

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

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt.

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Nienburg (Weser), Grundbuchamt, vom 05.12.2024 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Objekts.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Nienburg (Weser) geführt. Laut Auskunft der Stadt Nienburg (Weser) vom 08.01.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

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

Hausverwaltung, Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist xxx. Den Angaben des Verwalters zufolge betragen die monatlich zu zahlenden Vorschüsse für die Instandhaltung, Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen (sog. Hausgeld) 551,00 €. Darin enthalten sind auch die umlagefähigen Nebenkosten.

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Mieter ist xxx. Die Höhe der Miete oder ein Mietvertrag sind nicht bekannt geworden.

Sonstige Rechte und Belastungen

Teilungserklärung:

In der Teilungserklärung vom 11. November 1980 sind 66 Miteigentumsanteile gebildet worden. Zu dem Bewertungsobjekt gehören hiervon 17,38 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 3 – Am Bärenfallgraben – im Erdgeschoss links, Nr. 7 des Aufteilungsplans, mit Keller Nr. 7 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-Einstellplatz E7 des Lageplans. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Regelungen der §§10 – 29 des Wohnungseigentumsgesetzes.

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 ist für die Gemeinde Stadt Nienburg (Weser) bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,9 % auf rd. 31.720 Einwohner zu erwarten. Nach der Prognose ist bis 2025 ein Anstieg zu erwarten und danach fällt die Einwohnerzahl wieder leicht. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 31.570 Einwohner am 31.12.2021 auf 32.126 Einwohner am 31.12.2022 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 bauzeitypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben 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

Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus, 6 Wohneinheiten
 Geschosse: Keller, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse
 Unterkellerung: voll unterkellert

Baujahr(e): ca. 1975
 Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Bauweise und Ausstattung:

Außenwände: massiv; Außenansicht Putz und Anstrich
 Dach: Flachdach
 Außentüren: Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung);
 Nebeneingang (Kelleraußentür): Metalltür
 Geschossdecken: massive Stahlbetondecke
 Treppenhaus: massiv; Kunststeinstufen
 Heizung: Gaszentralheizung von den Stadtwerken geleast, Warmwasser mit elektrischen Durchlauferhitzern in den Wohnungen
 Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe; Eingangsüberdachung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.
 Einstufung des Zustandes: befriedigend bis ausreichend

Wohnungseigentum Nr. 7 des Aufteilungsplanes

<u>Geschoss:</u>	Erdgeschoss, links
<u>Größe:</u>	Wohnfläche: 100 m ² (Bauakte)
	Nutzfläche: Kellerraum 19 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Flur, WC-Raum, Balkon
<u>Einstufung/Besonderheiten:</u>	dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise und Ausstattung:

<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. 1994 u. 2022
<u>Türen:</u>	Wohnungseingangstür: Holztür, Innentüren: Holzwerkstofftüren, Stahlzargen Balkontür: Kunststofftür mit Isolierverglasung
<u>Innenwände:</u>	massiv, tlw. verflieste Sanitärräume
<u>Fußboden, Fußbodenbelag:</u>	Estrich; Teppichboden, PVC, Bodenfliesen im Kellerraum: Betonboden
<u>Sanitäreinrichtungen:</u>	innenliegendes Bad: Wanne, Waschbecken und WC-Becken, Gäste-WC: Einzelwaschbecken, WC-Becken, Wandfliesen halbhoch
<u>Heizung:</u>	tlw. Flachheizkörper, tlw. Rippenheizkörper, in Nischen
<u>Technische Ausstattung:</u>	dem Baujahr entsprechend
<u>Besondere Bauteile:</u>	Balkon: ca. 4,7 m ² Grundfläche, Beton/Metallbrüstung

Zustand und Qualitätseinstufung:

<u>Baumängel/Bauschäden:</u>	mikrobiologischer Befall in Fensterleibungen, massive Feuchtigkeitsschäden im Bad (wahrscheinlich aufgrund hoher nutzungsbedingter Feuchtebelastung)
<u>Einstufung des Zustandes:</u>	dem Alter entsprechend befriedigend

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Bauweise und Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung, Fenster etc. als für das Baujahr durchschnittlich, heute jedoch nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Fotos (aufgenommen am 04.06.2025)



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Bad



Feuchtigkeit im Bad



Fenster



Wohnungseingangstür



Treppenhaus

2.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas, Wasser, Strom

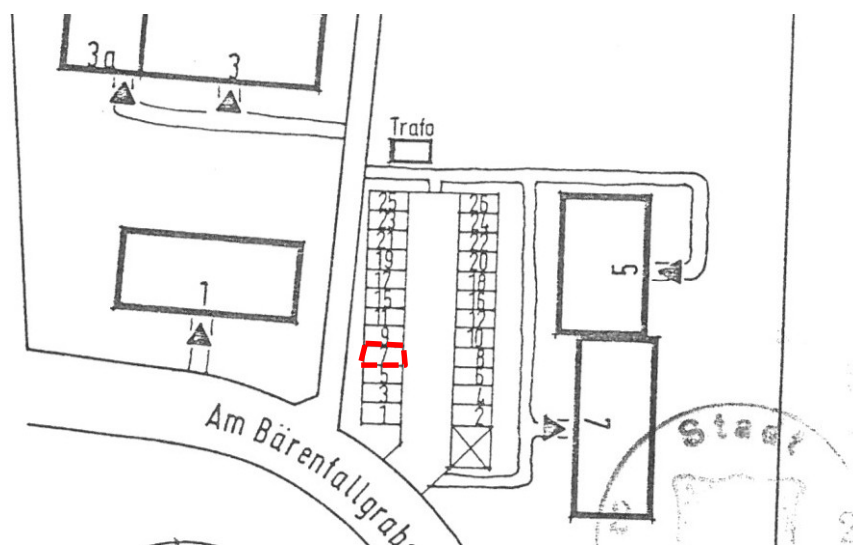
Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation

Befestigungen: plattierte Gehwege

Gartenanlage: einfache Gartenanlage mit Rasenfläche; Metallzaun, Hecke

zugeordnetes Sondereigentum: Kfz.-Einstellplatz E7 des Lageplanes

Fotos (aufgenommen am 04.06.2025)



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 für das zu bewertende Wohnungseigentum 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 von Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen 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 11.687 m² 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 5 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG

Aus dieser Selektion ergaben sich keine Vergleichsfälle.

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.