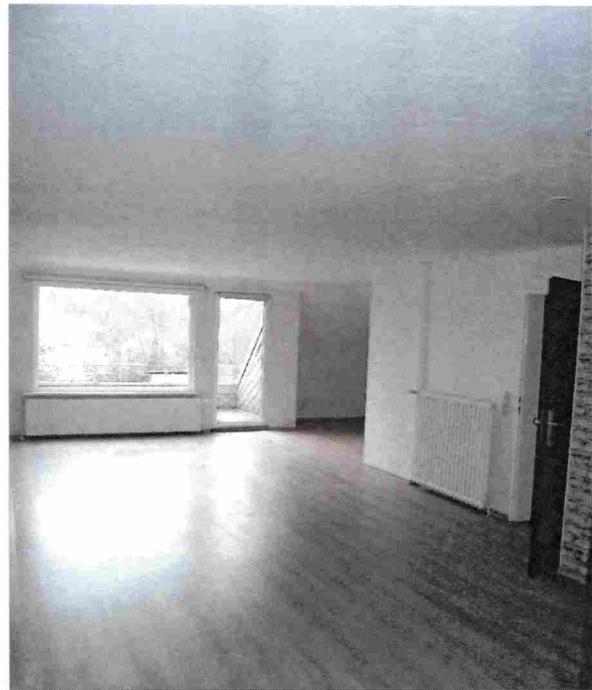
**Bild 12: EG-12 - Bad / WC**

## Anlage 9: Fotodokumentation - Innenansichten der EG- und DG-Wohnung

Seite 4 von 6



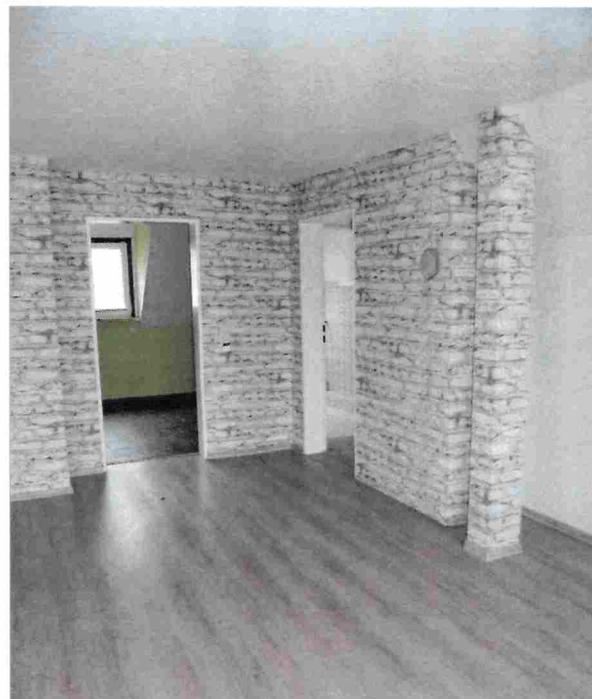
**Bild 13:** Hausflur mit Treppe zum DG



**Bild 14:** DG-01 - Wohnzimmer



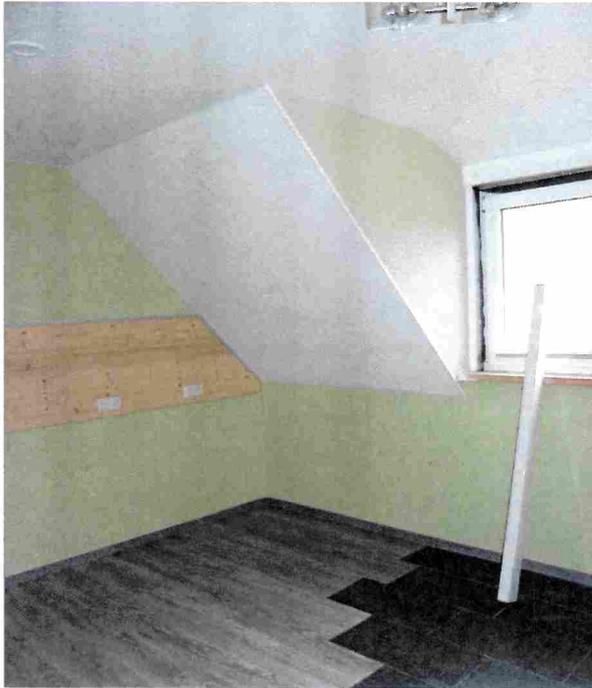
**Bild 15:** EG-01 mit Blick zum EG-02  
(Loggia der DG-Wohnung)



**Bild 16:** DG-01, Blick zum EG-03  
(Küche) und EG-04 (Flur)

## Anlage 9: Fotodokumentation - Innenansichten der EG- und DG-Wohnung

Seite 5 von 6



**Bild 17: DG-03 - Küche**



**Bild 18: DG-04 - Flur im DG**



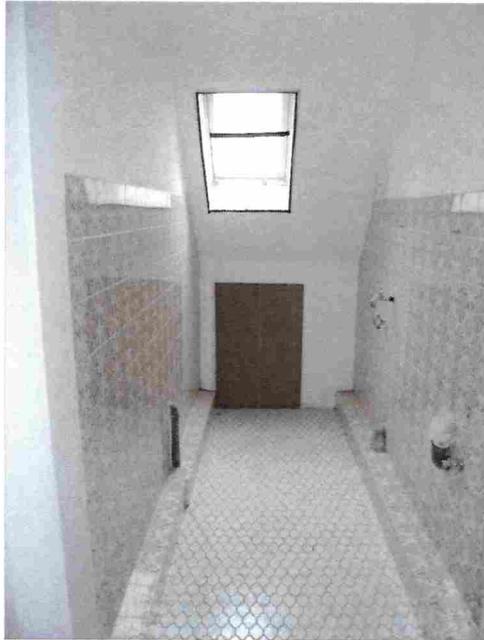
**Bild 19: DG-06 - modernisiertes Bad/WC**



**Bild 20: DG-06 - modernisiertes Bad/WC**

**Anlage 9: Fotodokumentation - Innenansichten der EG- und DG-Wohnung**

Seite 6 von 6



**Bild 21: DG-05 - Gäste-WC ohne Sanitär-Installationen und Armaturen**



**Bild 22: Blick zu den Räumen DG-10 und DG-11 (Treppe zum EG fehlt)**



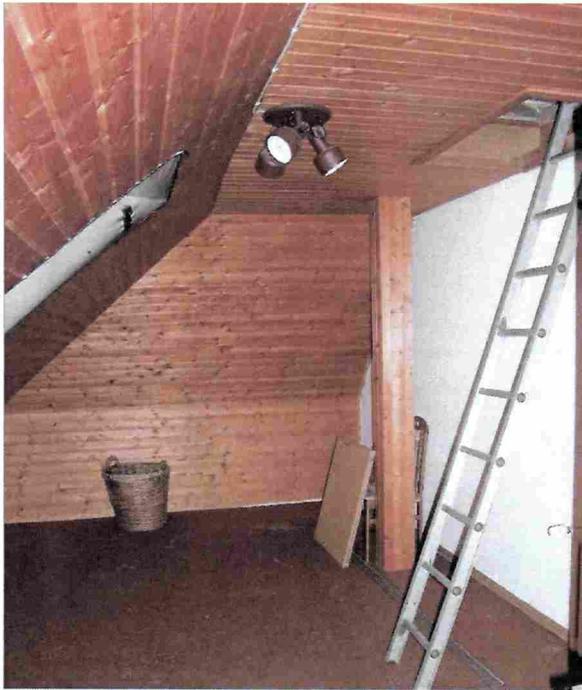
**Bild 23: DG-10 - Wohnraum 2 unvollständige Renovierung**



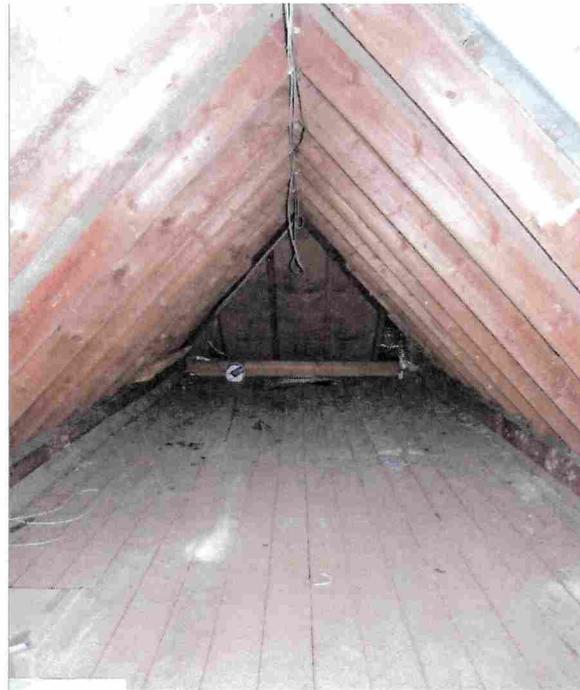
**Bild 24: DG-09 - Wohnraum 1 unvollständig Renovierung**

## Anlage 10: Fotodokumentation – Nutzräume, Baumängel bzw. Bauschäden

Seite 1 von 3



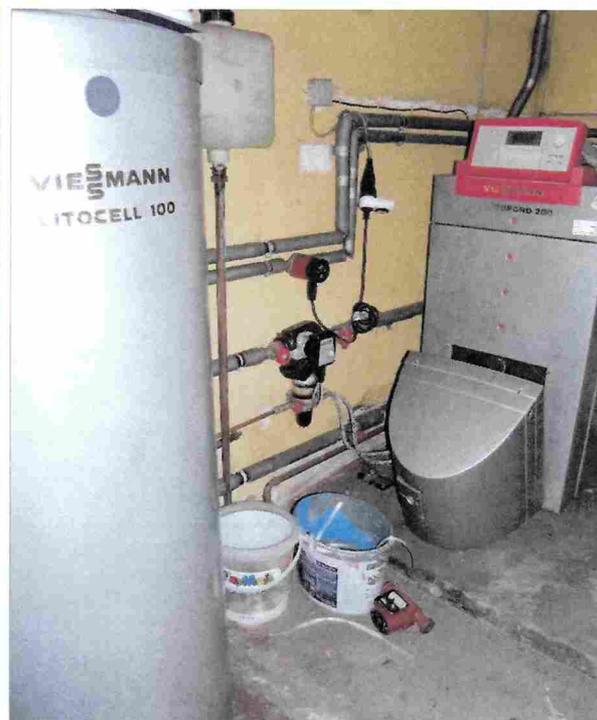
**Bild 1:** Abstellraum im DG mit Leiter-Zugang zum Spitzboden



**Bild 2:** Spitzboden im 2-Fam-Wohnhaus mit Leiter-Zugang vom DG-Abstellraum



**Bild 3:** überalterte Ölheizung



**Bild 4:** überalterte Ölheizungsanlage

**Anlage 10: Fotodokumentation – Nutzräume, Baumängel bzw. Bauschäden**  
Seite 2 von 3



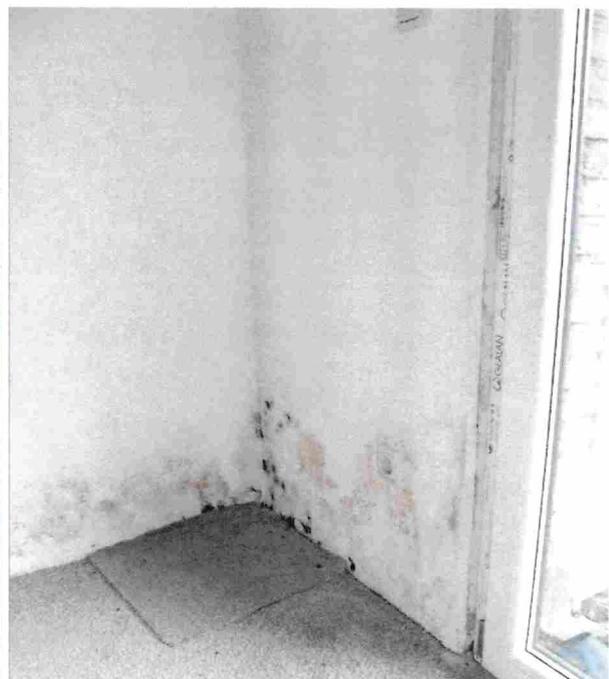
**Bild 5: überalterter EG-Hauseingangstür mit Einbruchs-Schäden**



**Bild 6: überalterte Elektroinstallationen (EG-Raum 07)**



**Bild 7: Feuchtigkeitsschäden im EG-06**



**Bild 8: Feuchtigkeitsschäden im EG-06**

**Anlage 10: Fotodokumentation – Nutzräume, Baumängel bzw. Bauschäden**

Seite 3 von 3



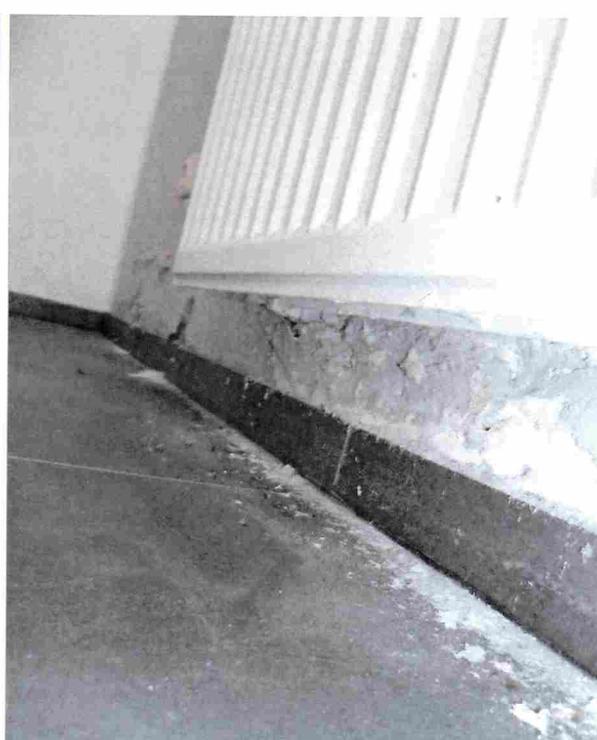
**Bild 9: Bauschäden im EG-14**



**Bild 10: Bauschäden im EG-14**



**Bild 11: Feuchtigkeitsschäden im EG-15**



**Bild 12: Feuchtigkeitsschäden im EG-15**