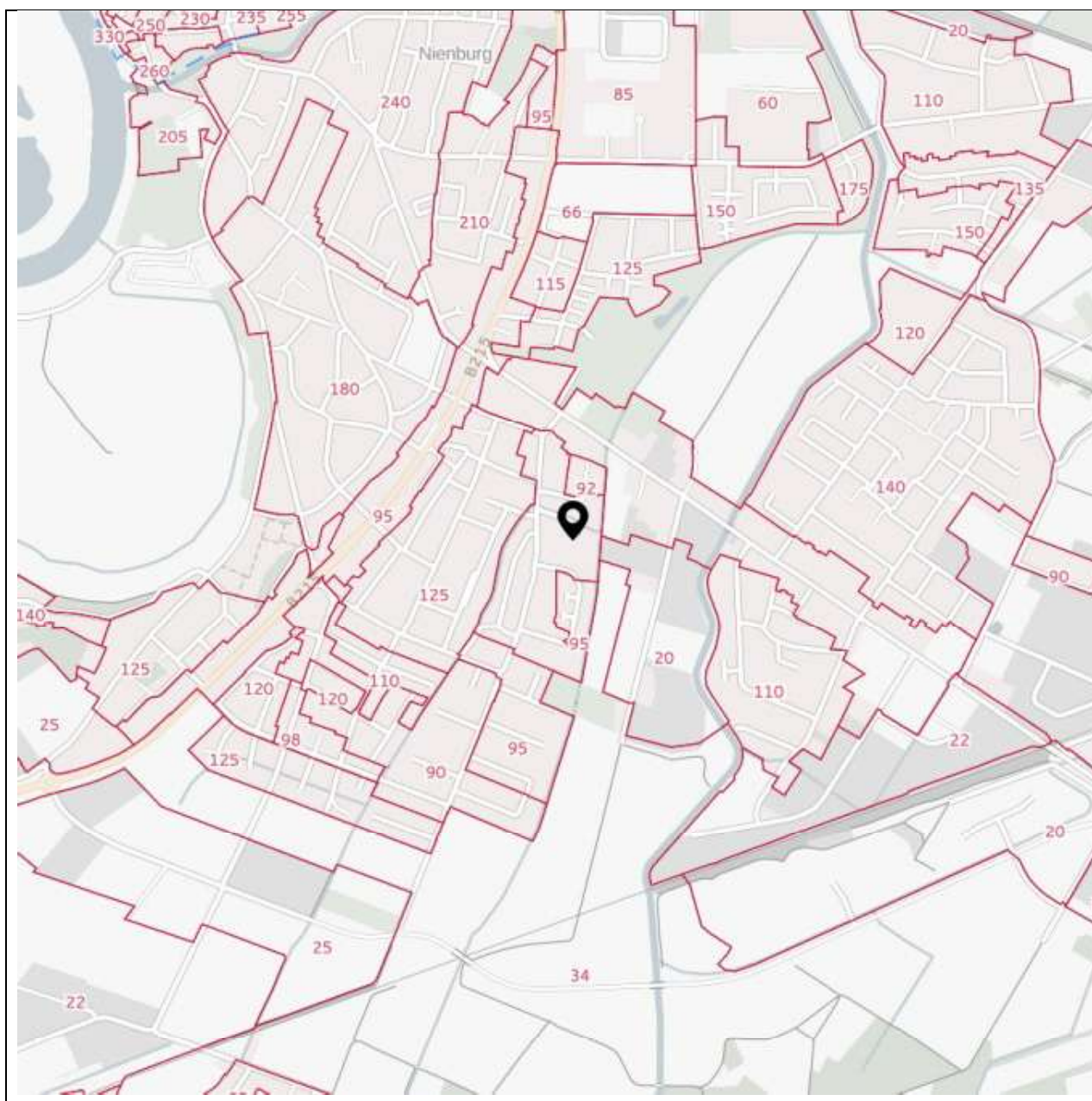


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 85 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser) beschrieben.

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 nicht gegeben.

Hieraus ergibt sich ein umgerechneter Bodenrichtwert von 85 €/m².

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland: 11.687 m ² x 17,38/1.000	203 m ² *	85,00 €/m ² =	17.255 €
Summe insgesamt:	203 m ²		17.255 €

Bei diesem Miteigentumsanteil ist die Gesamtfläche mit dem Miteigentumsanteil zu multiplizieren.

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 (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

Vergleichsfaktor

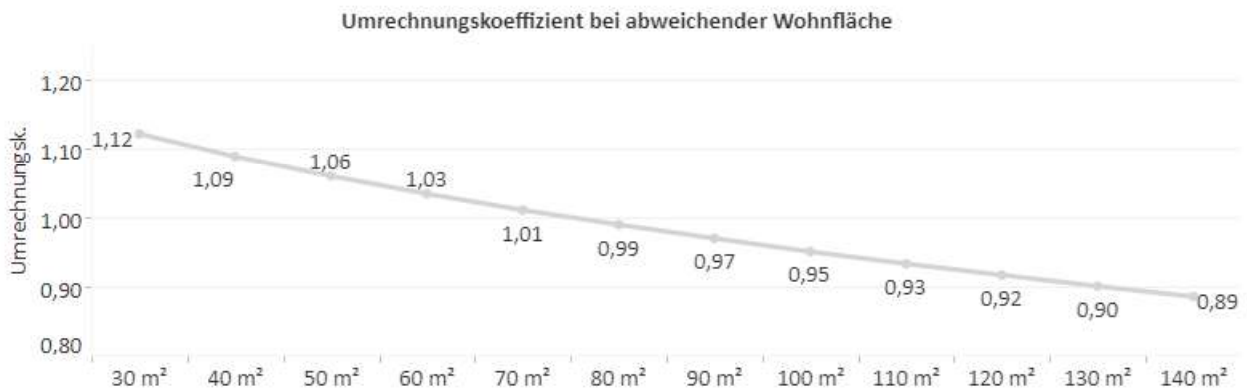
Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer anschließenden Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts ist es möglich, einen angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten.

Definition der Stichprobe

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich der Bodenrichtwertzone umfasst die Stichprobe 11 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2020
Lage	Am Bärenfallgraben, Am Lehmwandlungsgraben und Nachbarschaft
Baujahr	1970 - 1980
Wohnfläche	60 – 110 m ²
Geschosse	< 4

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Der Vergleichsfaktor des Normobjekts muss daher angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist Anpassung der abweichenden Wohnflächen und eine zeitliche Anpassung erforderlich. Die Anpassung der Abweichung der Wohnfläche erfolgt mit den in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten:



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 01.01.2025 / Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

Quelle: Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) für Eigentumswohnungen, welcher unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de veröffentlicht ist, berücksichtigt.

Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Lage	Jahr	Boden- richtwert [€/m ²]	Bau- jahr	Stock- werk	Wohn- fläche [m ²]	Kauf- preis [€]	Kaufp./ Wohnfl. [€/m ²]	umger. KP/Wofl. [€/m ²]
Bewertungs- objekt	2025	85	1975	EG	100			
Nienburg	Jan. 20	66	1975	2	83	60.000	723	828
Nienburg	Jan. 20	66	1975	1	83	65.000	783	896
Nienburg	Jan. 20	66	1975	EG	83	65.000	783	896
Nienburg	Aug. 20	66	1975	EG	100	80.000	800	936
Nienburg	Feb. 21	72	1975	1	100	75.000	750	840
Nienburg	Mrz. 22	77	1975	EG	83	124.000	1494	1348
Nienburg	Jul. 22	77	1975	EG	83	72.000	867	807
Nienburg	Okt. 22	77	1975	2	83	81.750	985	984
Nienburg	Okt. 22	77	1975	EG	83	80.000	964	963
Nienburg	Nov. 22	77	1975	EG	83	40.000	482	482
Nienburg	Jan. 23	77	1975	1	83	69.000	831	854
Mittel		73	1975		86	73.795	860	894

Der mittlere umgerechnete Vergleichspreis (Vergleichsfaktor) von 860 €/m² gilt für ein Normobjekt mit den mittleren Merkmalen der ausgewählten Kauffälle.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Damit ergibt sich der auf das Wertermittlungsobjekt angepasste Vergleichsfaktor zu **894 €/m²** Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor (894 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (100 m² Wohnfläche).

Wohnfläche			100 m ²
Vergleichsfaktor		x	894 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert		=	89.400 €
Zuschlag besondere Bauteile		=	€
Zuschlag weitere Gebäude		=	€
vorläufiger Vergleichswert		=	89.400 €
Marktanpassungsfaktor		=	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	89.400 €

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 89.400 €.

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 für vorhandene Baumängel/Bauschäden wie sie in der Baubeschreibung aufgeführt sind ein Abschlag in Höhe von insgesamt 4.000 € anzubringen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
besondere Ertragsverhältnisse:		0 €
Baumängel und Bauschäden:		-4.000 €
wirtschaftliche Beurteilung:		0 €
Bodenwert sonstige Fläche:		0 €
Zeitwerte sonstige Nebengebäude:		0 €
Summe:		-4.000 €

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		89.400 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-4.000 €
Vergleichswert		85.400 €
Vergleichswert	gerundet	85.000 €

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 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 **Wohnungseigentum Nr. 7** (lt. Aufteilungsplan) am Wertermittlungsobjekt Stadt Nienburg (Weser), Am Bärenfallgraben 3 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.06.2025 mit

85.000 €

(in Worten: Fünfundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

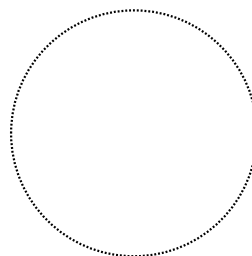
Nienburg, den 04.06.2025

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 13.06.2025



im Auftrage

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-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.