



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Sulingen-Verden**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Schwarmstedt, Lange Feldweg 9**



**Niedersachsen**



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des  
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Eitzer Straße 34, 27283 Verden  
Telefon: 04231-808-480 Fax: 04271-801-502  
E-Mail: [gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de)

# GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Schwarmstedt	
Straße, Hausnummer:	Lange Feldweg 9	
Grundbuchbezirk:	Essel	
Grundbuchblatt:	186	Laufende Nummer: 2
Gemarkung:	Essel	
Flur:	10	
Flurstück:	40/6	
Fläche:	950 m <sup>2</sup>	
Eigentümer:	XXX	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 14.11.2023 in der Besetzung

Vorsitzende: Vermessungsingenieurin Katja Wulf  
ehrenamtliche Gutachterin: Architektin Kerstin Heßland  
ehrenamtlicher Gutachter: Sparkassenbetriebswirt Hendrik Lohmann

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.11.2023 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**185.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Wertermittlungsstichtag	5
1.3	Qualitätsstichtag	5
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.5	Unterlagen	6
1.6	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>7</b>
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische Entwicklung	13
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	13
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	14
2.6.2	Nebengebäude – Garage I	20
2.6.3	Nebengebäude – Garage II	22
2.6.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	24
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>26</b>
3.1	Grundlagen	26
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	26
3.1.2	Kaufpreissammlung	26
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	26
3.1.4	Literatur	26
3.2	Wertermittlungsverfahren	27
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	27
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	27
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.3	Bodenwert	28
3.3.1	Vergleichswerte	28
3.3.2	Bodenrichtwerte	29
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	31
3.3.4	Gesamtbodenwert	31
3.4	Vergleichswertverfahren	32
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	33
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	35
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.4.4	Vergleichswert	36
3.5	Verkehrswert	37
<b>Anlagen zum Gutachten</b>		<b>38</b>
Merkblatt Gutachterausschuss		38

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 38 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber:	Kanzlei am Kloster
Auftragseingang:	18.09.2023
Verwendungszweck:	Erbauseinandersetzung
Örtliche Vorerhebung durch:	Herrn Schröder von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
am:	12.10.2023
Weitere Teilnehmer:	XXX
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	14.11.2023
Weitere Teilnehmer:	XXX

### **1.2 Wertermittlungsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 14.11.2023.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### **1.3 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (14.11.2023).

### **1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch Pilze sowie tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen im Allgemeinen nicht den Untersuchungen im Rahmen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobilien (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

## **1.5 Unterlagen**

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

## **1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 2.1 Lagermerkmale

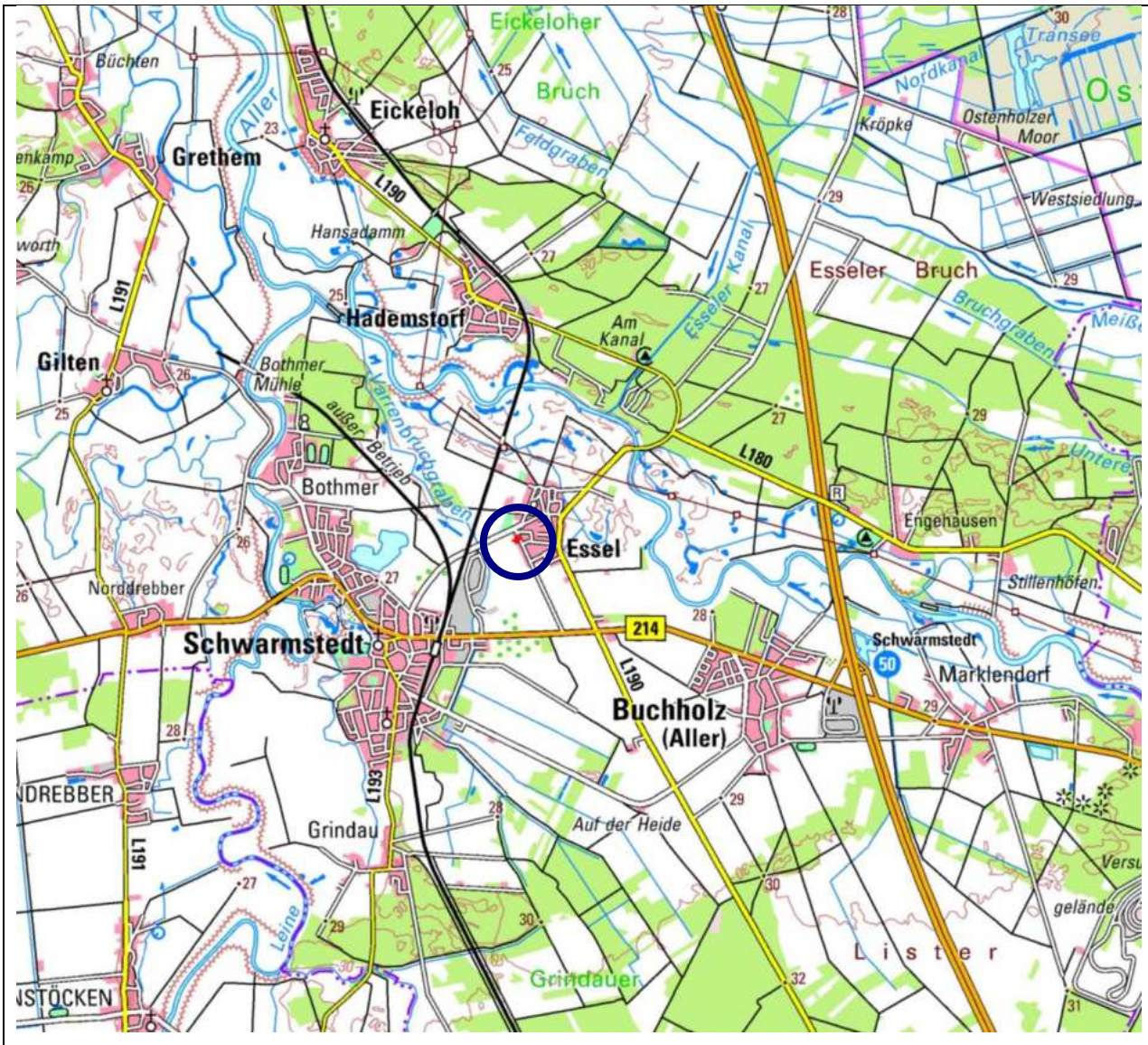
Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Essel der Samtgemeinde Schwarmstedt.

Essel liegt im Landkreis Heidekreis in einer Entfernung von ca. 50 km nördlich von Hannover im Städtedreieck Bremen-Hamburg-Hannover. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße 214 (Nienburg-Celle) und der Landesstraße 190 (Walsrode-Langenhagen). Der Bahnhof Schwarmstedt an der Bahnstrecke Hannover-Soltau-Buchholz liegt ca. 2,5 km entfernt. Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle „Schwarmstedt“ an der A 7 beträgt die Entfernung etwa 4,5 km.

Essel hat rund 1.200 Einwohner und verfügt über einen Kindergarten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im benachbarten Schwarmstedt ebenso vorhanden wie Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule bis zum Abitur, Kindergärten sowie kirchliche und soziale Einrichtungen. Der Berufsschulzweig ist im ca. 23 km entfernten Walsrode angesiedelt.

#### Übersichtskarte





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023  LGLN

Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch gemischte Bebauung in Form von überwiegend Einfamilienhausgrundstücken sowie westlich angrenzende landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form von Ackerland.

Die Bundesstraße B 214 verläuft südlich in rund 1 km Entfernung, die Bahnlinie Hannover-Soltau-Buchholz westlich in rund 500 m Entfernung und die Landesstraße L 190 östlich in rd. 500m Entfernung. Im weiteren Umfeld des Objektes befinden sich die örtliche Sportanlage im Norden, der Kindergarten im Nordosten sowie die örtliche Feuerwehr im Osten. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine gute Wohnrandlage.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 zu ersehen.



Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK 5 (ohne Maßstab)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

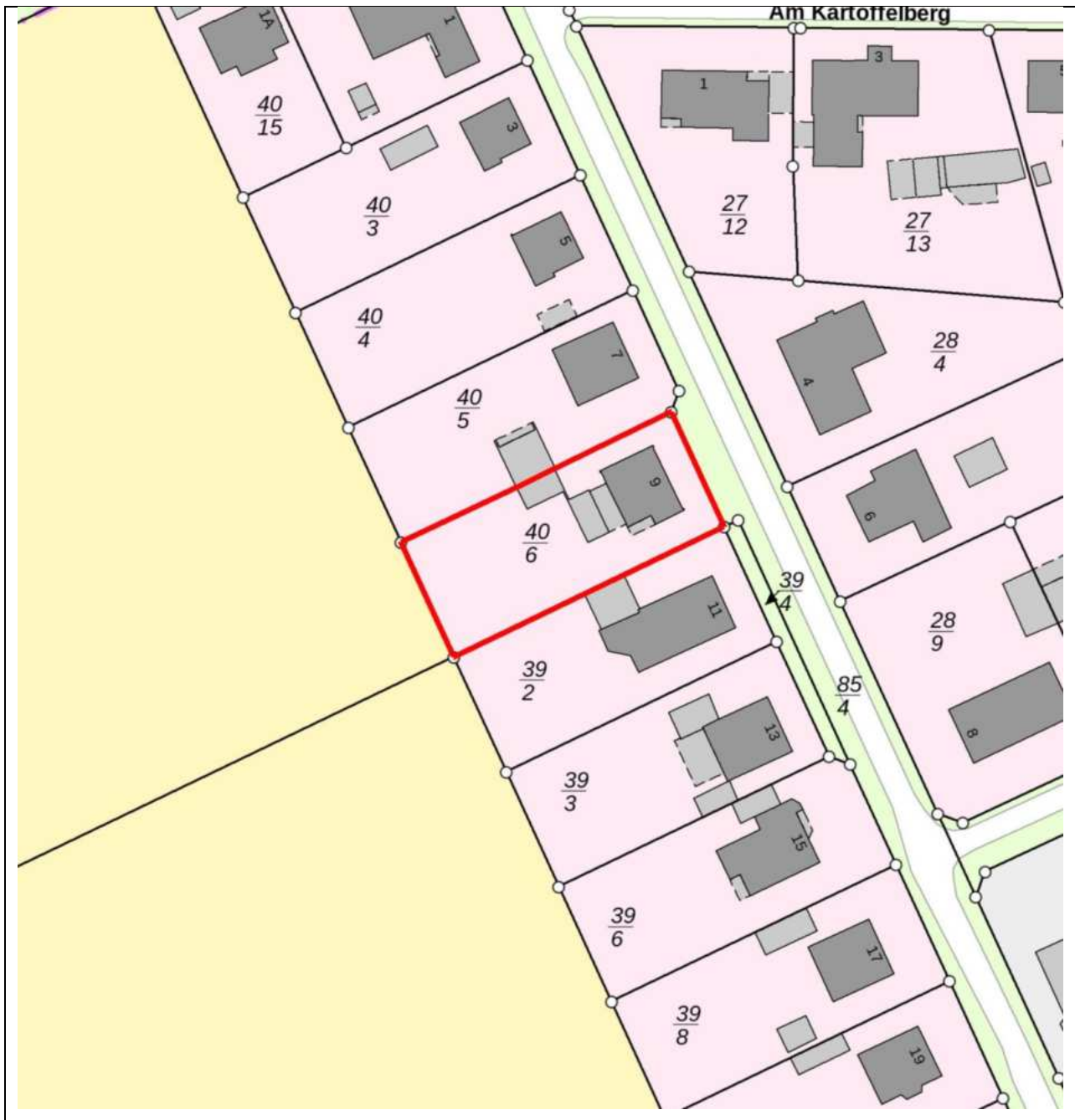
© 2023  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von 950 m<sup>2</sup>. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 20 m (Grundstücksbreite) x 47,5 m (Grundstückstiefe). Der Zuschnitt ist günstig.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Garten angelegt.

Das Gebäude ist derzeit nur noch tlw. bewohnt.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Lange Feldweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Gemeindestraße mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor. Der Eigentümer wurde hierzu befragt.

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwarmstedt liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbauflächen dargestellt ist.

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Schwarmstedt vor, der am 09.08.1966 in Kraft trat. Im Laufe der Jahre wurde der o.g. Bebauungsplan durch mehrere Änderungen angepasst.

Der Bebauungsplan bzw. die Änderungen hierzu setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,25                      Geschossflächenzahl (GFZ): -

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung.



© Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 der Samtgemeinde Schwarmstedt

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

### 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

### 2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Walsrode, Grundbuchamt vom 18.09.2023 keine Eintragungen enthalten.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

#### Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Heidekreis geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 26.10.2023 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

### Denkmalschutz

Das Fachinformationssystem der niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb) weist im Bereich des zu bewertenden Grundstückes kein Denkmal aus.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist laut XXX im Dachgeschoss vermietet. Weitere Angaben zu dem bestehenden Mietverhältnis sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.

### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### **2.4.1 Demographische Entwicklung**

Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Samtgemeinde Schwarmstedt bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 6 % zu erwarten. Diese Daten basieren auf Daten aus dem Jahr 2020 mit einer Basis von 13.070 Einwohnern. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 13.067 Einwohner am 31.12.2020 auf 13.138 Einwohner am 31.12.2021 gestiegen.

Der Einfluss der demographischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### **2.4.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands**

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

## **2.5 Entwicklungszustand**

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

## 2.6 **Bauliche Anlagen**

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses marktüblich wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

### 2.6.1 **Hauptgebäude**

<u>Gebäudeart und Gebäudetyp:</u>	Zweifamilienhaus
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	voll unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	um 1968
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte für den Bau eines Wohnhauses vor
<u>Größe:</u> Bruttogrundfläche:	KG: rund 99 m <sup>2</sup> EG: rund 105 m <sup>2</sup> <u>DG: rund 105 m<sup>2</sup></u> insgesamt rund 309 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	EG: rund 71 m <sup>2</sup> (nach Bauakten + Terrasse zu ¼ ) <u>DG: rund 61 m<sup>2</sup> (nach Bauakten)</u> insgesamt rund 132 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	KG: rund 70 m <sup>2</sup> (nach Bauakten)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, südliche Giebelseite und Sockel mit Verblender
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen Unterdach mit Dämmung und Holzvertäfelung Regenrinnen und Fallrohre überwiegend aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) Terrasse: Kunststofftür mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1983)

---

	Keller: Massivtür zur Kelleraußentreppe
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (überwiegend Baujahr ca. 1983, tlw. auch ca. 1993 und 2010), Außenrollläden (manuel steuerbar) im Keller Kunststoffrahmen- und Metallrahmenfenster
Innenwände:	überwiegend massiv, vereinzelt auch Leichtbauwände, größtenteils mit Putz/Tapeten, tlw. mit Holzvertäfelung, Fliesen-spiegel in den Küchen Sanitärräume: raumhoch gefliest
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecke, unterseitig überwiegend mit Polystyrolplatten EG: Stahlbetondecke, unterseitig überwiegend mit Holzvertäfelung sowie vereinzelt auch mit Putz/Tapeten DG: Holzbalkendecke, unterseitig mit Putz/Tapeten sowie ein Raum mit Holzvertäfelung
Geschosstreppen:	KG: Massivtreppe mit Werksteinstufen Geschosse: Massivtreppe mit Werksteinstufen Spitzboden: Deckenluke mit Einschubtreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich Teppichboden, Fliesen, Laminat
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG (ca. 2019 erneuert): bodengleiche Dusche, WC-Becken, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper Bad im DG: Dusche, WC-Becken und Handwaschbecken zusätzlicher Sanitärraum im Keller mit Dusche, WC-Becken und Handwaschbecken
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr ca. 1994 mit Warmwasserbereitung und Warmwasserspeicher (Baujahr ca. 2013) überwiegend Rippenheizkörper, tlw. auch Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrstypisch, tlw. veraltete Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauschränke, Einbauküche (nicht mitbewertet)
Sonstiges:	Spitzboden (ca. 2003 ausgebaut): Holzplattenboden, Holzvertäfelung (inkl. Dämmung), Flachheizkörper sowie Strom- und Wasseranschluss vorhanden, Kunststoffrahmenfenster und Dachflächenfenster (Holz und Metall) aus gleichem Baujahr, Erschließung jedoch nur über Bodeneinschubtreppe möglich
Besondere Bauteile:	Spitzbodenausbau, Kelleraußentreppe, Balkon
Bes. Betriebseinrichtungen:	./.

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Elektrik überholungsbedürftig (aus dem Ursprungsbaujahr)
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend
Wirtschaftliche Beurteilung:	zweckmäßige Raumaufteilung

---

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe **2,2** zuzuordnen.

### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Bauweise und Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute jedoch nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	55 Jahre
Modernisierungen:	siehe Baubeschreibung
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	18 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.



### Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

Das (wertrelevante) Baujahr ergibt sich aus der bestimmten Restnutzungsdauer und dem Bewertungsstichtag. Bei einer hier auf Grundlage des Wertermittlungsmodells abgeleiteten Restnutzungsdauer von 18 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1971.

### Fotos

(aufgenommen am 12.10.2023)



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



Seitenansicht vom Garten



Seitenansicht von der Straße



Ansicht vom Hof



ausgebauter Spitzboden

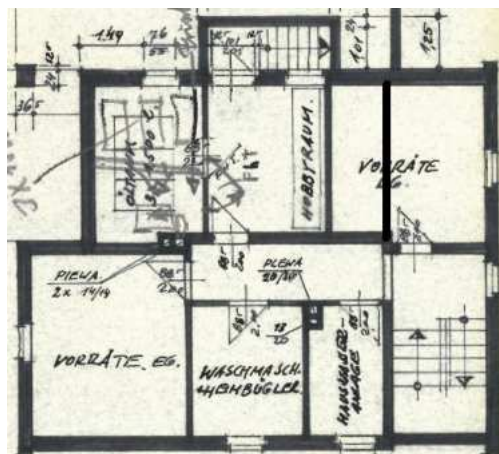


Wohnzimmer

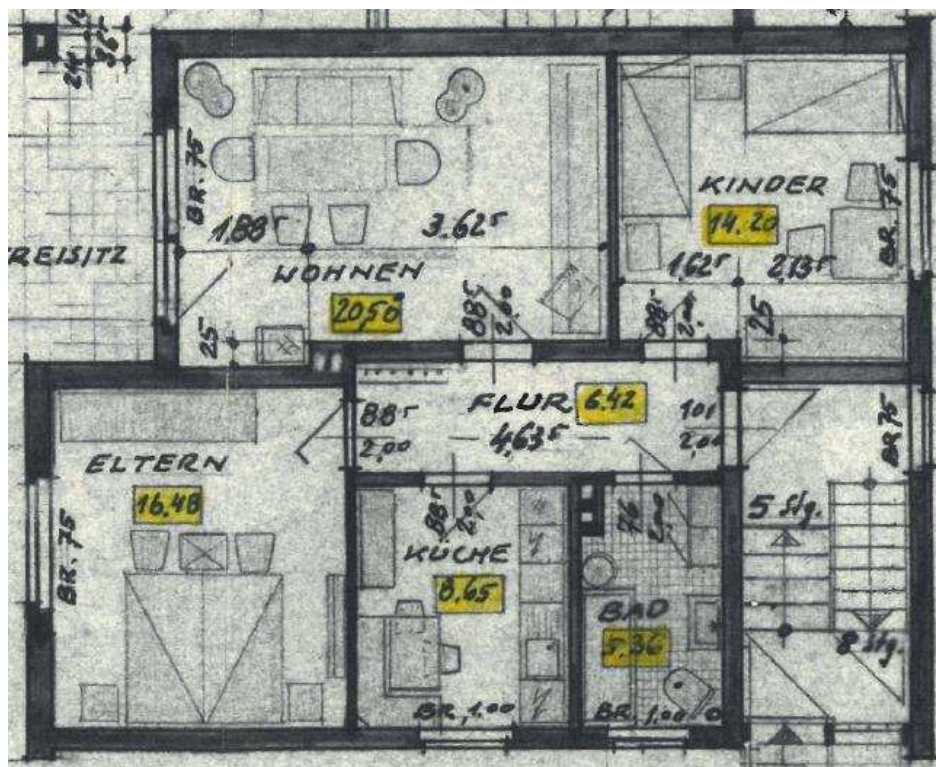
### Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) mit manuellen Änderungen des Gutachterausschusses

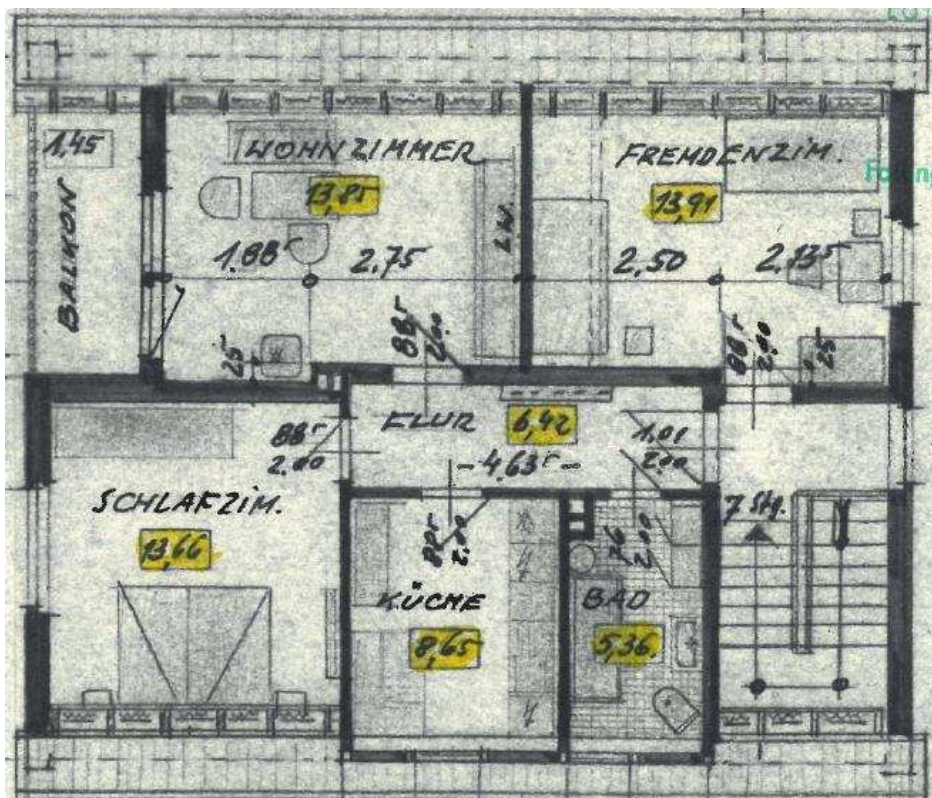
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



## 2.6.2 Nebengebäude – Garage I

<u>Gebäudeart/ Gebäudetyp:</u>	Garage
Geschosse:	Erdgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
<u>Baujahr(e):</u>	um 1968 (wie Wohnhaus)
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: EG: rund 26 m <sup>2</sup> (nach Bauakten)
	Nutzfläche: EG: rund 21 m <sup>2</sup> (nach Bauakten)

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, West- und Nordseite mit Verblender
Dach:	Pultdach mit Faserzementwellplatten (vermutlich asbesthaltig)
Außentore/-türen:	Stahlschwinger, Massivtür
Fenster:	Glasbausteine
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Fußboden, Fußbodenbelag:	Betonboden
Technische Ausstattung:	einfach
Besondere Bauteile:	Überdachung (Grundfläche rd. 20 m <sup>2</sup> ) zwischen Wohnhaus und Garage mit Holzbalken und Faserzementwellplatten (vermutlich asbesthaltig), Bodenfliesen, Kunststofftür mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1992) und Kunststoffrahmenfenster gleichen Baujahres.

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend
Wirtschaftliche Beurteilung:	als Garage und Abstellraum bzw. -fläche nutzbar

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Garagen wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in drei Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 3:    Fertigaragen
--------------------------

Stufe 4:	Garagen in Massivbauweise
Stufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach wird die Ausstattung in die **Standardstufe 4** eingestuft.

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre

bisheriges Alter: 55 Jahre

Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

#### Fotos

(aufgenommen am 12.10.2023)



Ansicht vom Hof



Ansicht von der Terrasse / Sitzecke



Ansicht der Rückseite



Ansicht Dach

### 2.6.3 Nebengebäude – Garage II

<u>Gebäudeart/ Gebäudetyp:</u>	Garage
Geschosse:	Erdgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
<u>Baujahr(e):</u>	um 1979
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: EG: rund 26 m <sup>2</sup> (nach Bauakten)
	Nutzfläche: EG: rund 22 m <sup>2</sup> (nach Bauakten)

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Pultdach mit Faserzementwellplatten (vermutlich asbesthaltig)
Außentore/-türen:	Stahlschwingtor, Blechtür
Fenster:	Metallrahmenfenster
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Fußboden, Fußbodenbelag:	Beton
Technische Ausstattung:	einfach
Besondere Bauteile:	./.

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeitserscheinungen in der Decke
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend
Wirtschaftliche Beurteilung:	als Garage nutzbar

#### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Garagen wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in drei Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 3:	Fertigaragen
Stufe 4:	Garagen in Massivbauweise
Stufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach wird die Ausstattung in die **Standardstufe 4** eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre

bisheriges Alter: 44 Jahre

Restnutzungsdauer: 17 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 12.10.2023)



Ansicht vom Hof



Ansicht von der Terrasse / Sitzecke



Ansicht vom Garten



Ansicht der Rückseite vom Garten

### 2.6.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Versorgungseinrichtungen: Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss  
Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation  
Befestigungen: Betonsteinpflaster, Waschbetonplatten  
Terrasse / Sitzecke: Waschbetonplatten  
Einfriedung: überwiegend Maschendrahtzaun (tlw. abgängig), zur Straßenseite Metallzaun mit gemauerten Pfeilern und Sockel sowie Einfahrtstor  
Gartenanlage: Garten und Rasenfläche  
Zustand der Außenanlagen: einfach, normal

Fotos  
(aufgenommen am 12.10.2023)



Terrasse / Sitzecke



Terrasse / Sitzecke



Auffahrt / Hof



Auffahrt / Hof





Terrasse am Haus



Terrasse am Haus mit Beton



Garten / Rasenfläche



Garten / Rasenfläche



Garten / Vogelschutz für Pflanzen



gemauerter Metallzaun zur Straße

### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **3.1 Grundlagen**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes**

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

##### **3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147 ff)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 03.05.2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

##### **3.1.4 Literatur**

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

---

## **3.2 Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren**

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Baubsubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktübliche Mieten und über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist

aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen und indirekter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder Bodenrichtwerten zur Verfügung. Abweichende Grundstücksmerkmale, die den Verkehrswert beeinflussen, werden mit Hilfe einer mehrdimensionalen Schätzfunktion und nach sachverständiger Würdigung mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

### **3.3 Bodenwert**

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. weiterer Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten (landwirtschaftliche Fläche, sonstige Fläche) vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 950 m<sup>2</sup> auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

#### **3.3.1 Vergleichswerte**

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

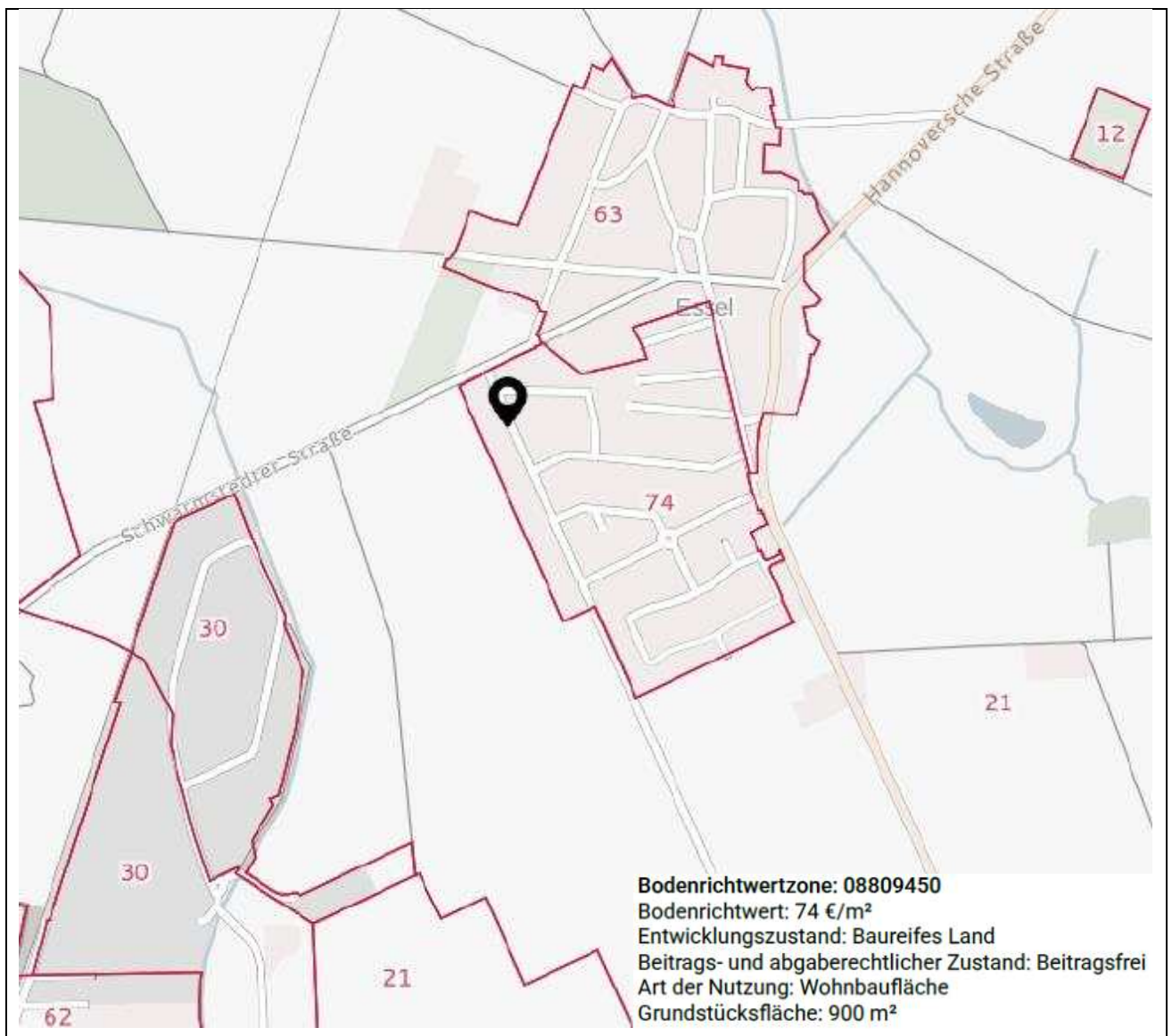
Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone

Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG

Aus dieser Selektion ergab sich keine hinreichende Anzahl von Vergleichsfällen (weniger als 5). Diese werden hier aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben wird, bei der Bewertung finden sie jedoch Berücksichtigung.

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2023

© 2023 

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 18.09.2023)

**Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2023**

Adresse: Lange Feldweg 9, 29690 Essel, Aller  
Gemarkung: 3739 (Essel), Flur: 10, Flurstück: 40/6

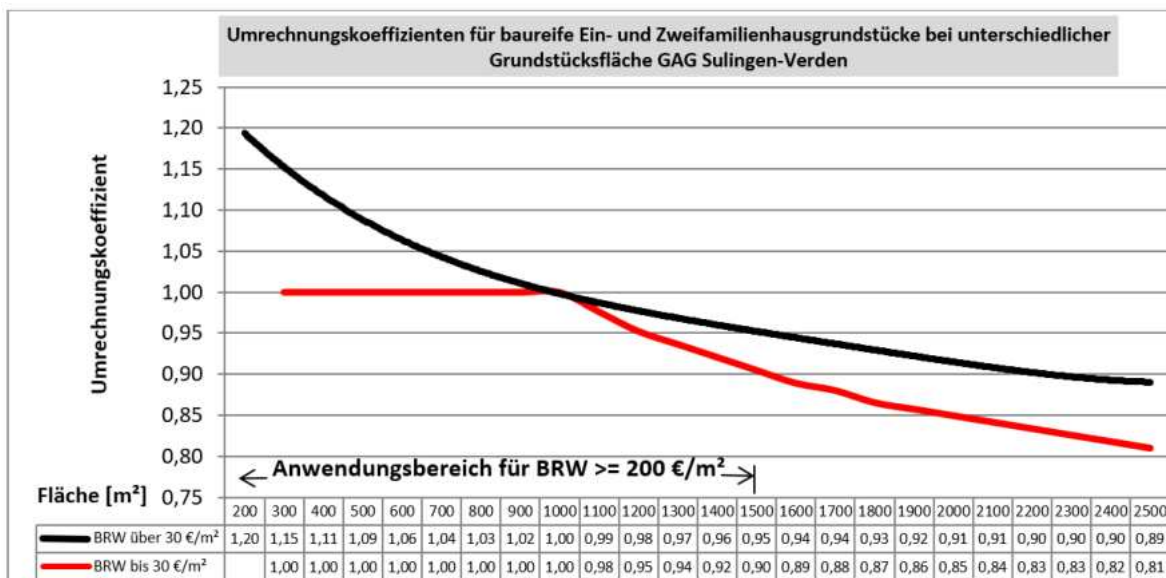
Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 74 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 950 m<sup>2</sup> auf.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der abweichenden Fläche gegeben. Die Abweichung in der Flächengröße wird gemäß Grundstücksmarktdaten umgerechnet.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden, die eine nicht teilbare Einheit bilden, können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Quelle: Grundstücksmarktdaten unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2023 GAG

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe von Regressionsanalysen aus 519 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte bis 30 €/m<sup>2</sup>) bzw. 1.987 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte über 30 €/m<sup>2</sup>) für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2021 ermittelt.

Hieraus ergibt sich ein umgerechneter Bodenrichtwert von 73 €/m<sup>2</sup>.

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage des umgerechneten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von 73 €/m<sup>2</sup> ab.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das zu bewertende Grundstück weicht nicht durch weitere Besonderheiten vom für den Bodenrichtwert typischen Grundstück ab.

Hieraus ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenwert mit **73 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	950 m <sup>2</sup> *	73,00 €/m <sup>2</sup> =	69.350 €
Summe Bodenwert marktüb. Fläche:	950 m <sup>2</sup>		69.350 €
Summe Bodenwert sonstige Fläche:	0 m <sup>2</sup>		0 €
<b>Summe insgesamt:</b>	950 m <sup>2</sup>		<b>69.350 €</b>

### **3.4 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert wird

- aus dem gegebenenfalls gewichteten Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts

bestimmt.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch zusätzliche Umrechnungskoeffizienten oder durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

---



### 3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

#### Vergleichsfaktoren

Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer mehrdimensionalen Regressionsfunktion ist es möglich, einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten. Dies erfolgt mit Hilfe von funktionalen Beziehungen zu den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Einflussgrößen).

Die Zielgröße ist der angepasste Vergleichsfaktor (in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche). Er umfasst auch den Bodenwert. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab:

#### Definition der Stichprobe

Der Gutachterausschuss leitet die Vergleichsfaktoren für die entsprechende Grundstücksart aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte der Kaufpreissammlung ab. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für die Analyse ist es zunächst wichtig, eine relativ große Stichprobe mit breiter Streuung zu erhalten. Für den Landkreis Nienburg umfasst die Stichprobe 887 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

#### **Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Heidekreis**

##### **Stichprobenübersicht und Normobjekt**

Stichprobe: 887 Kauffälle

Merkmal	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2019	2022	2020	01.07.2022
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	20	190	88	siehe Diagramme
Modifiziertes Baujahr	1962	2016	1984	siehe Diagramme
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	65	270	146	140
Keller [%]	0	100	teilweise, über 50 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1.5	4.2	2.5	2.5
rentnerliche Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	340	2140	920	800
Ausbaureserve im Dachgeschoss				nein
Baujahrsepoche				Nachkriegsbauten
Bauweise	Holz	Fachwerk	Massiv	Massiv
Dachneigung				kein Flachdach
Garage				vorhanden (eine)

Quelle: Grundstücksmarktdaten unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2023 

#### Einflussgrößen und Zielgröße

Die Zielgröße (Ergebnis der Analyse) ist der Vergleichsfaktor. Dieser Faktor wird von den oben aufgeführten Merkmalen beeinflusst. Diese Merkmale werden als Einflussgrößen bezeichnet.

#### Rechnerisches Modell

Aus der Analyse ergibt sich ein rechnerisches Modell, das die Beziehung zwischen den tatsächlich relevanten Einflussgrößen und der Zielgröße in einer Formel mit mehreren Koeffizienten und Exponenten beschreibt. Zum Beispiel kann man hieraus erkennen, dass und in welchem Ausmaß sich die Lage, das Baujahr oder die Wohnfläche auf den Preis auswirken. Auf die Darstellung dieser komplexen Regressionsformel wird hier verzichtet. Die Wirkungsweisen der einzelnen Einflussgrößen sind als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet als Grafik ggf. mit Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

Merkmale	
Wertermittlungsstichtag	aktuell
Lage (Bodenrichtwert)	74 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1971
Wohnfläche	132 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße (marktüblich)	950 m <sup>2</sup>
Ausstattung (Standardstufe)	2,2
Unterkellerung	voll

Bei den Vergleichspreisen ist im Normalfall eine Garage oder ein vergleichbares Nebengebäude enthalten.

Ausgewählte Vergleichsobjekte

Aus der gesamten Stichprobe werden Vergleichsobjekte ausgewählt, die mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen und ihrer räumlichen Lage mit dem Bewertungsobjekt am besten zu vergleichen sind.

Die Vergleichsfaktoren der ausgewählten Kauffälle werden mit der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichsfaktor. Die wertbeeinflussenden Unterschiede sind damit berücksichtigt.

Die Vergleichsobjekte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Gemeinde	Kaufzeit	Fläche m <sup>2</sup>	Lagewert €/m <sup>2</sup>	modifiz. Baujahr	Wohnfl. m <sup>2</sup>	Keller	Stand.- stufe	orig. K.-Preis €/m <sup>2</sup>	Vergleichspr. €/m <sup>2</sup>
Objekt		950	74	1971	132	Vollk.	2,2		
Hademstorf	2021	961	58	1967	150	Vollk.	1,7	867	1.407
Hademstorf	2021	1.250	48	1971	125	Vollk.	2,2	1.336	1.488
Hodenhagen	2021	1.000	90	1977	166	Vollk.	2,5	1.654	1.591
Schwarmstedt	2022	797	70	1980	112	Vollk.	2,3	2.232	2.030
Schwarmstedt	2022	1.038	70	1968	134	Teilk.	1,9	970	1.193
Buchholz/Aller	2022	1.469	64	1983	106	Vollk.	2,2	1.943	1.488
Lindwedel	2022	622	96	1974	119	Vollk.	2,0	1.824	1.748
Schwarmstedt	2022	856	115	1976	135	Vollk.	2,2	1.481	1.269
Schwarmstedt	2022	657	59	1980	150	Vollk.	2,2	1.333	1.479
Hademstorf	2022	1.200	38	1981	175	Vollk.	2,1	914	1.265
Buchholz/Aller	2022	1.617	64	1971	155	Teilk.	1,9	1.548	1.790
Buchholz/Aller	2022	572	45	1976	127	Teilk.	2,3	1.693	1.906
Schwarmstedt	2022	1.143	115	1987	162	Vollk.	2,5	2.160	1.591
Gilten	2022	540	33	1976	132	Teilk.	2,1	1.481	1.879
Schwarmstedt	2022	657	59	1979	171	Vollk.	2,2	1.462	1.680
<b>Mittelwert=</b>								<b>1.587</b>	

Die auf die Merkmale des Wertermittlungsobjektes umgerechneten Vergleichsfaktoren je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen zwischen 1.193 €/m<sup>2</sup> und 2.030 €/m<sup>2</sup>. Als Mittelwert ergibt sich ein Wert von 1.587 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen und der Kaufzeitpunkte der

Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Damit ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor zu 1.587 €/m<sup>2</sup>.

Für die zusätzlichen Nebengebäude (weitere Garage) und für die nicht in der Wohnfläche berücksichtigten bzw. für die Bauart typischen besonderen Bauteile (hier: Spitzbodenausbau) ist ein Zuschlag in Höhe von insgesamt 6.000 € erforderlich.

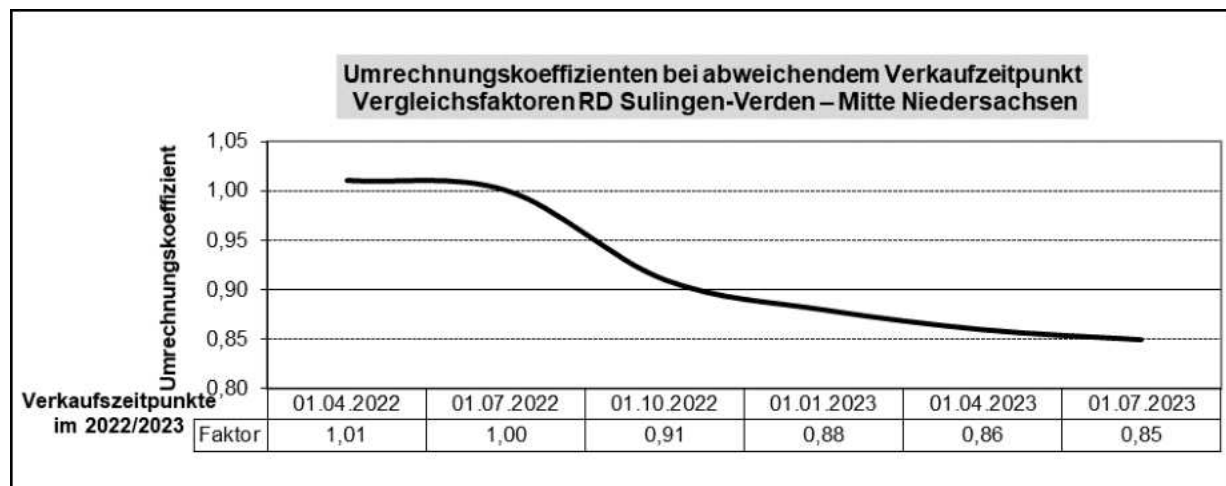
Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Wohnfläche		132 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor	x	1.587 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert		209.484 €
Zuschlag besondere Bauteile (soweit nicht enthalten)		2.000 €
Zuschlag für weiteres Gebäude (Garage)		4.000 €
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>215.484 €</b>

### 3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat sich im Verlauf des Jahres 2022 auf dem Grundstücksmarkt eine Trendumkehr (Ausbruch des Ukraine-Krieges, starke Verteuerung der Roh- und Baustoffe sowie der Energiepreise, steigende Hypothekenzinsen) der bis dahin steigenden Preise ergeben. Danach sind die durchschnittlichen Kaufpreise bis zum Juli diesen Jahres um rund 15 % gefallen.

Folgende Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden daher veröffentlicht, um diese Trendumkehr berücksichtigen zu können.



Quelle: Grundstücksmarktdaten unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2023 

Neuere Auswertungen zum Stichtag 01.10.2023 liegen nicht vor. Ein weiterer Preisrückgang ist nicht nachweisbar. Damit ist die aktuelle Marktlage hinreichend berücksichtigt. Der Anpassungsfaktor von 0,85 wird auch zum Stichtag angehalten.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit zu

vorläufiger Vergleichswert		215.484 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,85
	=	183.161 €
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>		<b>183.161 €</b>

### 3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Für das Wertermittlungsobjekt sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, die unter Kapitel 2.6 aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind in der Alterswertminderung bereits hinreichend berücksichtigt.

### 3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert durch Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		183.161 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Vergleichswert		183.161 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>gerundet</b>	<b>183.000 €</b>

### 3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert (183.000 €) durch geeignete Vergleichsfälle berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Schwarmstedt, Lange Feldweg 9 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.11.2023 mit, marktüblich gerundet

**185.000 €**

**(in Worten: Einhundertfünfundachtzigtausend Euro)**

ermittelt.

Soltau, den 14.11.2023

Heßland	Wulf	Lohmann
ehrenamtliche Gutachterin	Vorsitzende	ehrenamtlicher Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

Birkenstraße 15, 29614 Soltau  
Telefon: 05191 - 806 125 Fax: 04271 - 801 502  
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Soltau, den 29.11.2023

\_\_\_\_\_  
im Auftrage  
Schröder

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber:

XXX

2. Eigentümerin:

XXX

**Anlagen zum Gutachten**

**Merkblatt Gutachterausschuss**

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.