

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Lange Reihe 41**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterholz-Scharmbeck	8782	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterholz-Scharmbeck	39	46/5

**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
20.03.2026 ermittelt mit rd.
236.000 €.**

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage.....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Garage	12
3.4	Nebengebäude	12
3.5	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Sachwertberechnung.....	16
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.5.1	Ertragswertberechnung	24
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	26
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	26
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	26
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
5	Verkehrswert	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	29
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	29
7	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: Lange Reihe 41
27711 Osterholz-Scharmbeck

Grundbuchangaben: Grundbuch von Osterholz-Scharmbeck, Blatt 8782, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Osterholz-Scharmbeck, Flur 39, Flurstück 46/5, (1.116 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck

Eigentümer: aus Gründen des Datenschutzes nicht angegeben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 20.03.2026 Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätstichtag: 20.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 20.03.2026

Umfang der Besichtigung: Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten alle Wohnräume besichtigt werden. Der Bodenraum im Anbau konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

- der Eigentümer nebst seiner Ehefrau
- der Sachverständige J. Schmidt nebst L. Ksoll

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.02.2026

 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Bauakte des Landkreises Osterholz (Eingang 25.02.2026)
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 19.02.2026
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 19.02.2026
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 13.04.2026
- Auskunft zum abgabenrechtlichen Zustand der Stadt Osterholz-Scharmbeck vom 25.03.2026

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zu den Fragen des Gerichts:

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Osterholz
Ort und Einwohnerzahl:	Osterholz-Scharmbeck (ca. 31.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45 Jahre. Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 17 % • 65 Jahre oder älter: ca. 23 % Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. +1 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	(vgl. Anlage 2)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:
ca. 16 m;

mittlere Tiefe:
ca. 75 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.116 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße

Straßenausbau: tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Klinkerpflaster;
keine separaten Gehwege vorhanden;
Parkmöglichkeiten im Seitenraum ausreichend vorhanden

Gemäß Befragung im Ortstermin plant die Stadt Osterhol-Scharmbeck die Erneuerung der Straße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage;
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 6/42
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	Gutachten-Nr. 26-70027		

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Baulastenvermerk eingetragen.

Denkmalschutz:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Denkmalschutzvermerk eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Anlage 5).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

Im Amtlichen Liegenschaftskataster ist kein Bodenordnungsvermerk eingetragen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 7/42
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	Gutachten-Nr. 26-70027		

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß Befragung im Ortstermin soll die Straße Lange Reihe zeitnah erneuert werden. Anliegerbeiträge sollen hierbei nicht erhoben werden.

Einer schriftlichen Anfrage bei der Stadt Osterholz zufolge sollen jedoch für die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik noch Straßenausbaubeiträge in bisher unbekannter Höhe erhoben werden.

Das Bewertungsgrundstück ist somit bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG in Teilen beitragspflichtig.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; tlw. (zu ca. 50%) unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau (ehem. Stallung); freistehend
Baujahr:	1960 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2006 Austausch der Heizungsanlage sonst keine wesentlichen in den letzten 25 Jahren
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 128 m².
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	22.04.2026	Seite 10/42 Gutachten-Nr. 26-70027
---	--	------------	--

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);

Dachflächen nicht gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, tlw. technisch überaltert

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2006 (gemäß Seriennummer); Kunststofftanks im Keller

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: EG:
Fliesen im Bad, Vinyl in Küche und Flur, sonst einfache Teppichböden

DG:
einfache Teppichböden

Wandbekleidungen: Fliesen (je ca. 1,5m hoch) in den Sanitärräumen, sonst Tapeten

Deckenbekleidungen: Deckenputz

Fenster: größtenteils Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (aus den 1970er Jahren), teilweise mit Rollläden, im Wohnzimmer und dem Anbau zwischenzeitlich durch weiße Kunststofffenster ausgetauscht

Türen: einfache dunkle Holztüren mit weißen Holzzargen

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 11/42
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	Gutachten-Nr. 26-70027		

sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, Badausstattung mit Dusche, Badewanne & Doppelwaschbecken Bäder nur durch Elektrostrahler beheizt (fehlender Heizkörper) Die Trockenbauwand im EG ist nur bedingt tragfähig, so dass die Sanitärarmaturen (insbesondere das Waschbecken) wackeln.
besondere Einrichtungen:	• Klimagerät im Wohnzimmer zur Entfeuchtung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Gemäß Befragung im Ortstermin existieren erhebliche Probleme mit Feuchtigkeit in den Außenwänden im Erdgeschoss. Im Zuge der Besichtigung wurde dabei vereinzelt Schimmelbildung in den Ecken festgestellt. Zur Entfeuchtung der Luft wird von den Eigentümern ein Klimagerät im Wohnzimmer betrieben.
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist als baujahrestypisch einzustufen. Durch die Erweiterung der ehemaligen Stallungen sind sogenannte "gefangene" Räume (die nur durch andere Wohnräume zu erreichen sind) entstanden, die jedoch für solche Baujahre nicht untypisch sind.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	• Feuchtigkeitsschäden im EG • bauseits fehlende Heizkörper in den Bädern • eingeschränkt tragfähige Trockenbauwand im Anbau des EG
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	22.04.2026	Seite 12/42
		Gutachten-Nr. 26-70027	

3.3 Garage

Baujahr: 1969;
 Bauart: massiv;
 Außenansicht: verputzt und gestrichen;
 Dachform: Flachdach;
 Dach aus: Beton mit Pappe;
 Tor: Stahlschwingtor;
 Boden: Beton
 Bauschäden: Feuchtschäden an Decke

3.4 Nebengebäude

keine

3.5 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Lange Reihe 41 zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterholz-Scharmbeck	8782	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterholz-Scharmbeck	39	46/5	1.116 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). 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, beitragsrechtlicher 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 Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.116 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	190,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 190,00 €/m²	
Fläche (m²)	700	1.116	× 0,970	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	übertief	× 0,950	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 175,09 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	175,09 €/m²	
Fläche	×	1.116 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	195.400,44 € <u>rd. 195.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2026 insgesamt **195.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der mit den Bodenrichtwerten mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E2

Das Grundstück ist im Gegensatz zu üblich geschnittenen Grundstücken eher schmal (durchschnittlich rd. 15m) und dafür langgestreckt geschnitten. Zudem knickt das Grundstück etwa in Höhe der hinteren Gebäudekante um ca. 25° ab. Hieraus ergeben sich Einschränkungen in der möglichen Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks.

Üblicherweise sind solche Umstände mit einem Abschlag von 5% bis 15% des Bodenwertes zu würdigen. Da jedoch ein Teil der Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone ebenfalls dieses Merkmal aufweist, ist davon auszugehen, dass dieser Umstand bereits in entsprechenden Anteilen in den ausgewerteten Kaufpreisen enthalten ist.

Der Sachverständige schätzt somit hier einen Abschlag von rd. 5%.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	818,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	224,00 m²	19,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	189.232,00 €	9.215,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	360.676,19 €	17.563,79 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	360.676,19 €	17.563,79 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	7 Jahre
• prozentual		78,75 %	86,00 %
• Faktor	x	0,2125	0,14
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	76.643,69 €	2.458,93 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		79.102,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	86.602,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	195.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	281.602,62 €
Sachwertfaktor	x	0,93
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	261.890,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.500,00 €
Sachwert	=	239.390,44 €
	rd.	239.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	50,7 %	37,8 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	50,7	367,58
3	835,00	37,8	315,63
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 758,54 gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1
 = 758,54 €/m² BGF
 rd. 759,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	11,5	90,85
2	875,00	50,7	443,63
3	1.005,00	37,8	379,89
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 914,37 gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 914,37 €/m² BGF
 rd. 914,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	759,00	139,00	62,05	470,96
Gebäudeteil 2	914,00	85,00	37,95	346,86
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				818,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile:	6.000,00€
• Dachgauben	
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	7.500,00 €
Summe	7.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1960 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim	22.04.2026	Seite 22/42
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)	Gutachten-Nr. 26-70027	

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das 1969 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1969 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 57 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 7 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke landkreisweit rd. 7% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 23/42
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)		Gutachten-Nr. 26-70027	

Baumängel:

Die vorhandene Trockenbauwand im Bad des EG ist nur eingeschränkt tragfähig, so dass Sanitärarmaturen nur bedingt stabil installiert sind. Hier würde ein möglicher Käufer den Neuaufbau der Wand in Betracht ziehen. Da bei typischen Objekten ohne wesentliche Modernisierung der Bäder im Verkaufsfall aber größtenteils die Bäder sowieso modernisiert werden, ist hier nur ein verringerte Wertansatz anzusetzen, der auf pauschal 2.000,- € geschätzt wird.

Weiterhin würde ein möglicher Käufer die Bäder mit Heizkörpern (oder im Zuge einer Sanierung auch mit einer Fußbodenerwärmung) ausstatten. Für die erforderlichen Aufwendungen (Zuleitung zur Heizung, Heizkörper usw.) wird ein Wertabschlag von 5.000,- € als marktgerecht angesehen.

Bauschäden:

Gemäß Befragung im Ortstermin ist im Bereich des Außenmauerwerks verstärkt aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar. Seitens der Eigentümer wurde hierfür bereits im Wohnzimmer ein Klimagerät installiert, um die Luft zu entfeuchten. Aus Sicht des Sachverständigen ist hier die Installation eines Drainagesystems erforderlich, um die auf das Mauerwerk im Bodenbereich eindringende Feuchtigkeit zu reduzieren und dauerhaft Abhilfe zu schaffen. Die Aufwendungen hierfür werden inkl. Beseitigung einiger kleinerer Schimmelschäden im Gebäude auf rd. 15.000,- € geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-7.000,00 €
• Installation einer tragfähigen Wand im Badezimmer	-2.000,00 €	
• Ausstattung der Bäder mit Heizkörpern	-5.000,00 €	
Bauschäden		-15.000,00 €
• Behebung Feuchtigkeitsschäden und Drainage	-15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-500,00 €
• anstehende Erschließungsbeiträge	-500,00 €	
Summe		-22.500,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			128,00			1.049,60	12.595,20
Garage				1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			128,00	1,00		1.089,60	13.075,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.075,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.627,70 €
jährlicher Reinertrag	= 10.447,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 195.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 6.240,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.207,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,957
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 54.516,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 195.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 249.516,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 249.516,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 22.500,00 €
Ertragswert	= 227.016,58 €
	rd. 227.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt. Sie orientiert sich an der Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (II. BV; DIN 277; DIN 283) abweichen (z.B. Nichtanrechnung von Terrassen); sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Daten als mittelfristiger Durchschnittswert sachverständig abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Die hier verwendeten Ansätze können dabei von in Mietspiegeln oder Internetportalen veröffentlichten Daten

abweichen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV21, Anlage 3 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	128,00 m² × 14,40 €/m²	1.843,20 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		261,50 €
Summe			2.627,70 €

Liegenschaftszinssatz

Da der zuständige Gutachterausschuss für den Landkreis Osterholz nur rudimentäre Liegenschaftszinssätze abgeleitet hat, greift der Sachverständige auf die Liegenschaftszinssätze für den benachbarten Landkreis Verden des Gutachterausschusses Sulingen/Verden zurück. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird dabei unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen (insbesondere zur örtlichen Anpassung) bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

siehe Sachwertermittlung

Restnutzungsdauer

siehe Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des siehe Sachwertermittlung

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **239.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **227.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[239.000,00 € \times 1,000 + 227.000,00 € \times 0,360] \div 1,360 = \text{rd. } 236.000,00 €$.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Lange Reihe 41

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterholz-Scharmbeck	8782	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterholz-Scharmbeck	39	46/5

wird zum Wertermittlungstichtag 20.03.2026 mit rd.

236.000 €

in Worten: zweihundertsechundsunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Achim, den 22. April 2026

Jendryk Schmidt

gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)

	ehrhorn Bewertung Neue Finien 2 • 28832 Achim		22.04.2026	Seite 28/42
	Jendryk Schmidt Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)		Gutachten-Nr. 26-70027	

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

NBauO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Sulingen/Verden 2026

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.03.2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1

Wohnimmobilien Mikrolage

27711 Osterholz-Scharmbeck, Lange Reihe 41



Geoport

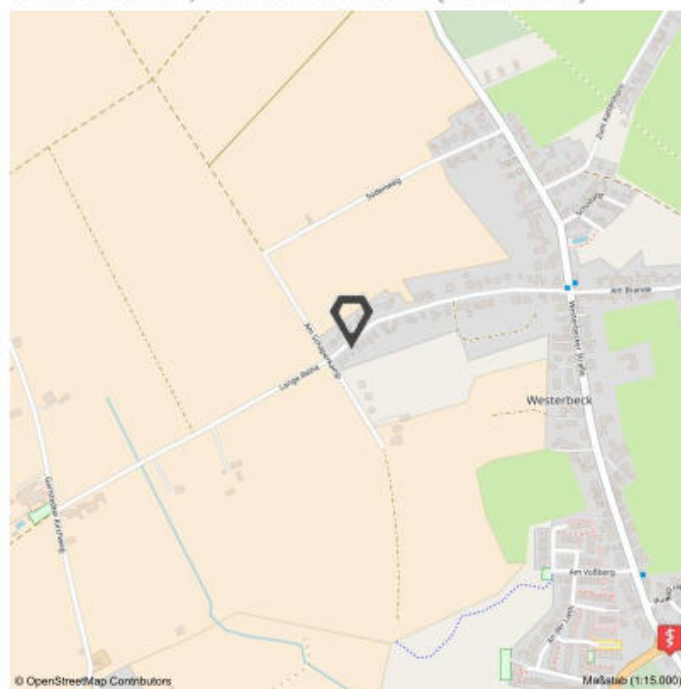
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	15/Anschlussstelle Ihlpohl (7,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Osterholz-Scharmbeck (3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (18,1 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (21,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Am Brande (0,5 km)

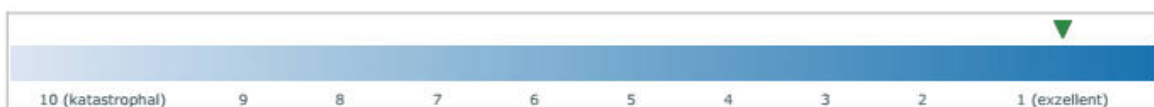
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(1,6 km)
Krankenhaus	(1,9 km)
Apotheke	(1,8 km)
LEH Discounter	(1,4 km)
EKZ	(8,3 km)
Kindergarten	(1,4 km)
Grundschule	(1,8 km)
Realschule	(2,6 km)
Hauptschule	(21,8 km)
Gesamtschule	(1,7 km)
Gymnasium	(2,3 km)
Hochschule	(18,0 km)
DB Bahnhof	(3,0 km)
Flughafen	(21,3 km)
DB Bahnhof ICE	(18,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 1 - (SEHRGUT)

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



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

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

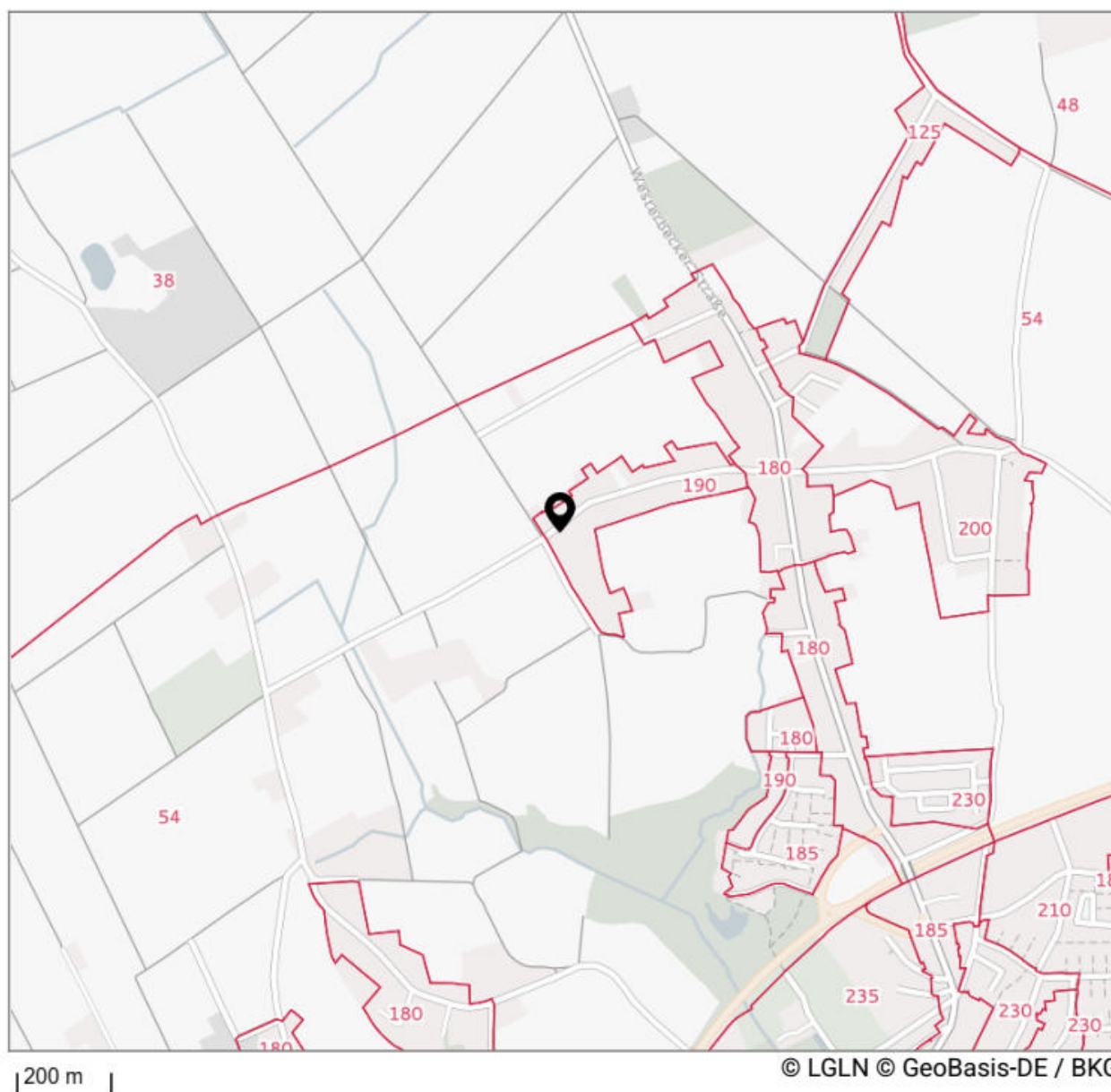
Seite 1 von 1

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 13.04.2026)

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

Adresse: Lange Reihe 41, 27711 Osterholz-Scharmbeck

Gemarkung: 1122 (Osterholz-Scharmbeck), Flur: 39, Flurstück: 46/5



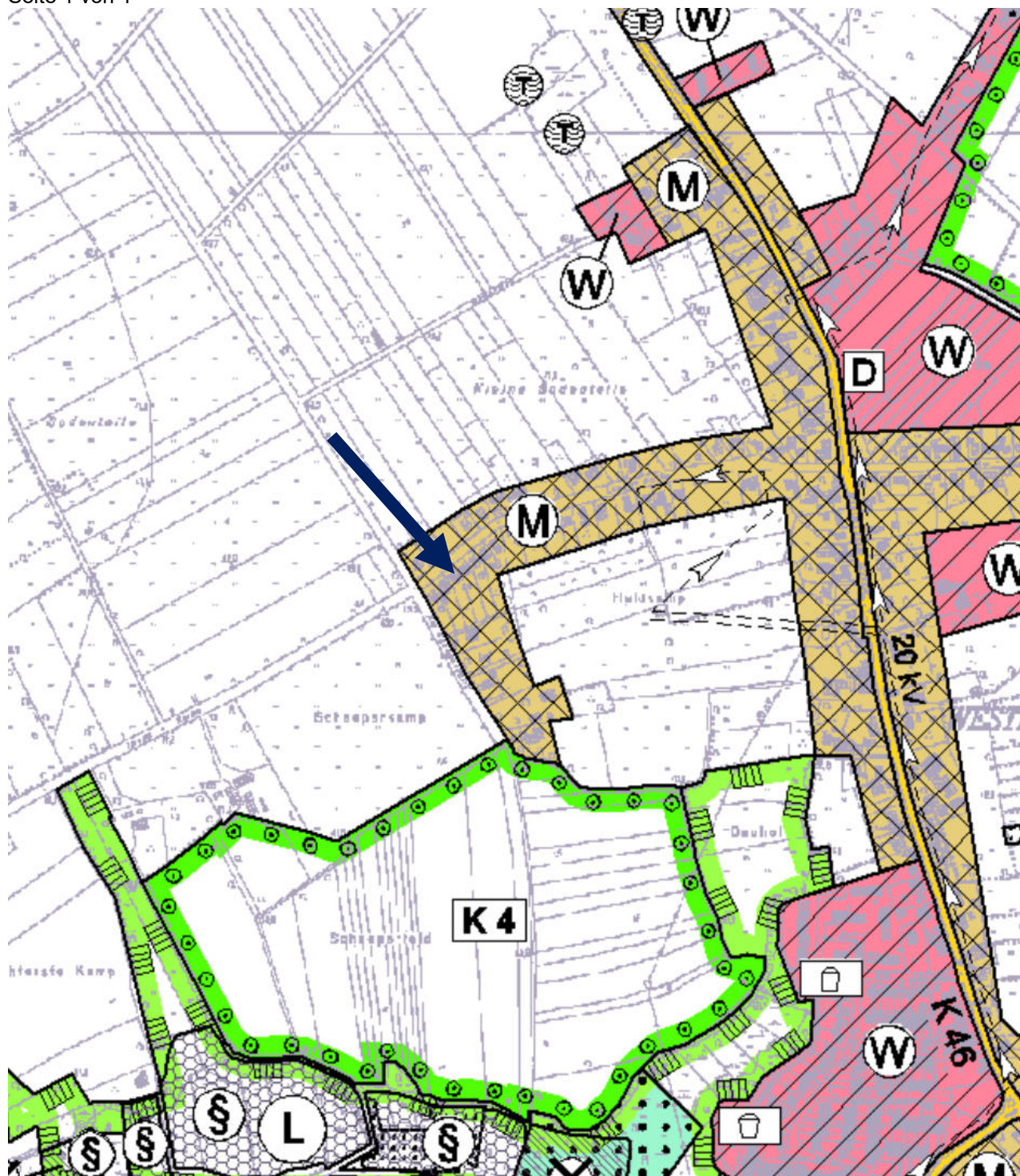
Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



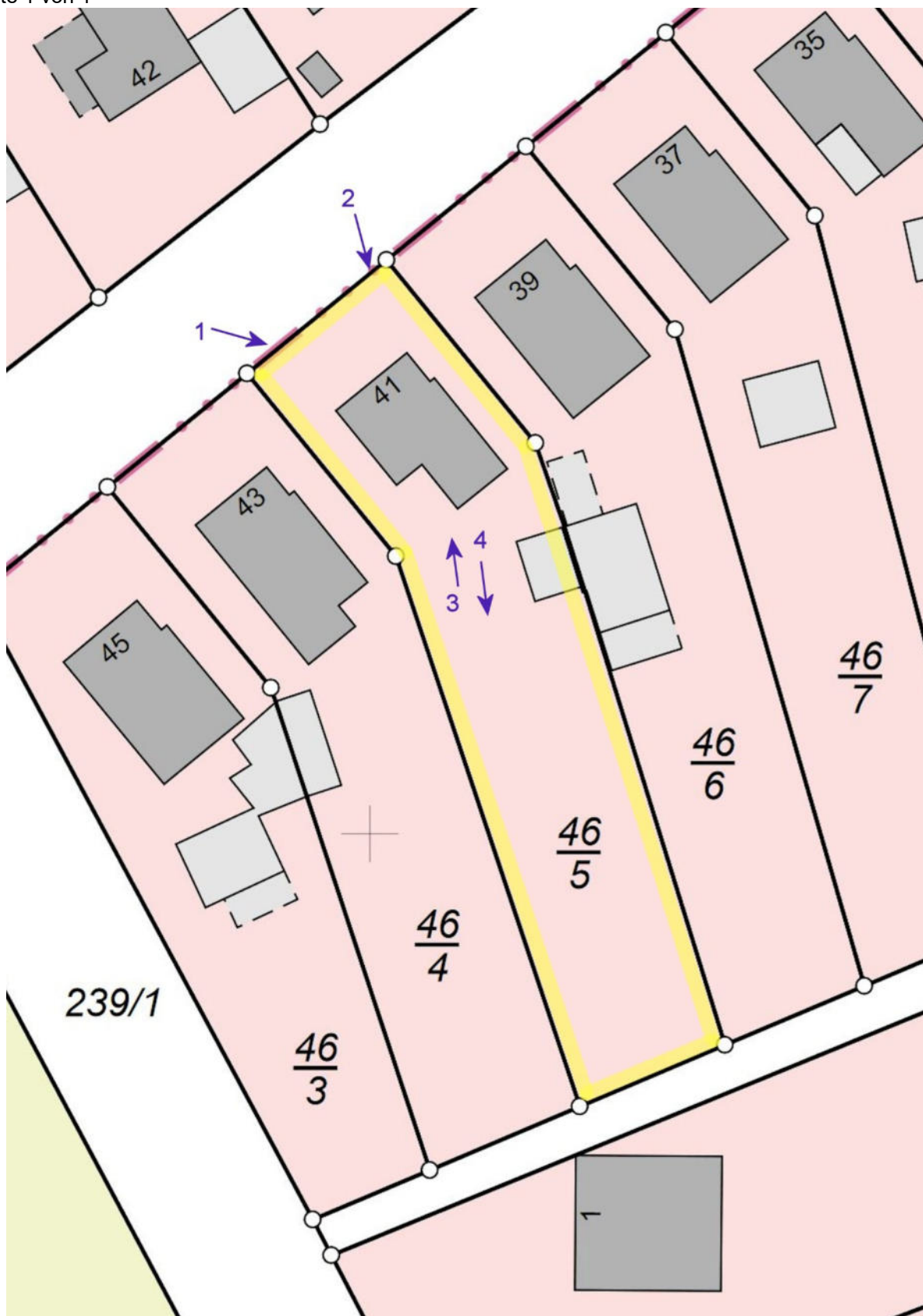
Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotoübersicht

Seite 1 von 1



Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1



Bild 2

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 3



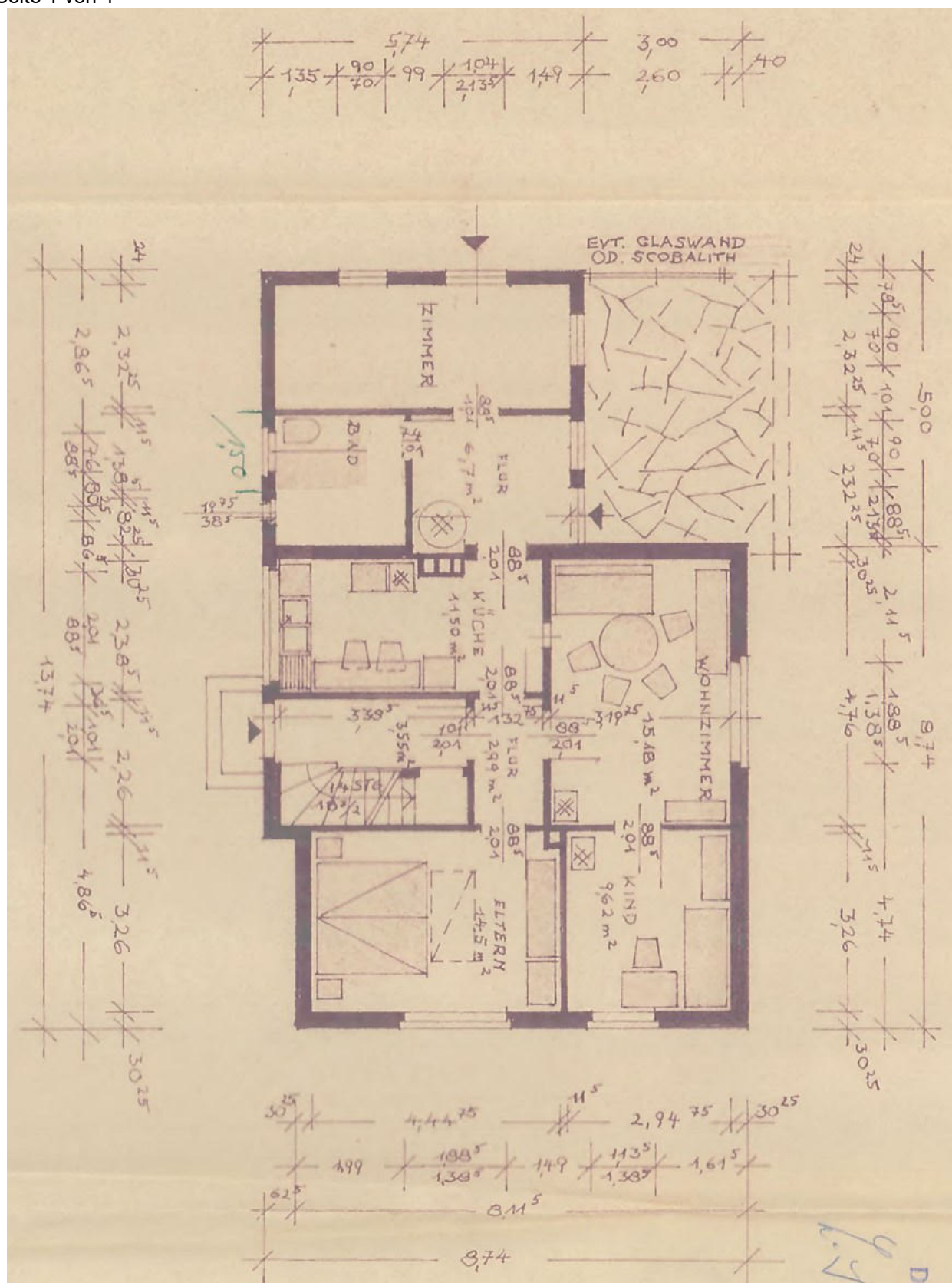
Bild 3



Bild 4

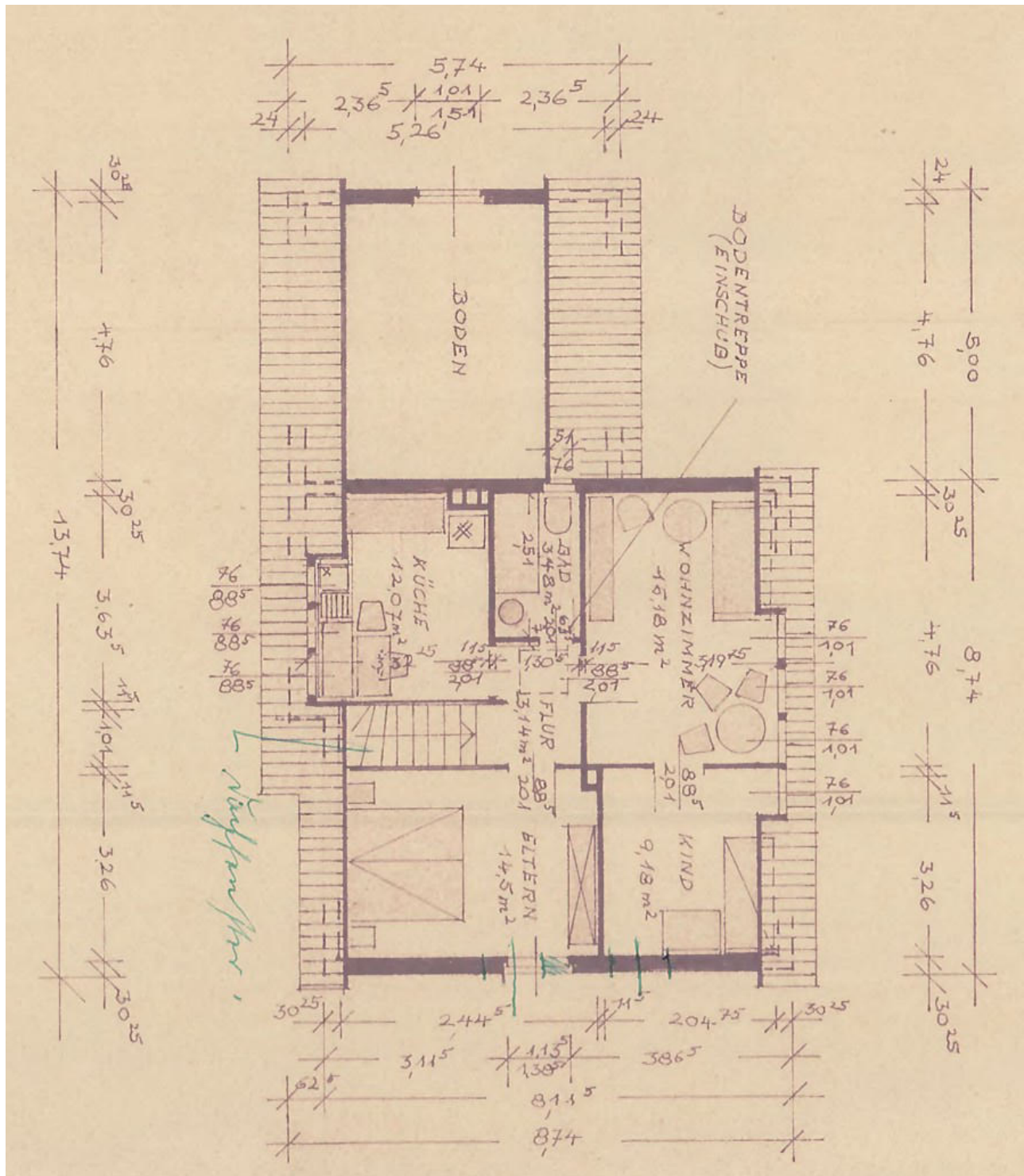
Anlage 8: Bauzeichnungen: Erdgeschoss

Seite 1 von 4



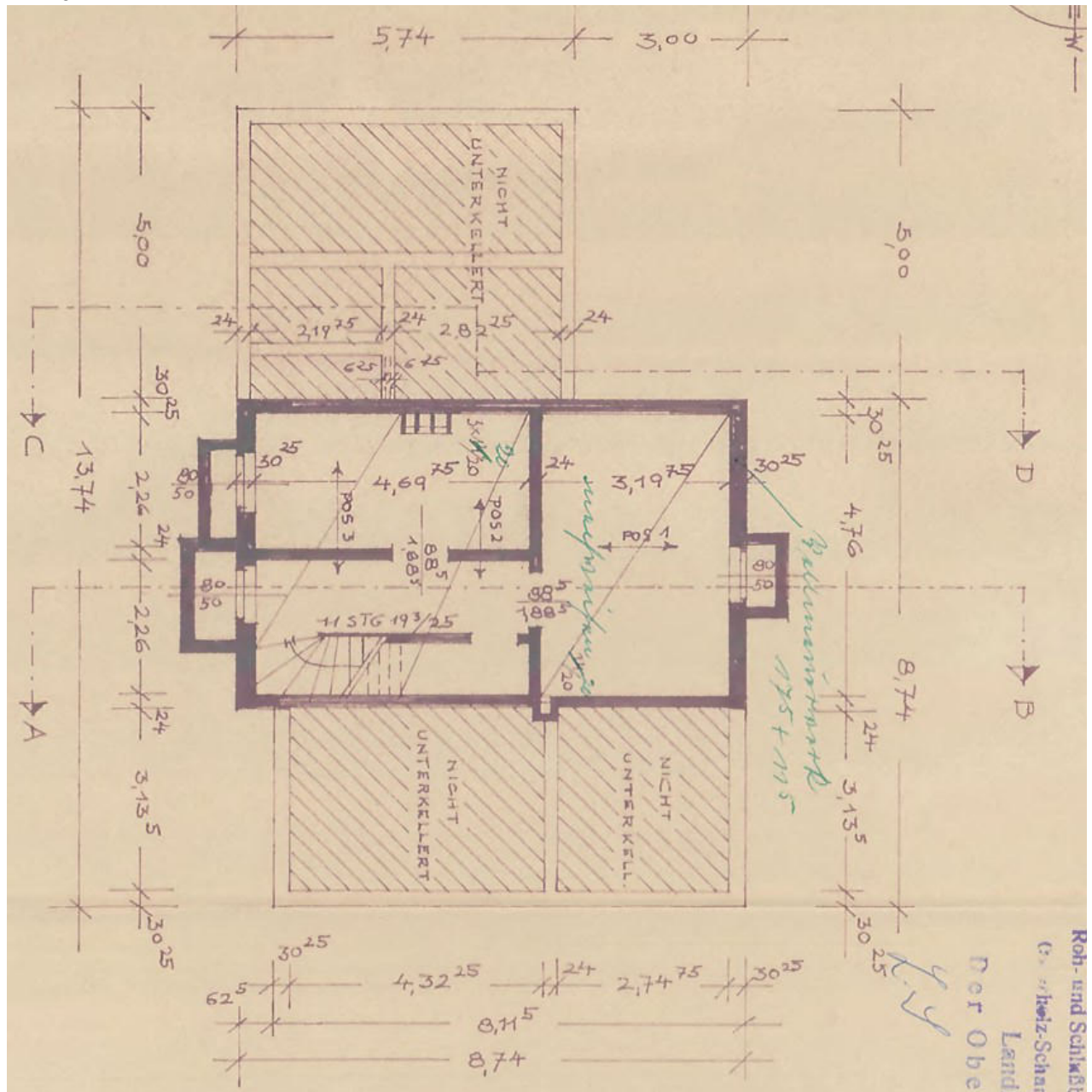
Anlage 8: Bauzeichnungen: Dachgeschoss

Seite 2 von 4



Anlage 8: Bauzeichnungen: Kellergeschoss

Seite 3 von 4



Anlage 8: Bauzeichnungen: Schnitt

Seite 4 von 4

