



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Nienburg (Weser), Am Bärenfallgraben 3



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen – Verden des
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN)
Brückenstraße 8, 31582 Nienburg
Telefon: 05021-808-154 Fax: 05021-808-156
E-Mail: 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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), für das folgende Wertermittlungsobjekt (Wohnungs- und Teileigentum):

Gemeinde:	Stadt Nienburg (Weser)	
Straße, Hausnummer:	Am Bärenfallgraben 3	
Grundbuchbezirk:	Nienburg	
Grundbuchblatt:	8039 (Wohnungsgrundbuch)	lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Nienburg	
Flur:	14	
Flurstücke:	61/18, 61/26, 61/27 und 61/28	
Gesamtfläche:	11.687 m ²	
Miteigentumsanteil:	17,38/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 (lt. Aufteilungsplan)	
Eigentümer:	xxxx	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 04.06.2025 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.06.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

85.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
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	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	20
3.1	Grundlagen	20
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	20
3.1.2	Kaufpreissammlung	20
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	20
3.1.4	Literatur	20
3.2	Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	21
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3	Bodenwert	22
3.3.1	Vergleichswerte	23
3.3.2	Bodenrichtwerte	23
3.3.3	Gesamtbodenwert	25
3.4	Vergleichswertverfahren	26
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	27
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	28
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
3.4.4	Vergleichswert	30
3.5	Verkehrswert	31
	Anlagen zum Gutachten	33
	Merkblatt Gutachterausschuss	33

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 33 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Nienburg/Weser, Nienburg (Weser)
Auftragseingang:	05.12.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 5 K 20/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	04.06.2025
Weitere Teilnehmer:	xxx

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Die Wohnung ist an xxx vermietet.
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- c) ob nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine nicht mitgeschätzten Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- f) ob ein Energieausweis vorliegt:
Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- g) ob Altlasten bekannt sind:
Altlasten sind nicht bekannt geworden.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 04.06.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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.

1.4 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 (04.06.2025).

1.5 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. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 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
- Kopie der Teilungserklärung aus der Grundbuchakte
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 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.

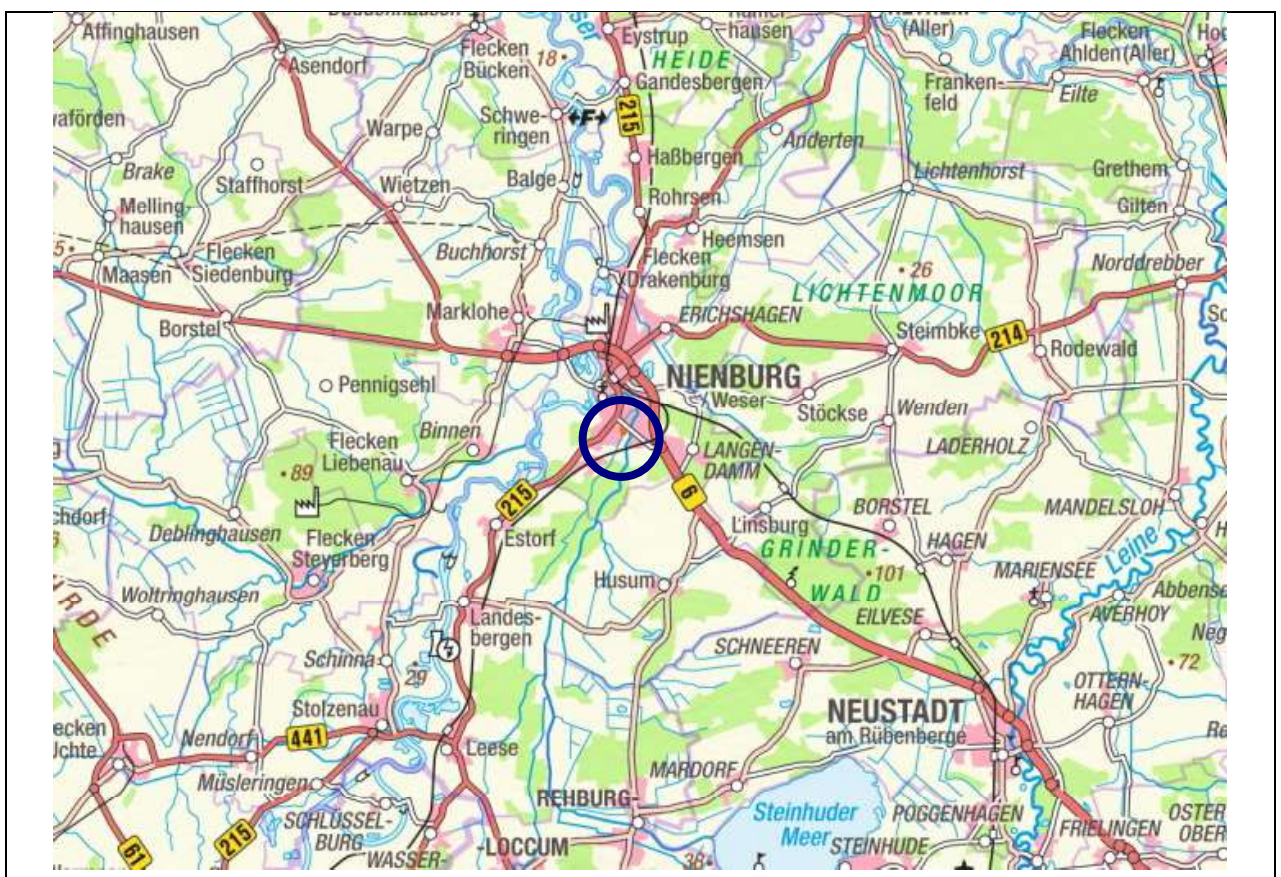
2.1 Lagermerkmale

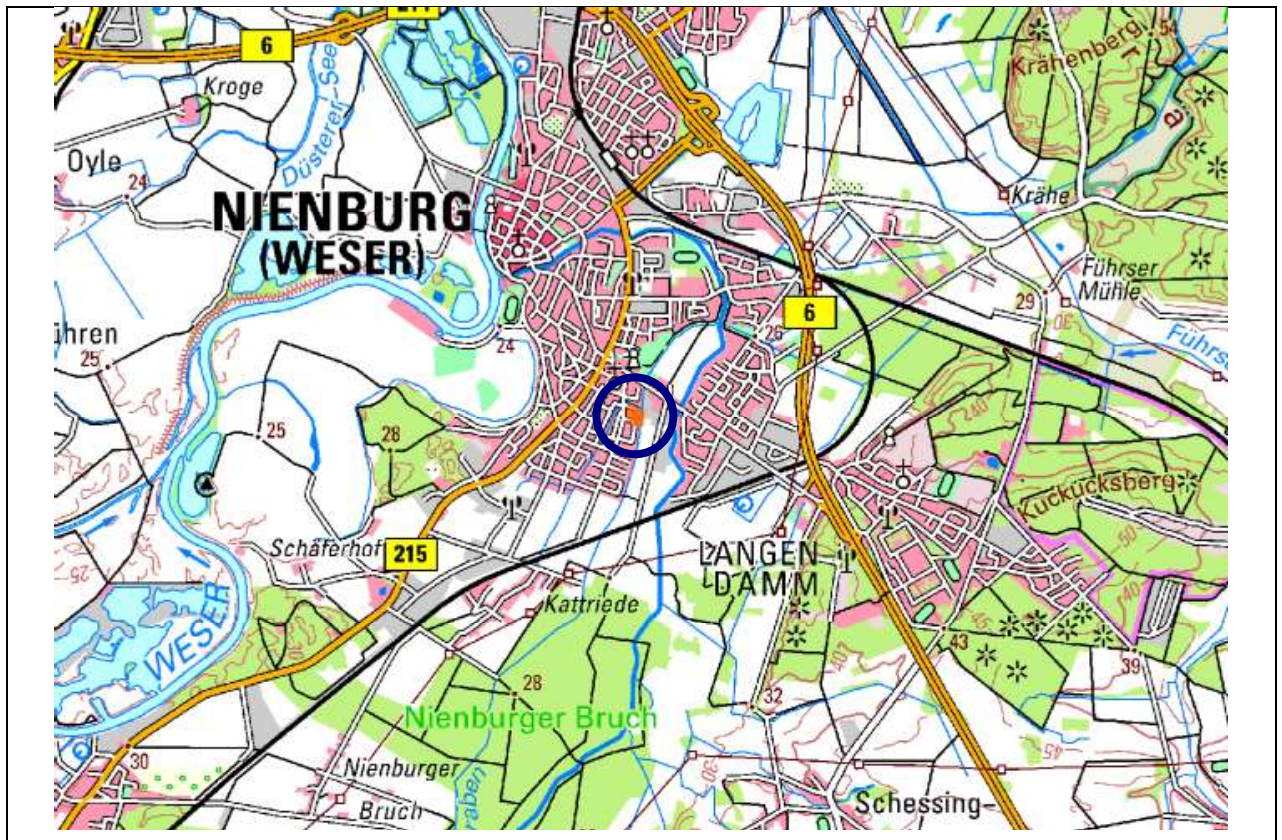
Das zu bewertende Grundstück liegt im südlichen Teil der Stadt Nienburg/ Weser.

Nienburg ist Kreisstadt und Mittelzentrum mit zurzeit rund 32.300 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und Verwaltungen. Einkaufsmöglichkeiten, allgemein- und weiterbildende Schulen, Kindergärten, kirchlich und soziale Einrichtungen sowie ein Krankenhaus sind in Nienburg vorhanden. Ebenfalls sind Sportmöglichkeiten und Kulturangebote vorhanden.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Der Bahnhof Nienburg an der Bahnstrecke Hannover-Bremen liegt etwa 2,3 km entfernt. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße B215 (Nienburg – Lesse) in ca. 0,7 km Entfernung und in ca. 2,5 km Entfernung die Bundesstraße B 6 (Hannover – Bremen). Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle Schwarmstedt an der A7 beträgt die Entfernung etwa 35 km.

Übersichtskarten





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

© 2025  LGLN

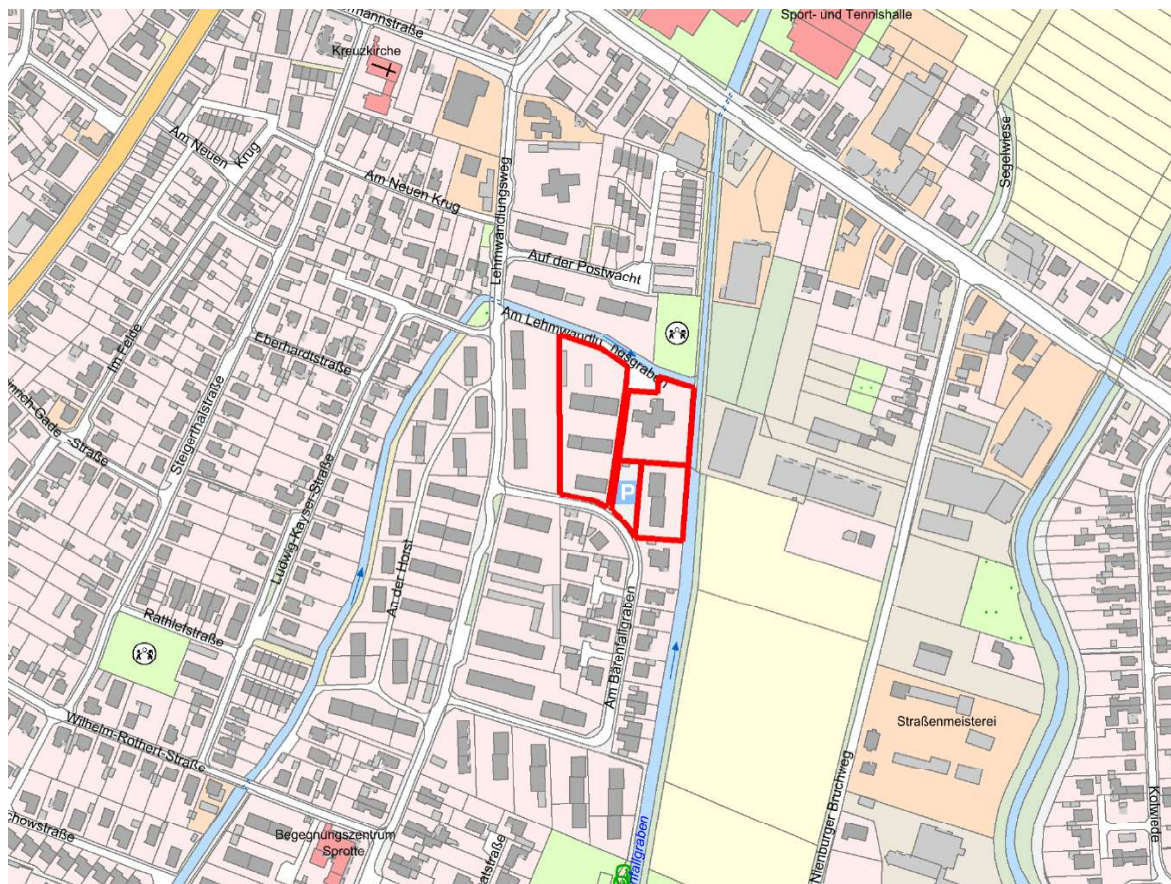
Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser. Durch die Ansammlung relativ großer Mehrfamilienhäuser und anderer städtebaulicher Missstände war es in diesem Bereich zu einem „Sozialen Brennpunkt“ gekommen. Im Rahmen des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt Lehmwandlung“ hat die Stadt mit den Beteiligten Verbesserungen der Wohnqualität in diesem Bereich herbeigeführt.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Emissionen bzw. Immissionen festgestellt.

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.

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

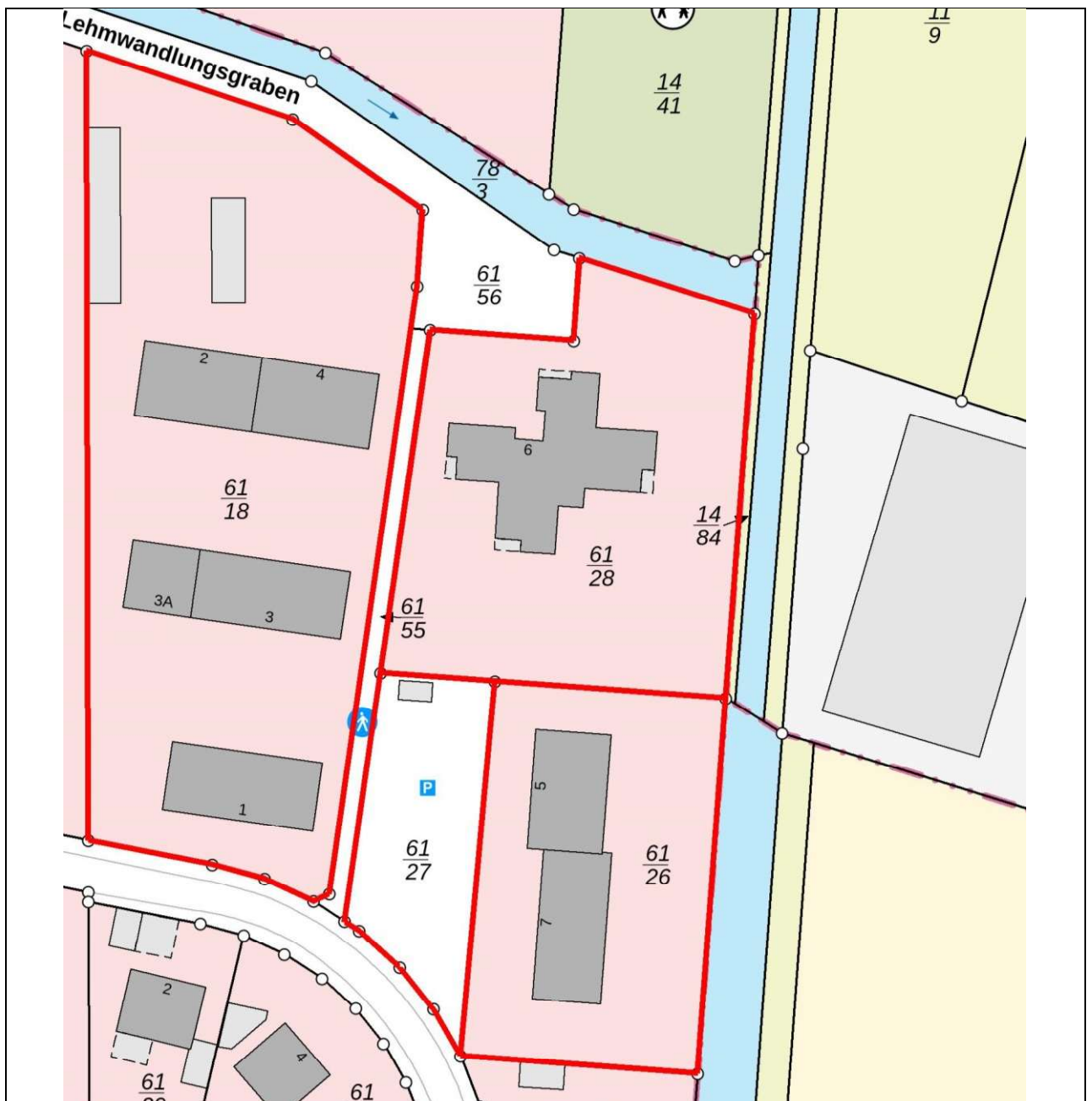
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt hat einen 17,38/1.000 Miteigentumsanteil an einer Grundstücksfläche von 11.687 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

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

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Am Bärenfallgraben“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Durchgangsstraße mit beidseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Fußweg ist gepflastert.

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 schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

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 Stadt Nienburg (Weser) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 11 I „Am Lehmwandlungsweg I“, 1. Änderung der Stadt Nienburg (Weser) vor, der seit 01.12.1970 rechtverbindlich ist.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Haus Nr. 1 als bauliche Nutzung Reines Wohngebiet mit III -geschossiger Bebauungsmöglichkeit fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

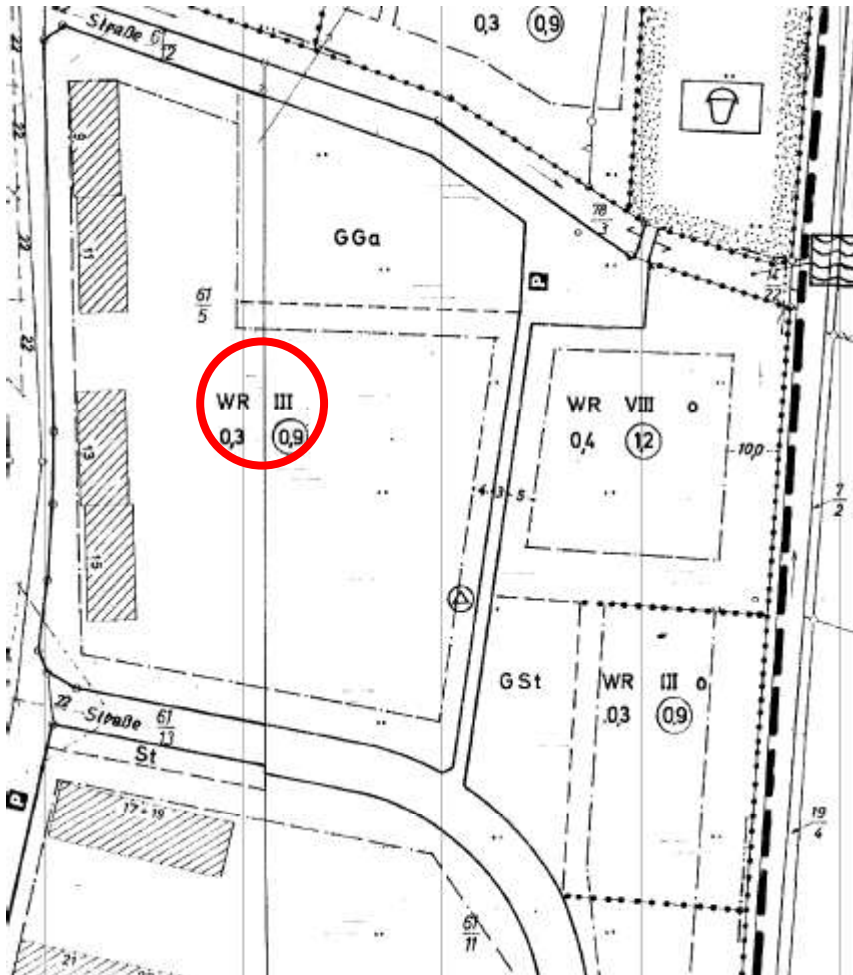
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,9

Für den Bereich des Garagenblocks ist die Art der baulichen Nutzung als Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

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

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

Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 11 I „Am Lehmwandlungsweg I“, 1. Änderung



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.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.