

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 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA), am 20.09.2023 durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
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.

Die Verfahren sind untereinander gleichrangig, wobei dem Vergleichswertverfahren aufgrund seiner Marktnähe Priorität einzuräumen ist. Entscheidend sind jeweils die zur Verfügung stehenden Daten zur Wertermittlung.

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

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

Unterstützend wird das Sachwertverfahren angewandt, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt auch aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil neben der Lage und dem Bodenwert auch die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

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 975 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig 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 5 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG

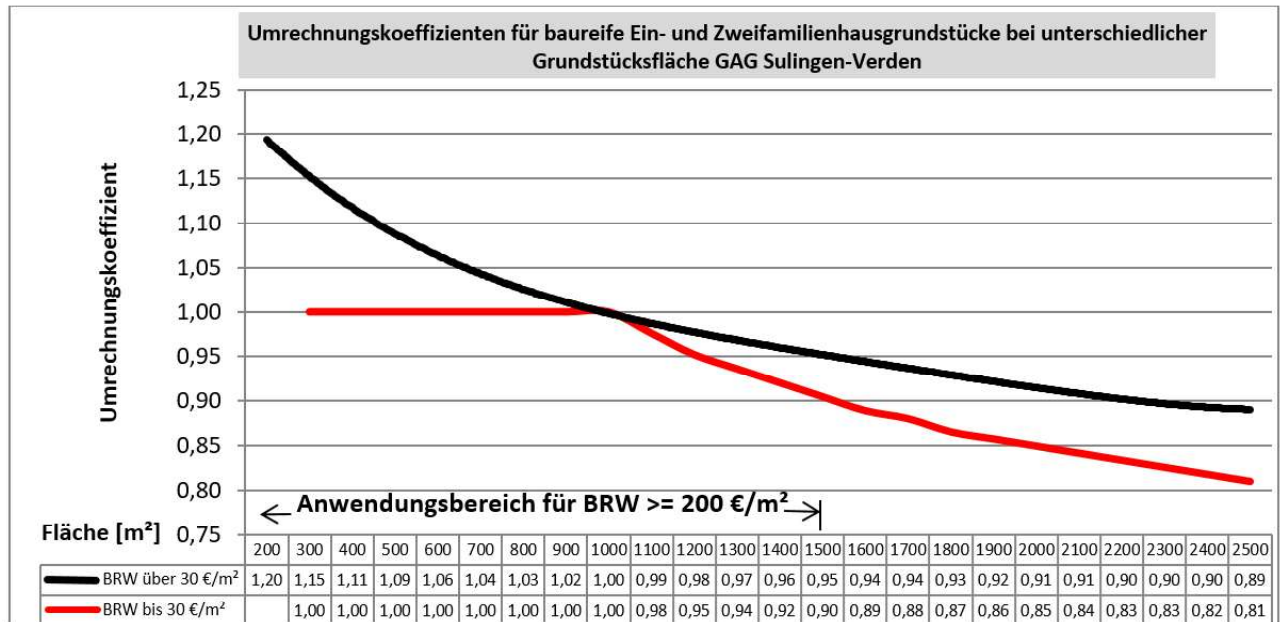
Aus dieser Selektion ergab sich keine hinreichende Anzahl von Vergleichsfällen (weniger als 5). Diese werden hier aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben, bei der Bewertung finden sie jedoch Berücksichtigung.

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.

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 (€/m²) 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

© 2025 GAG

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe von Regressionsanalysen aus 519 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte bis 30 €/m²) bzw. 1.987 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte über 30 €/m²) für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2021 ermittelt.

Bodenrichtwertzone	04500305
Bodenrichtwert	165 € / m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	Beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Grundstücksfläche	700 m ² ⓘ
Umrechnungsdatei	Grundstücksfläche
Anpassen	
Grundstücksfläche	<input type="text" value="975"/> m ²
Umgerechneter Bodenrichtwert	159 € / m ²
Veröffentlicht am	01.03.2025

Hieraus ergibt sich ein umgerechneter Bodenrichtwert von 159 €/m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage des umgerechneten Bodenrichtwertes und der Vergleichspreise leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von 159 €/m² ab.

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

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	975 m ² *	159,00 €/m ² =	155.025 €
Summe insgesamt:	975 m ²		155.025 €

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 Werteinflüsse 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 (Gebäundefaktor) 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 €/m²-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 Bereich der Stadt Nienburg lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Nienburg - Stadt Nienburg -				
Stichprobenübersicht und Normobjekt				↓ Modellbeschreibung
Stichprobe: 161 Kauffälle				
Merkmal	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2022	2024	2022	01.01.2025
Bodenrichtwert [€/m ²]	55	280	136	150
Modifiziertes Baujahr	1960	2020	1982	1985
Wohnfläche [m ²]	65	290	148	140
Keller [%]	0	100	teilweise, unter 50 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1.8	4,2	2.4	2.5
rentierliche Grundstücksgröße [m ²]	215	1430	726	800
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nein	ja	nein	nein
Baujahrsepoche				Nachkriegsbauten
Bauweise				Massiv
Dachneigung				kein Flachdach
Garage				vorhanden (eine)

Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

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

Merkmal	
Wertermittlungsstichtag	2025
Lage (Bodenrichtwert)	165 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1977
Wohnfläche	95 m ²
Grundstücksgröße (marktüblich)	975 m ²
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 ²	Lagewert €/m ²	wertrelev. Baujahr	Wohnfl. m ²	Keller	Stand.- stufe	orig. K.-Preis €/m ²	Vergleichspr. €/m ²
Objekt		975	165	1977	95	Vollk.	2,2		
Nienburg	2024	1.250	165	1975	132	Teilk.	2,2	2.008	2.174
Nienburg	2024	796	135	1979	136	Vollk.	2,2	1.838	2.298
Nienburg	2024	897	145	1982	141	Teilk.	2,4	2.121	2.458
Nienburg	2024	622	135	1975	95	Teilk.	2,0	1.368	1.848
Nienburg	2022	998	125	1981	128	Teilk.	2,6	2.734	2.684
Nienburg	2023	767	120	1991	107	Vollk.	2,5	2.523	2.369
Nienburg	2024	500	135	1983	102	Vollk.	2,2	2.157	2.521
Nienburg	2023	690	135	1980	142	Vollk.	2,4	1.972	2.364
Nienburg	2023	655	135	1972	127	Vollk.	2,0	1.417	1.968
Nienburg	2022	700	145	1974	123	Vollk.	2,1	2.154	2.292
Nienburg	2022	1.041	135	1978	145	Vollk.	2,4	1.759	1.658
Nienburg	2023	564	115	1983	81	ohne	2,3	2.099	2.351
Nienburg	2022	922	125	1985	91	Vollk.	2,2	2.747	2.307
Nienburg	2023	726	120	1979	123	Teilk.	2,6	2.114	2.474
Nienburg	2022	1.094	145	1984	139	Teilk.	2,1	2.288	2.138
Mittelwert=								2.260	

Die auf die Merkmale des Wertermittlungsobjektes umgerechneten Vergleichsfaktoren je m² Wohnfläche liegen zwischen 1.658 €/m² und 2.684 €/m². Als Mittelwert ergibt sich ein Wert von 2.260 €/m² 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 der Vergleichsfaktor zu 2.260 €/m².

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

Wohnfläche		95 m ²
Vergleichsfaktor	x	2.260 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert		214.700 €
Zuschlag besondere Bauteile (soweit nicht enthalten)		€
Zuschlag weitere Gebäude		€
vorläufiger Vergleichswert	=	214.700 €

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit zu 214.700 €.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes ist der Werteinfluss 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 Werteinfluss 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 sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Für das hier zu bewertende Objekt sind noch folgende objektspezifische Merkmale zu würdigen:

- Baumängel und Bauschäden

Bei der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden ist zu beachten, dass über die Ansätze im Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand berücksichtigt wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten oder auf Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Dabei werden in der Regel nicht die vollständigen Kosten für eine Herstellung bzw. Reparatur angerechnet, es muss vielmehr analysiert werden, wie der Grundstücksmarkt auf Baumängel und Bauschäden reagiert und welchen Einfluss diese auf den Verkehrswert haben.

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Gutachterausschusses ein Abschlag anzubringen. Für die von außen sichtbaren Mängel und Schäden (siehe Baubeschreibung) und für die eventuell von außen nicht sichtbaren Mängel und Schäden wird hier ein Sicherheitsabschlag von 10 % vorgenommen.

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden sachverständig ermittelt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sicherheitsabschlag:	10 % von 214.700 €	-21.470 €
Bodenwert sonstige Fläche:		0 €
Zeitwerte sonstige Nebengebäude:		0 €
Summe:		-21.470 €

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		214.700 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-21.470 €
Vergleichswert		193.230 €
Vergleichswert	gerundet	193.000 €

3.5 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße),
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und
3. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.5.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.5.1.1 Durchschnittliche 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 Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. 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), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen

bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Bauteile zu berücksichtigen.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempe), der Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der Bauweise des Daches vor. Aufgrund der eingeschränkten Höhe des Dachgeschosses, der geringen Dachneigung und des Walmdaches ist der Ausbau des Dachgeschosses für eine Wohnnutzung nicht wirtschaftlich. Gleichwohl ist die BGF des Dachgeschosses in vollem Umfang anzurechnen. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss kann als Lagerraum genutzt werden. Diese eingeschränkte Nutzbarkeit des Dachgeschosses gegenüber einem (voll) nutzbaren (d.h. ausbaubaren) Dachgeschoss wird nach der Richtlinie mit einem Abschlag von 4 – 12 % berücksichtigt. Da im vorliegenden Fall durch den Keller bereits Lagerraum vorhanden ist, wird der Abschlag sachverständig mit 12 % am oberen Bereich der Spanne gewürdigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.5.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.5.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.5.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäude		Wohnhaus	Garage		
		A	B		
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	377	23		
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	€/m ²	552	485		
Index am WE-Stichtag		187,3	187,3		
Normalherstellungskosten am WE-Stichtag	€/m ²	1.034	908		
durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36)	€	389.818	20.884		
Regionalfaktor		1,0	1,0		
Restnutzungsdauer	Jahre	22	12		
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	60		
Alterswertminderungsfaktor (§ 38)		0,31	0,20		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	€	120.844	4.177		
insgesamt	€	125.021			

3.5.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Ver- und Entsorgungsanlagen: Abwasser, Elektrizität, Wasser, Gas	€	8.000
Befestigungen und übrige Gartenanlage	€	2.000
einfache Nebengebäude	€	
Terrasse	€	
Sonstiges	€	
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	€	10.000

3.5.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße),
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und
3. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Dabei ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die Gebäude bzw. Art der Nutzung erforderlich ist (marktübliche Grundstücksgröße). Darüberhinausgehende Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße)	€	155.025
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	125.021
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	€	10.000
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	290.046

3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und im Internet unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de - Grundstücksmarktdaten 2025 - veröffentlicht.

Nach diesen Untersuchungen ergibt sich in der Stadt Nienburg/Weser zum 01.01.2025 für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von 0,76.

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Stadt Nienburg

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungstichtag:

Vorläufiger Sachwert [€]:

Bodenrichtwert [€/m²]:

Bruttogrundfläche / Wohnfläche:

Baujahr:

Standardstufe:

Sachwertfaktor: **0,76**
± 0,16

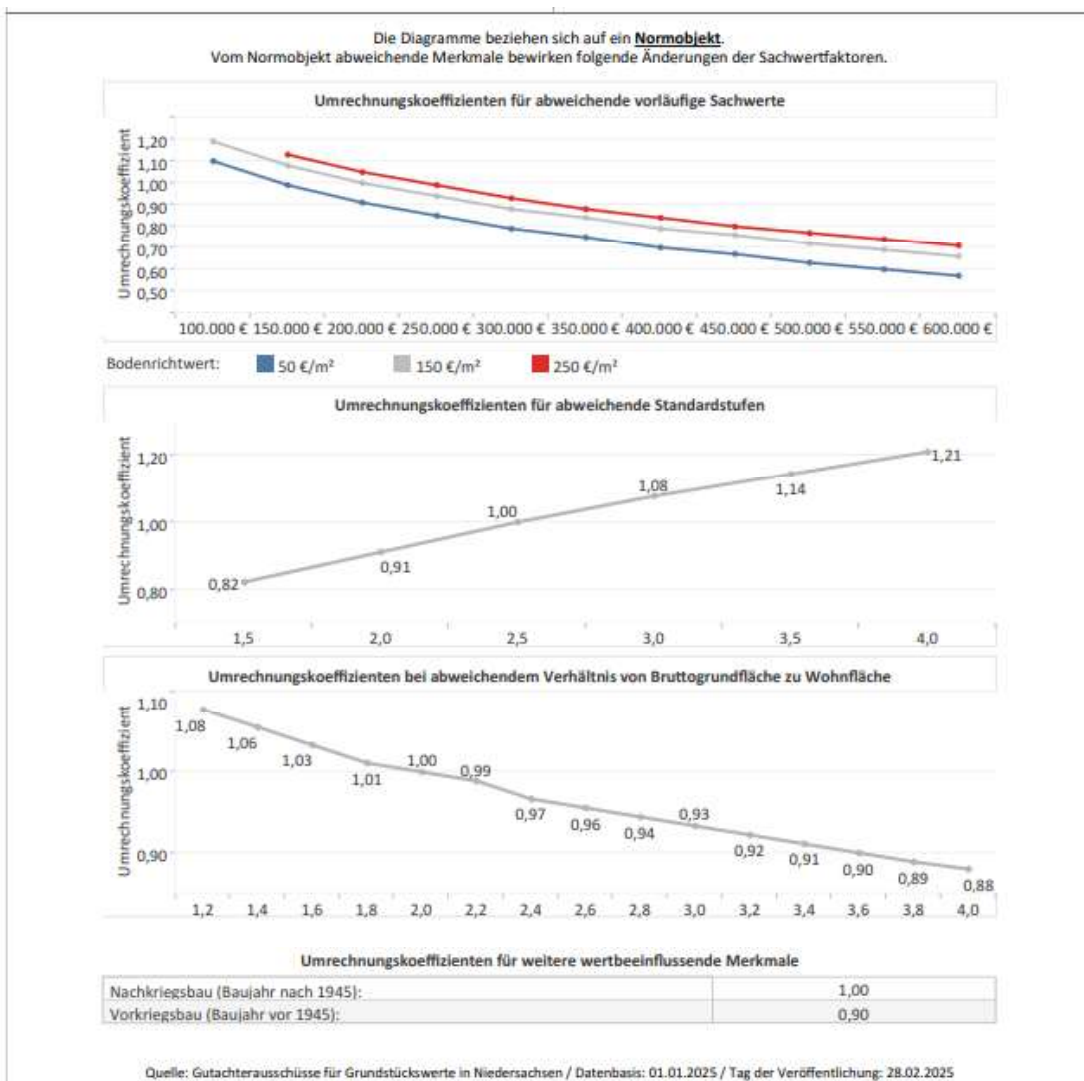
Umrechnungskoeffizienten bei abweichendem Energiebedarf: ["Zusätzliche regionale Auswertungen"](#)

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 245 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	15.01.2021	10.12.2024	07.02.2023
Vorläufiger Sachwert [€]	81000	614000	265000
Standardstufe	1,8	4	2,3
Bruttogrundfl. / Wohnfl.	1,16	3,9	2,04
Baujahr	1763	2016	1964
Bodenrichtwert [€/m²]	30	280	115
Grundstücksfläche [m²]	159	2606	700
Wohnfläche [m²]	67	301	148

↓ [Modellbeschreibung](#)



Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

Dieser Sachwertfaktor ist nach Überzeugung des Gutachterausschusses auch für das Bewertungsobjekt angemessen, da es in seinen wesentlichen Merkmalen dem Normobjekt entspricht.

Hiernach errechnet sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks von

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		€	290.046
Anpassung an die Marktlage			
ermittelter Sachwertfaktor	0,76		
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,76	€	-69.611
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		€	220.435
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		gerundet €	220.000

3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteinfluss 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 Werteinfluss 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 hier zu bewertende Objekt sind noch objektspezifische Merkmale wie im Vergleichsverfahren zu würdigen.

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden sachverständig ermittelt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Sicherheitsabschlag:	10 % von 220.435 €	€	-22.044
Bodenwert sonstige Fläche:		€	0
Zeitwerte sonstige Nebengebäude:		€	
Summe:		€	-22.044

3.5.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	220.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-22.044
Sachwert des Grundstücks	€	197.956
Sachwert des Grundstücks	gerundet	€ 198.000

3.6 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 (193.000 €) durch geeignete Vergleichsfälle und beim Sachwert (198.000 €) durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen 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 Stadt Nienburg (Weser), Zur Alten Mühle 7 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.06.2025 marktüblich gerundet mit

195.000 €

(in Worten: Einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

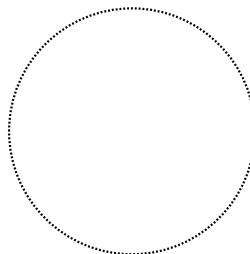
Nienburg, den 04.06.2025

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**

Brückenstraße 8, 31582 Nienburg
Telefon: 05021 - 808 149 Fax: 04271 - 801 502
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Nienburg, den 12.06.2025



im Auftrage

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (6-fach)

Amtsgericht Nienburg/Weser
Berliner Ring 98
31582 Nienburg (Weser)

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.