

Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Amtsgericht Syke
Zwangsversteigerungsgericht
Hauptstr. 7
28857 Syke

35 K 9/25

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39

Fax: (0421) 34 16 38

Email: info@sv-jschmid.de

Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 23.05.2026

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für das mit einem

**Reihenmittelhaus sowie einer Garage bebaute Grundstück
in 28816 Stuhr, Wupperstraße 43**



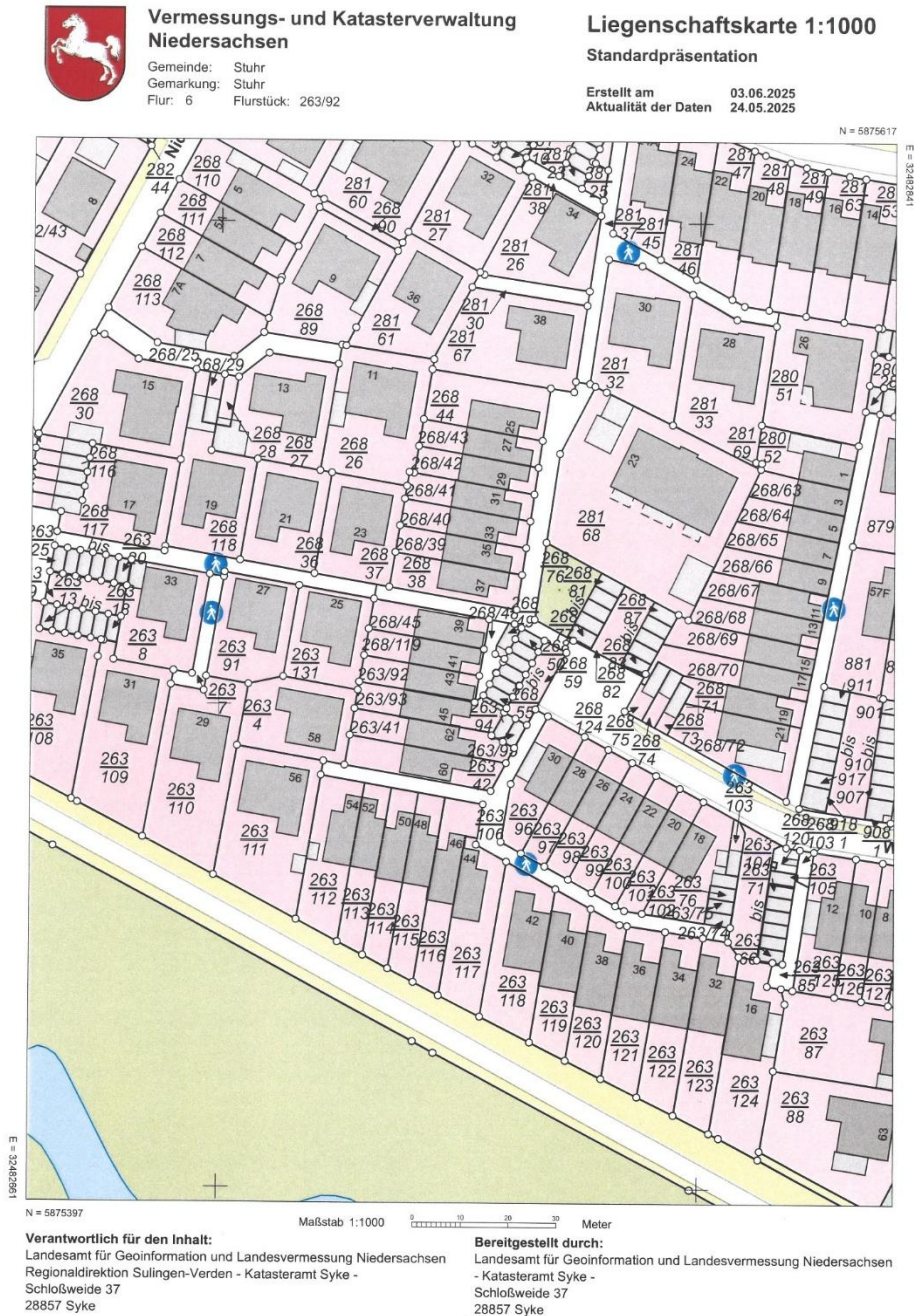
Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.04.2026 ermittelt mit rd.

264.000,00 €.

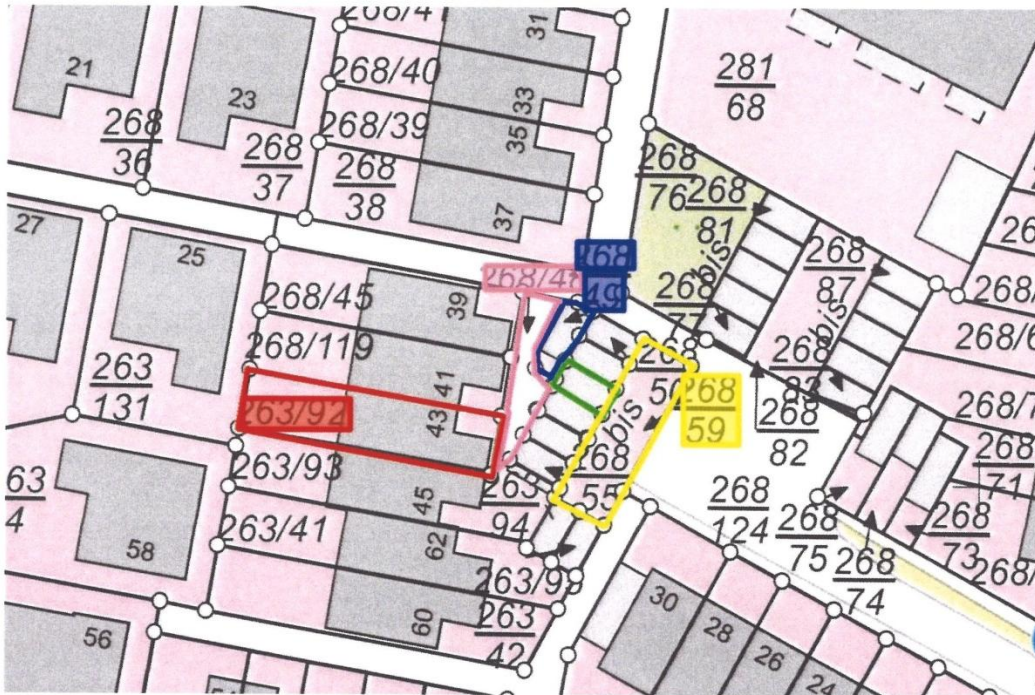
<u>Landkreis/Gemeinde:</u> Diepholz/Stuhr <u>Mietverhältnisse:</u> Keine <u>Zwangsverwaltung:</u> nein <u>Baujahr:</u> 1977 (gem. Bauakte) <u>Flurstücke, Größe, Anteile:</u> Gemarkung Stuhr, Flur 6 a) Flurstück 263/92 (Reihenmittelhaus), Größe: 137 m² b) Flurstück 268/52 (Garage), Größe: 15 m² c) Flurstück 268/49 (Schuppen), Größe: 20 m² d) 1/8 MEA an dem Flurstück 268/59 (Garagenhof), Größe: 91 m², ant. Größe: 11,38 m² e) 1/4 MEA an dem Flurstück 268/48 (Zuwegung), Größe: 50 m², ant. Größe: 12,50 m² <u>Aufteilung:</u> Reihenmittelhaus in zweigeschossiger Bauweise mit (nicht zu Wohnzwecken) ausgebautem Dachgeschoss und Halbkeller (Hochkeller). <u>Wohnfläche:</u> ca. 120,00 m² <u>Nutzfläche:</u> ca. 11,00 m² Siehe Anlage 3 – Wohn- und Nutzflächenberechnung <u>Dach:</u> Asymetrisches Satteldach (Holzdach in üblicher Zimmermannskonstruktion mit Pfetten und Trägern aus Holz), Eindeckung mit Dachpfannen. Die Dachflächen sind gedämmt. Die Dachrinnen und Regenfallrohre sind aus Zinkblech. Über dem Halbkeller befindet sich eine Flachdachkonstruktion. <u>Heizung/Energieausweis:</u> Es wurde ca. im Jahr 2013 (gem. Energieausweis) eine Gas-Zentralheizung installiert. Ein Energieausweis vom 22.01.2019 auf Grundlage des Energiebedarfs liegt vor (Anlage 5): Primärenergiebedarf: 172,1 kWh / (m² * a); Endenergiebedarf: 154,0 kWh / (m² * a) <u>Warmwasser:</u> Elektr. Durchlauferhitzer und Warmwasserspeicher der Gasheizung <u>Fenster:</u> Holzfenster aus dem Gebäudebaujahr. Glaseinsätze aus 2012: Dreifachverglasung, überwiegend mit elektrischen Außenrollläden	<u>Sanitäre Installationen:</u> Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss: Wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten, Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss, deckenhoch weiß gefliest mit grauen Dekorfliesen und Vinylfußboden. Ein Heizkörper ist nicht vorhanden. Vollbad mit Fenster im Obergeschoss: Eckbadewanne, Duschkabine, zwei Stand-Waschtische, Stand-Bidet mit Warm- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, deckenhoch beige-marmoriert gefliest mit Dekorfliesen und Bodenfliesen im selben Farbton. Die Sanitärinstallationen sind von durchschnittlicher Ausstattung und Qualität. Die Sanitärobjekte im Vollbad (Stand-WC, Stand-Bidet und Stand-Waschtische) sind zum Teil überaltert <u>Bauschäden/Baumängel, Instandhaltungstau/Modernisierungsmaßnahmen:</u> • Die Fensterrahmen sind zumeist aus dem Gebäudebaujahr. • Das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Ein Antrag auf Nutzungsänderung in Wohnraum wurde gemäß der vom Landkreis Diepholz zur Verfügung gestellten digitalen Bauakte nicht gestellt. • Die Stromunterverteilung ist leicht überaltert (kein FI-Schutzschalter vorhanden). • Die sanitären Anlagen sind zum Teil überaltert (Stand-WC, Stand-Waschtische und Stand-Bidet im Vollbad im Obergeschoss). • Die über der Terrasse angebrachte Markise scheint defekt zu sein. • In einigen Räumen sind keine oder überalterte Heizkörper vorhanden. Heizungsrohre wurden zum Teil auf Putz verlegt. • Es besteht ein Renovierungsbedarf an nahezu sämtlichen Wand- und Deckenbekleidungen sowie Bodenbelägen. • Der Schuppen in massiver Bauweise befindet sich in marodem Zustand <u>Nebengebäude:</u> Einzelgarage mit Schwingtor (in Batterieanordnung) auf dem Flurstück 268/52, Abstellschuppen in massiver Bauweise auf dem Flurstück 268/49
--	---

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Plackenstraße 29 A, 28857 Syke
AG Syke, AZ: 35 K 15/25

Anlage 1: Flurkarte



Anlage 2: Vergrößerter Ausschnitt mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Flurstück 263/92 – rot markiert = mit dem Reihenmittelhaus bebautes Grundstück

Flurstück 268/15 – grün markiert = mit der Garage bebautes Grundstück

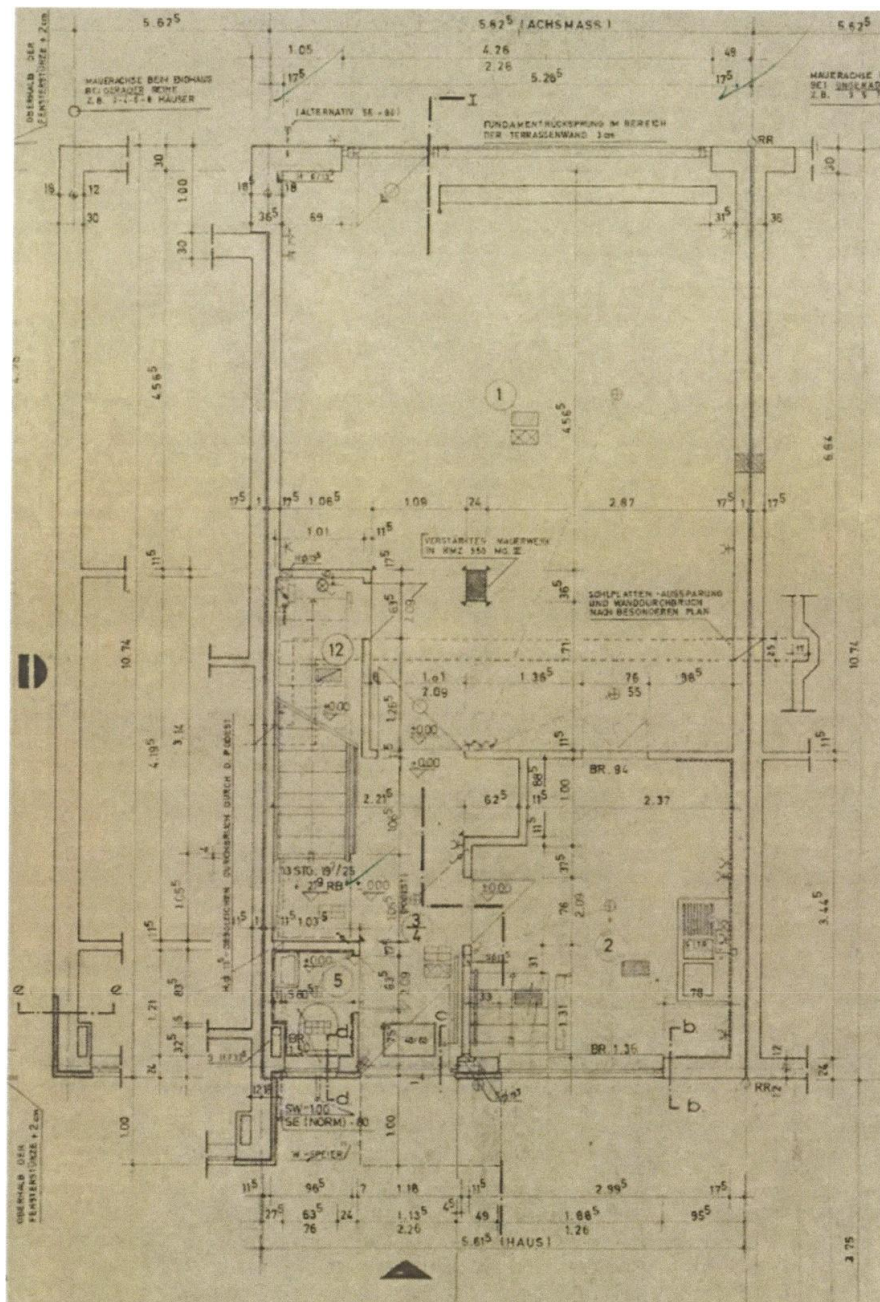
Flurstück 268/49 – blau markiert = mit einem Abstellschuppen bebautes Grundstück

Flurstück 268/48 – rosa markiert = Zuwegung zu den Grundstücken Wupperstraße 39, 41, 43 und 45

Flurstück 268/59 – gelb markiert = Garagenvorplatz

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Plackenstraße 29 A, 28857 Syke
AG Syke, AZ: 35 K 15/25

Anlage 3: Grundrisse

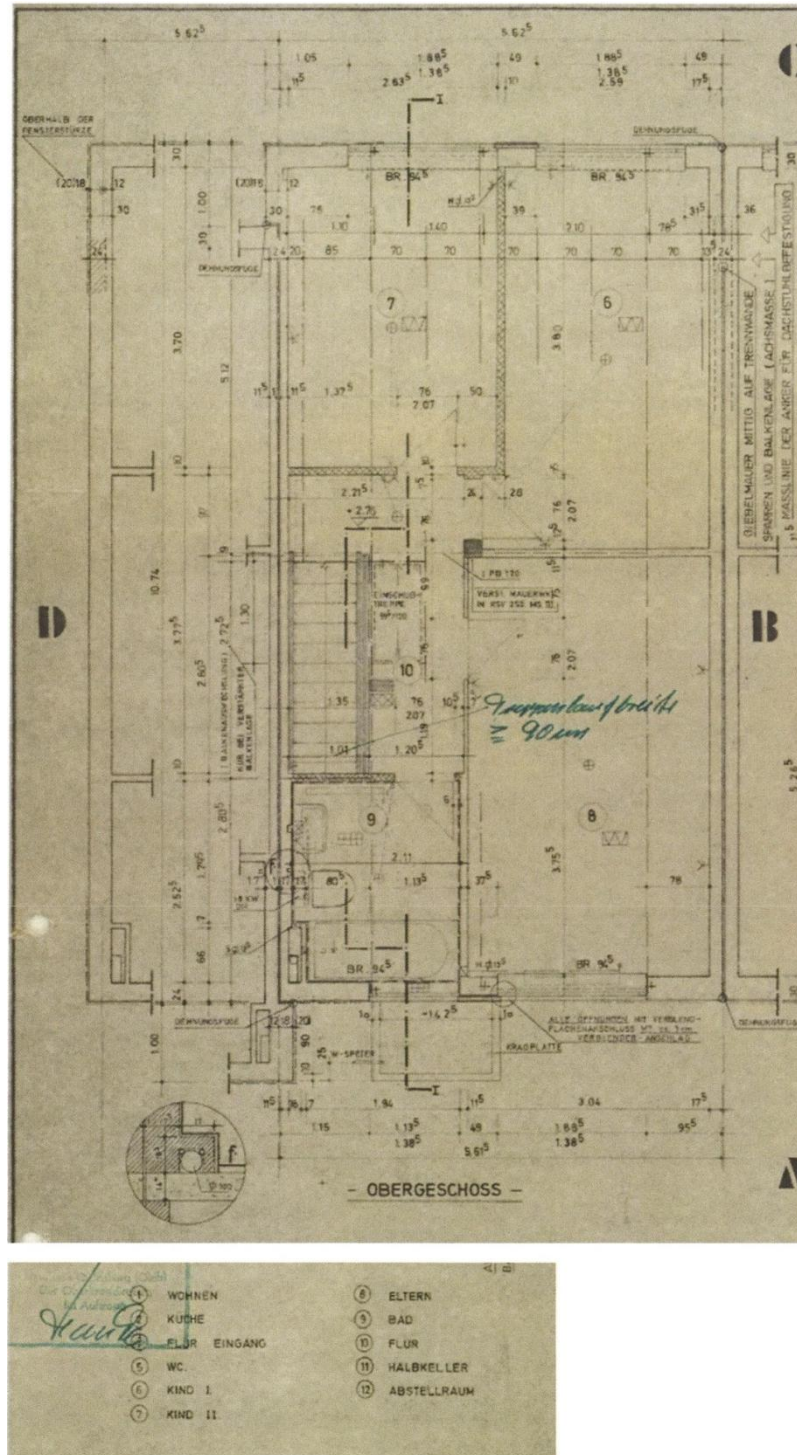


1. OG (1. Etage)	Wohnen	8. ELTERN
2. OG (2. Etage)	Küche	9. BAD
3. OG (3. Etage)	Flur Eingang	10. FLUR
4. OG (4. Etage)	WC.	11. HALBKELLER
5. OG (5. Etage)	KIND I.	12. ABSTELLRAUM
6. OG (6. Etage)	KIND II.	

Grundriss Erdgeschoss

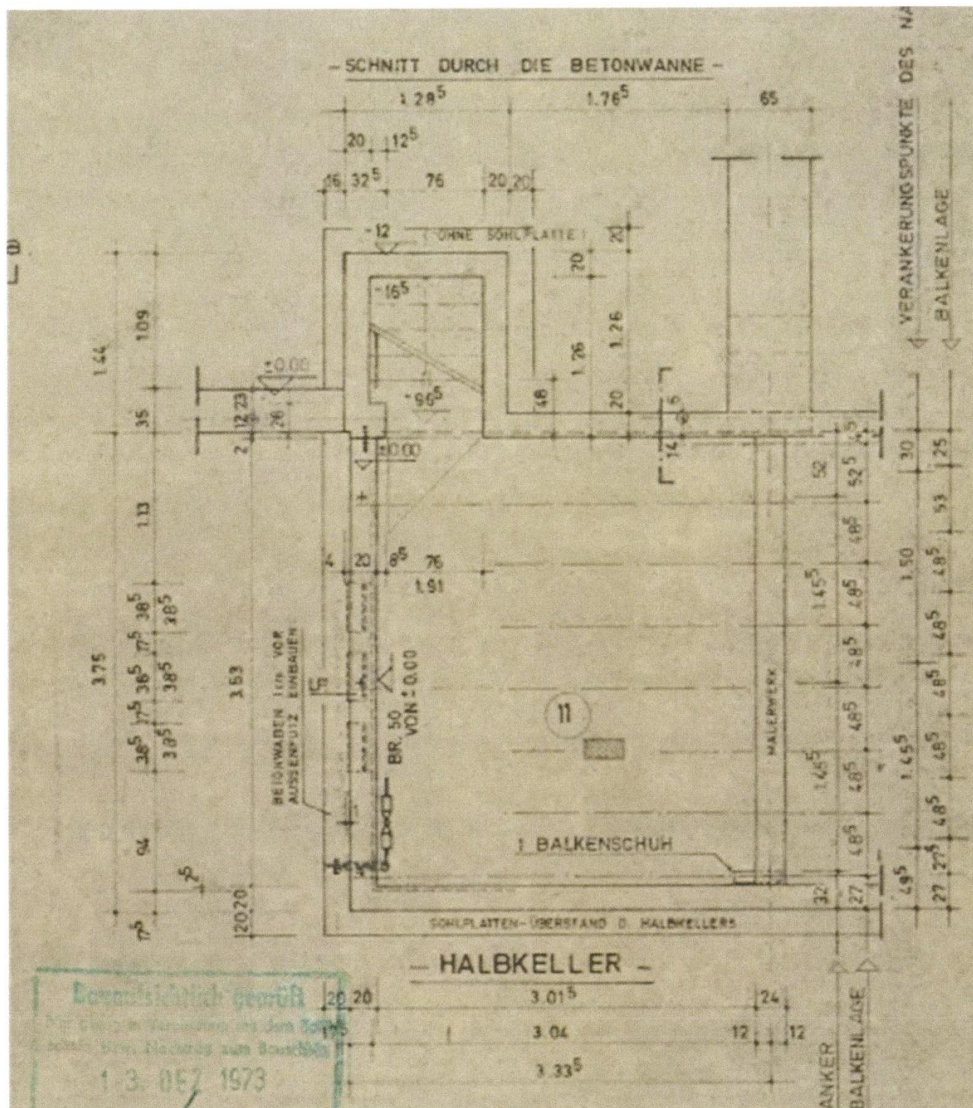
Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Plackenstraße 29 A, 28857 Syke
AG Syke, AZ: 35 K 15/25

Anlage 3: Grundrisse



Grundriss Obergeschoss Der Grundriss stimmt in Teilbereichen nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte



1. WOHNEN	8. ELTERN
2. KÜCHE	9. BAD
3. FLUR EINGANG	10. FLUR
4. WC.	11. HALBKELLER
5. KIND I.	12. ABSTELLRAUM
6. KIND II.	

Grundriss Halbkeller

Anlage 4: Wohnflächenberechnungen

Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnzimmer	33,51 m ²
Küche	9,51 m ²
Flur	5,71 m ²
Abstellraum	0,98 m ²
Gäste-WC	1,03 m ²
	50,74 m ²

Obergeschoss

Flur	5,30 m ²
Büro (ehemaliges Bad)	5,11 m ²
Vollbad (ehem. Schlafzimmer)	15,64 m ²
Abstellraum	2,02 m ²
Zimmer	19,94 m ²
	48,01 m ²

Ausgebautes Dachgeschoss

Flur	1,42 m ²
Raum	24,61 m ²
	26,03 m ²

Anmerkung:

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das Dachgeschoss auf Wohnflächenniveau ausgebaut. Eine baurechtliche Genehmigung (Nutzungsänderung von Bodenraum in Wohnfläche) liegt nicht vor. Die durch den Ausbau bedingte höherwertige Ausstattungskomponente, die nicht den Anforderungen der Länder an Wohnraum genügt, wird im vorliegenden Fall als eine mögliche Nutzung als "Hobbyraum" bewertet. Bei der Wohnflächenberechnung wird die "Methodik" der wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung auf Grundlage der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien (WMR) Sprengnetter (Hrsg) herangezogen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Berechnung der in dieser Wertermittlung in Ansatz zu bringenden Wohnfläche:

Nutzfläche: 26,03 m² x Wohnwertfaktor 0,8 = 20,82 m² Wohnfläche.

Zusammenstellung der Wohnflächen

Erdgeschoss	50,74 m ²
Obergeschoss	48,01 m ²
auf Wfl.niveau ausgebautes Dachgeschoss	20,82 m ²
	119,57 m ²

Nutzfläche

Hochkeller

10,85 m²

Die Wohnfläche beträgt insgesamt gerundet 120,00 m².

Die Nutzfläche beträgt insgesamt gerundet 11,00 m².

Anmerkung:

Die Flächenmaße des Erdgeschosses wurden der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen. Da die Wohnflächenberechnung, die Grundrisspläne und Schnittzeichnungen nicht vom Sachverständigen angefertigt wurden, übernimmt er für die Richtigkeit der Angaben keine Gewähr.

Die Räume im Obergeschoss und im Dachgeschoss stimmen nicht mehr mit den Grundrissen und den Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte überein. Die Flächen wurden daher vom Sachverständigen per Aufmaß, in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung, ermittelt.

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Plackenstraße 29 A, 28857 Syke
AG Syke, AZ: 35 K 15/25

Anlage 5: Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013	
Gültig bis: 21.01.2029	Registriernummer ² NI-2019-002482412
1	
Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienreihenmittelhaus
Adresse	Wupperstraße 43, 28816 Stuhr
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1977
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2013
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A _N)	107,6 m ² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).	
☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.	
☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.	
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller	
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).	
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises	
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller	
Ursel Dierks Schornsteinfegermeisterin Posener Straße 1 28816 Stuhr	
22.01.2019 Ausstellungsdatum	 Unterschrift des Ausstellers
¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation	

Multigensoft Software: Energieberater Professional 9.2.10

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten über das Grundstück
Plackenstraße 29 A, 28857 Syke
AG Syke, AZ: 35 K 15/25

