

	Gutachten - Nr. 25-70116	Seite 11/29
	Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS	16.09.2025

Bauschäden und Baumängel:	mehrere erhebliche Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Bereich der Dachschrägen und Decken der Wohnung im OG
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	erheblicher Schädlingsbefall im Dachstuhl
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr schlecht, das Objekt befindet sich in einem abbruchreifen Zustand. Grundsätzlich besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, der lediglich durch eine Kernsanierung zu beheben ist.

3.3 Nebengebäude

massiver Schuppen hinter dem Wohngebäude

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen in stark vernachlässigtem Zustand, tlw. Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Schuppen bebaute Grundstück in 27318 Hoya, Promenade 8 zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hoya	2921	7	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hoya	1	762	34 m ²
Hoya	1	763	726 m ²
Hoya	1	764	9 m ²

Fläche insgesamt:

769 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsobjekt befindet sich gegenwärtig in einem baufälligen, aktuell nicht nutzbaren Zustand. Ein marktüblich handelnder Käufer würde daher prüfen, ob eine Kernsanierung des Objektes sinnvoll wäre.

In dieser Wertermittlung wird daher ein kernsanierter Zustand unterstellt und die zu erwartenden Sanierungskosten gegengerechnet.

Entsprechend der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks hier der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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 selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **82,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2001**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	769 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	82,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2001	13.08.2025	× 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			= 82,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	769	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 82,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	82,00 €/m ²	
Fläche	×	769 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	63.058,00 € rd. 63.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 insgesamt **63.100,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			180,00		6,80	1.224,00	14.688,00
Summe			180,00	-		1.224,00	14.688,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **14.688,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **- 3.172,76 €**

jährlicher Reinertrag **= 11.515,24 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,70 % von 63.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **- 1.703,70 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 9.811,54 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 2,70 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer **× 28,706**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 281.650,07 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 63.100,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 344.750,07 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 344.750,07 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 283.500,00 €**

Ertragswert **= 61.250,07 €**

rd. 61.200,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir auf Grundlage der äußeren Gebäudemaße durchgeführt. Sie ist 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.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 180,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.520,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	293,76 €
Summe		3.172,76 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen (insbesondere zur zeitlichen 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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Für das 1900 errichtete Gebäude wird eine Kernsanierung im Jahr 2025 unterstellt.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der unterstellten Kernsanierung: 2025,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben werden, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:
Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 14 Jahre = 2011.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2011 = 14 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 14 Jahre =) 56 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2011.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die erforderlichen, unterstellten Aufwendungen zur Kernsanierung des Objektes sind dabei hier zu berücksichtigen. In der Fachliteratur lassen sich gegenwärtig für Sanierungen mit mittlerem, (für das heutige Zeitalter) üblichem Standard von rd. 1.500,- € / m² Wohnfläche ableiten. Hierzu sind nach sachverständiger Erfahrung noch Planungskosten von rd. 5% vorzusehen, so dass sich die Sanierungsaufwendungen hier auf 180 m² * 1,05 * 1.500,- €/m² = 283.500,- € schätzen lassen.

Die tatsächlichen Modernisierungsaufwendungen sind dabei stark von persönlichen Mustern abhängig und können von der hier verwendeten Zahl deutlich abweichen. Nach oben oder unten abweichende Modernisierungsaufwendungen bedeuten jedoch auch bedingt durch einen abweichenden Ausstattungsstandard einen niedrigeren, bzw. höheren vorläufigen Verfahrenswert, so dass die tatsächlichen Aufwendungen nur gedämpft Einfluss auf den Verkehrswert nehmen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-283.500,00 €
• unterstellte Kernsanierung	-283.500,00 €	
Summe		-283.500,00 €

4.1 Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte Ertragswert bewegt sich für das Bewertungsobjekt im Bereich des Bodenwertes.

Dieses erscheint dem Sachverständigen auch unter dem Aspekt plausibel, dass ein Käufer seine Kaufpreisfindung hier vorrangig am Bodenwert orientiert wird und den vorhandenen Gebäudebestand lediglich „mit erwirbt“.

Es bleibt jedoch abschließend festzuhalten, dass bedingt durch die unterstellte Kernsanierung (und den damit verbundenen persönlichen Mustern möglicher Käufer) der ermittelte Verkehrswert einer entgegen gängigen Objekt höheren Unsicherheit unterliegt.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und Schuppen bebaute Grundstück in 27318 Hoya, Promenade 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hoya	2921	7
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hoya	1	762, 763, 764

wird zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 mit rd.

61.200 €

in Worten: einundsechzigtausendzweihundert 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 16. September 2025


Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
DIAZert (F) DIN EN ISO/IEC 17024



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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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