



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Bramsche, Hauptstraße 46



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Bramsche	
Straße, Hausnummer:	Hauptstraße 46	
Gemarkung:	Hesepe	
Flur:	2	
Flurstück:	147/31	273 m ² (Reihenhaus)
	149/42	<u>18 m² (Garage)</u>
Gesamtfläche:	291 m ²	
Grundbuchbezirk:	Hesepe	
Grundbuchblatt:	721, lfd.-Nr. 8 (Reihenhaus)	W2-85/2024
	721, lfd.-Nr. 9 (Garage)	W2-86/2024
Eigentümer:	Siehe Grundbuch	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 11.02.2024 in der Besetzung

Vorsitzende: [REDACTED]
Gutachter: [REDACTED]
Gutachter: [REDACTED]

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.02.2025 mit

Reihenhaus 118.000 €

Garage 5.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Weitere Angaben	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	6
1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1 Grundstückgröße und –zuschnitt	10
2.2.2 Nutzung	11
2.2.3 Erschließungszustand	11
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.3.3 Rechte und Belastungen	13
2.4 Künftige Entwicklungen	14
2.4.1 Demographische Entwicklung	14
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5 Entwicklungszustand	14
2.6 Bauliche Anlagen	15
2.6.1 Hauptgebäude	15
2.6.2 Nebengebäude (W2-86/2024)	22
2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	23
3. Ermittlung des Verkehrswertes	24
3.1 Grundlagen	24
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2 Kaufpreissammlung	24
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4 Literatur	24
3.2 Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3 Bodenwert	26
3.3.1 Vergleichswerte	26
3.3.2 Bodenrichtwerte	27
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	28
3.3.4 Gesamtbodenwert	28
3.4 Sachwertverfahren	29
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	29
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	31
3.4.3 Vorläufiger Sachwert (W2-85/2024-Reihenhaus)	31
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	33
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.4.6 Sachwert (W2-85/2024)	35
3.4.7 Vorläufiger Sachwert (W2-86/2024 - Garage)	36
3.4.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	38
3.4.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.4.10 Sachwert (W2-86/2024)	38
3.5 Verkehrswert	39
Anlagen zum Gutachten	41
Berechnungen	41
Merkblatt Gutachterausschuss	42

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 42 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Bersenbrück
Auftragseingang: 19.11.2024
Aktenzeichen Auftraggeber: 9 K 4/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Besonderheiten: keine
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 11.02.2025
Weitere Teilnehmer: [REDACTED]

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (Mieter, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben, Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen personenbezogener Daten sind diese Angaben in einem gesonderten Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

1.3 Wertermittlungsstichtag

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

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, 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 (Tag der Sitzung).

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 tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur

nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden 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 nicht den Untersuchungen 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, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Bauzeichnungen
- Angaben zu Baulasten
- Angaben zu Altlasten
- Angaben zu Denkmalschutz
- Gutachten des Gutachterausschusses vom 01.04.2023 (Az.: W1-51/2023)
- 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 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Bramsche an der Hauptstraße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Bramsche beträgt ca. 8 km.

Stadt Bramsche:

Die Stadt Bramsche liegt im Landkreis Osnabrück, ca. 16 km nördlich der Stadt Osnabrück, zwischen dem Wiehengebirge und dem nördlich auslaufenden Teutoburger Wald. Umgeben von reizvoller Landschaft des Naturparks TERRA.vita, am Fluss Hase gelegen ist Bramsche mit 183 km² flächenmäßig die zweitgrößte Stadt im Landkreis Osnabrück. Die Stadt gliedert sich in zwölf Ortsteile auf.

Einwohnerzahl der Stadt Bramsche:

Gesamt rd. 31.200 (Stand 2019)

Ortsteil: Hesepe

Hesepe ist ein Ortsteil der Stadt Bramsche im niedersächsischen Landkreis Osnabrück.

Infrastruktur:

Bramsche ist Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Öffentliche Einrichtungen:

Allgemein- und weiterbildende Schulen, Außenstelle der Kreismusikschule und der Volkshochschule Osnabrücker Land sowie Kindergärten sind in der Stadt / dem Ortsteil vorhanden.

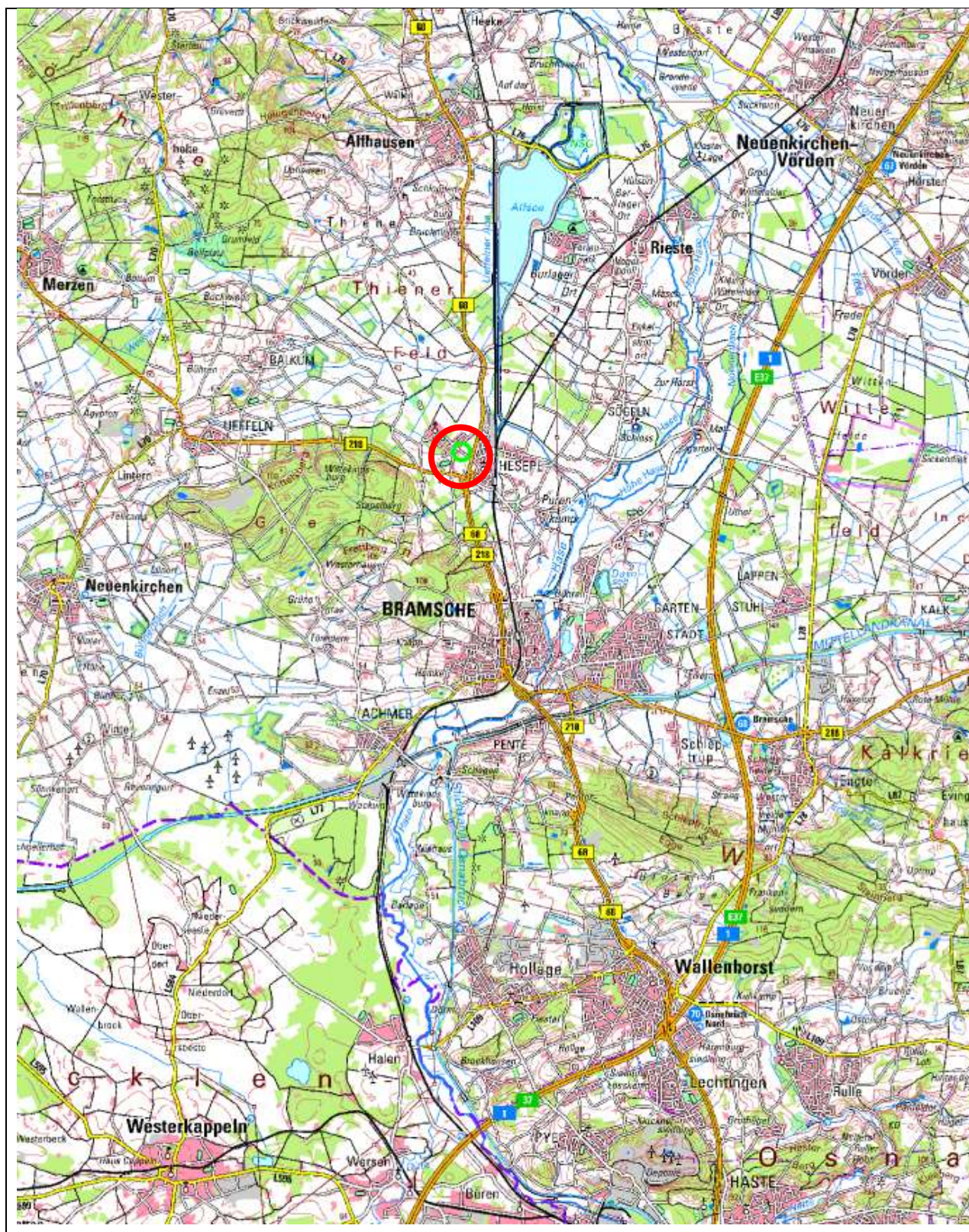
Bahn:

Der Bahnhof Bramsche liegt an der Bahnlinie Osnabrück – Bremen/Wilhelmshaven, die im Nahverkehr von der Nordwestbahn betrieben wird. Insgesamt gibt es mit Achmer, Hesepe und dem zentralen Bahnhof Bramsche drei Haltepunkte für den Schienenpersonennahverkehr auf Bramscher Stadtgebiet.

Fernstraßen:

Bramsche ist über die nahegelegene Bundesautobahn A 1, die Bundesstraßen B 68 und B 218 sowie den Mittel-landkanal (3 Kanalhäfen in Achmer, Bramsche und Engter) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

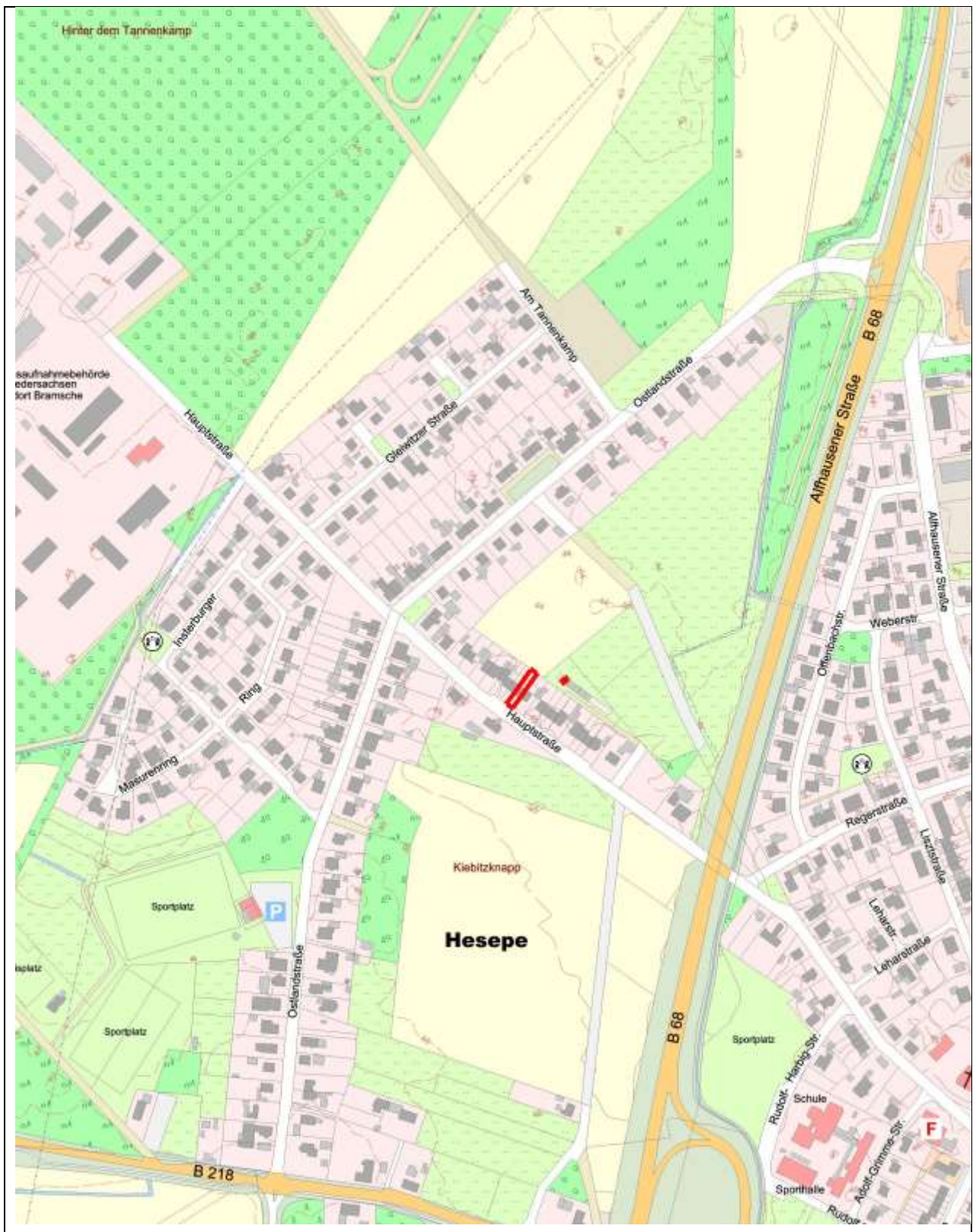
Übersichtskarte



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

© 2024 LGLN

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

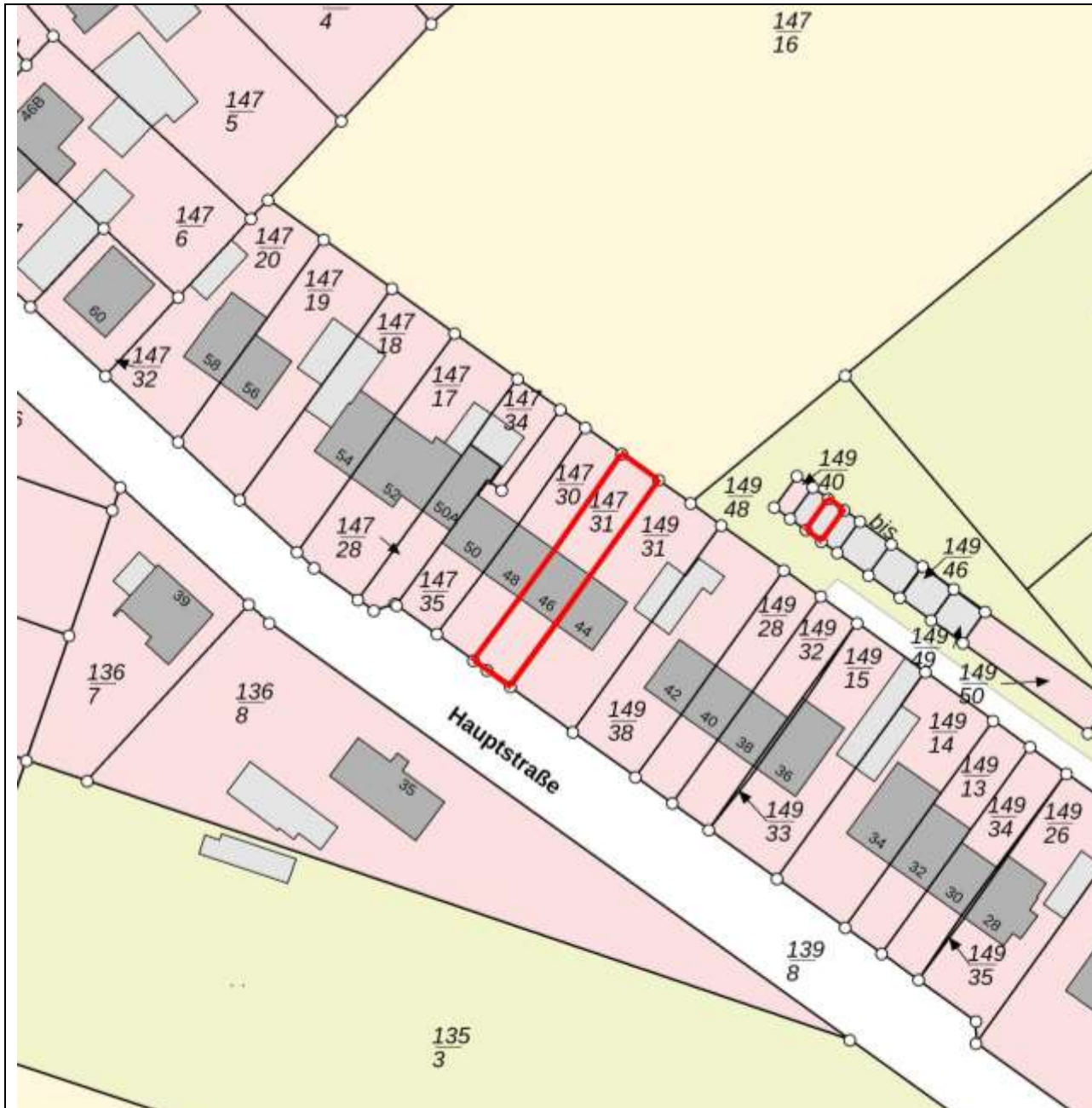
© 2024  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 273 m² groß. 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

© 2024 LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Reihenhause und einem Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Luftbild



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

© 2024 LGLN

Gemäß den Unterlagen des Liegenschaftskatasters setzt sich das Wertermittlungsobjekt aus folgenden Flurstücken zusammen:

Lfd. Nr.GB	Tatsächliche Nutzung	Fläche (m²)	
8	Flurstück 147/31 Reihenhause	273	W2-085/2024
9	Flurstück 149/42 Garage	18	W2-086/2024
Gesamt:		291	

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Hauptstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße 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 und Altlasten

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.

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.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 5 und 5.1 der Stadt Bramsche vor, der am 22.03.1965 sowie 18.05.1993 (B-Plan 5.1) in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit und offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

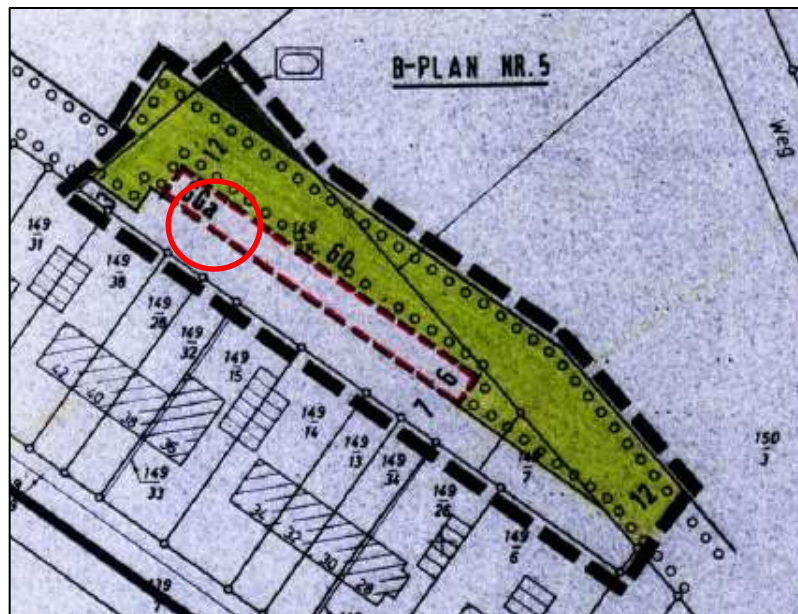
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Gemeinschaftsgaragen (Flurstück 149/42, B-Plan Nr. 5.1)

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.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 (Ild. Nr. 8 Grundbuch 721)



Auszug aus dem Bebauungsplans Nr. 5.1 (lfd. Nr. 9 Grundbuch 721)

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Hauptstraße als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Bramsche sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Bramsche in naher Zukunft nicht zu erwarten.

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 ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Bersenbrück, Grundbuchamt vom 20.11.2024 folgende Eintragung enthalten:

Amtsgericht Bersenbrück		Grundbuch von Hesspe	Blatt 721	Blatt 1 Abteilung II
Eintragsnummer	Alt. Nummer des betroffenen Grundstücks (in Bestandsverzeichnis)	Inhalt und Beschränkungen		
1	2	3		
4	8,9	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (§ 9 K 4/24). Eingetragen am 05.06.2024.		

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Darstellung im Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb) nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet.

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 den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, www.statistik.niedersachsen.de), ist für die Stadt Bramsche ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 7,9 % zu erwarten.

Der Einfluss der demografischen 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 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor.

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 „baureifes Land“.

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 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 nachhaltig wertrelevant sind. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Reihenhaus
	Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauter Spitzboden
	Unterkellerung: voll unterkellert
	Dachgeschossausbau: ausgebaut, es handelt sich hierbei um keinen Aufenthaltsraum zu Wohnzwecken
<u>Baujahr(e):</u>	1965 (lt. Bauzeichnungen)
<u>Sanierung/ Renovierung</u>	ca.1993 Gas-Heizung neu
	ca. 2010/2011 Renovierung: WC EG neu, Bad OG neu, Fliesen- spiegel neu, Renovierung der Wohnung
	ca. 2017 neuer Holzofen EG
	ca. 2022 neue Türen im EG
	Baugenehmigungen: liegt dem Gutachterausschuss aus den Unterlagen des Eigentü- mers vor; der Spitzbodenausbau ist nicht genehmigungsfähig, es handelt sich hierbei um keinen Aufenthaltsraum zu Wohnzwecken
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 244 m ² (s. Anlage Berechnungen)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Kellergeschoss (KG): Abstellräume, Flur, Heizungsraum
	im Erdgeschoss (EG): Küche, Flur, Wohnzimmer, WC-Raum, tlw. Terrasse
	im Obergeschoss (1.OG): 3 Zimmer, Flur, Bad, Balkon
	ausgebauter Spitzboden (Spb): Zimmer
	Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	massiv, Verblendsteinmauerwerk
Dach:	Satteldach, Betondachsteindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtöffnung, Kellereingang: Metalltür mit Lichtöffnung
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Zweifachisolierverglasung, Dachflächenfenster, überwiegend Rollläden, Glasbausteine
Innenwände:	massiv, Putz / Anstrich / Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche, Innenfenster (Bad / WC-Raum zum Treppenhaus)
Innentüren:	Holztüren, Metalltür
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Deckenverkleidung, tlw. abgehängte Decken, Tapete/Anstrich
Geschosstreppen:	Betontreppe, Holztreppe zum Spitzboden, Kelleraußentreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Bitumendichtungsbahnen im KG, Bodenfliesen, PVC-Belag, Laminat, Teppichboden
Sanitäreinrichtungen:	Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken, Bad im OG: Dusche, WC-Becken, Einzelwaschbecken (innenliegende Bäder mit Fenstern zum Flur und ohne Lüftungsanlage)
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 1993, Rippenheizkörper, Konvektoren, Holzofen, Baujahr ca. 2017
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Einbaumöbel:	Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung, Terrassenüberdachung, Balkon (in BGF enthalten)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Unterhaltungsrückstände, insbesondere: Wasserstand im KG, Wasserstand an der Kelleraußentreppe (außen), Feuchtigkeitsschäden im KG, Glasbausteine tlw. abgängig, Metallgeländer zum KG abgängig, Putzschäden und Stockflecken im Kellerausgangsbereich, tlw. schadhafte Fugen, Terrassenüberdachung schadhaft; Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer können aufgrund des Spitzbodenausbaus nicht erfolgen.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) ausreichend

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:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung als für das Baujahr unterdurchschnittlich, heute aber 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. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	60 Jahre
Modernisierungen:	s. Gebäudebeschreibung
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	<u>15 Jahre</u>
Wertrelevantes Baujahr:	1970 (2025+Restnutzungsdauer-70 Jahre)

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos
(aufgenommen am 11.02.2025)



Ansicht von der Straße

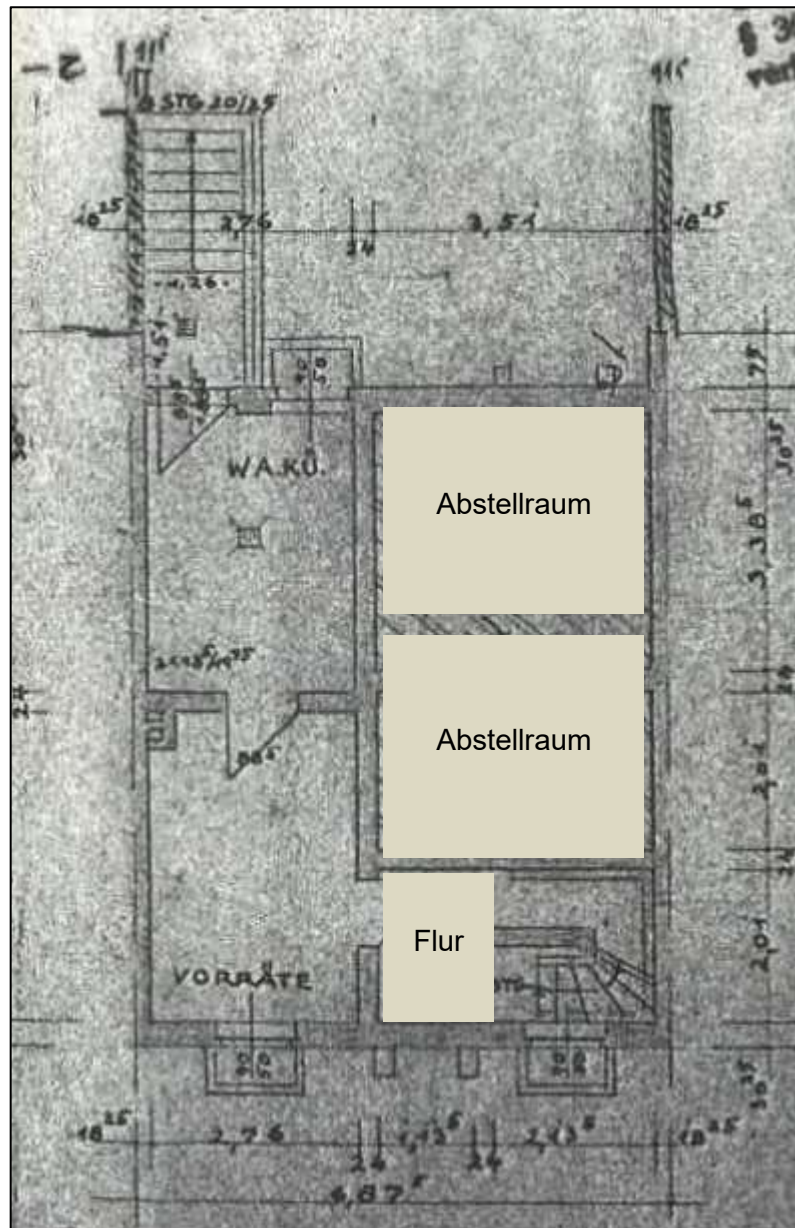


Ansicht vom Garten

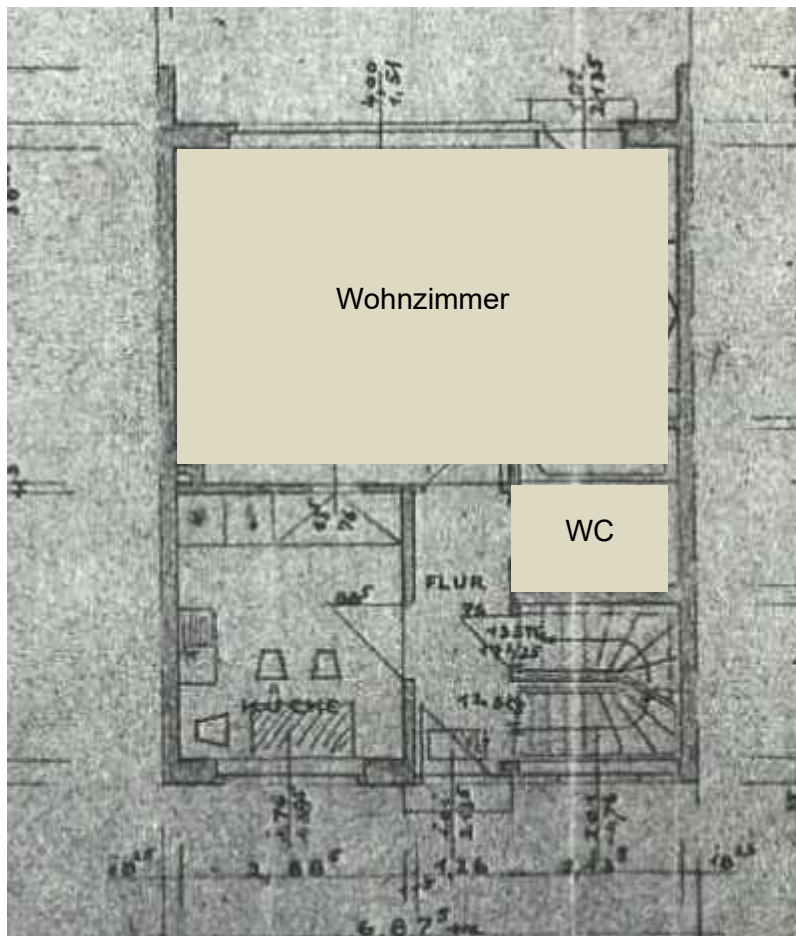
Grundrisse

Quelle: Eigentümer (unmaßstäblich)

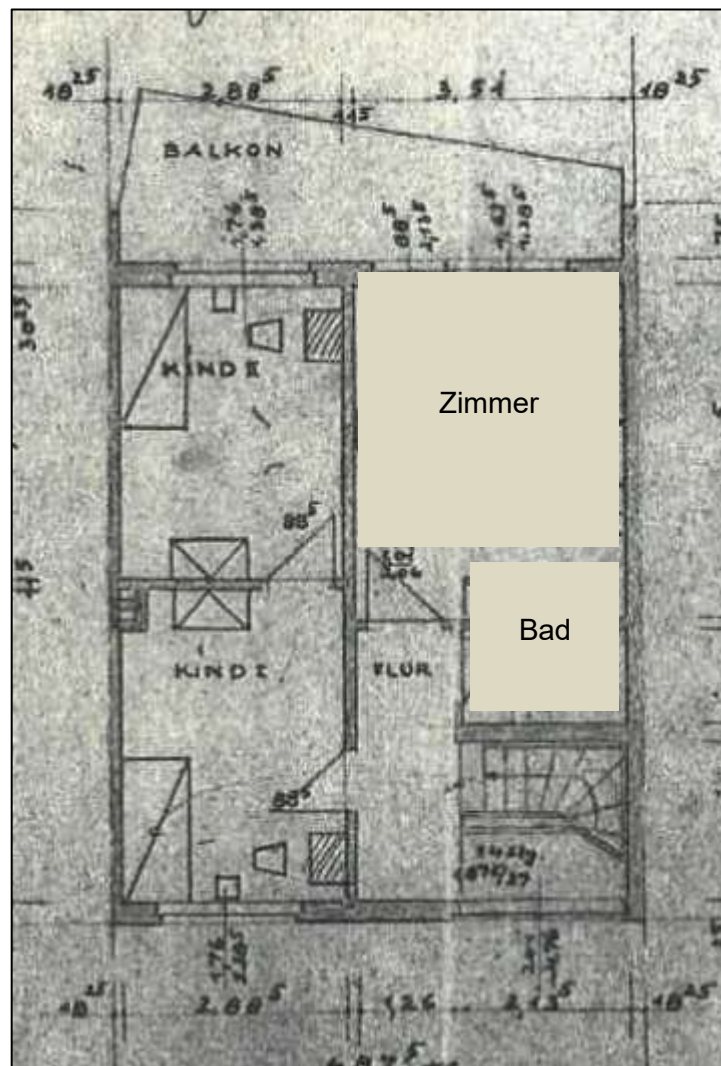
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Dem Gutachterausschuss liegen keine Bauzeichnungen vom Spitzboden vor.

2.6.2 Nebengebäude (W2-86/2024)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Garage

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): ca. 1965 (lt. Angabe)

Baugenehmigungen: liegt dem Gutachterausschuss nicht vor, Bestandsschutz wird unterstellt

Größe: Bruttogrundfläche: 10 m² (s. Anlage Berechnungen)

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): Einstellplatz

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: massiv

Dach: Flachdach mit Dachdichtungsbahnen

Außentore/-türen: Stahlschwinger

Fenster: Kunstkellerfenster mit Einfachverglasung

Fußboden, Fußbodenbelag: Betonpflastersteine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Riss im Mauerwerk

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) gut bis befriedigend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 60 Jahre

bisheriges Alter: 60 Jahre

Modernisierungen: keine

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 8 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 11.02.2025)

**2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	einfache Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege
<u>Terrasse:</u>	Betonsteinpflaster (tlw. defekt) mit Überdachung (schadhaft)
<u>Einfriedung:</u>	Bretterzaun (Norden), Steinmauer (Süden)
<u>Gartenanlage:</u>	insgesamt einfache Gartengestaltung

Fotos

(aufgenommen am 11.02.2025)



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.)
- 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 (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- 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/digital, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach

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 geeignete 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 durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz 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 geeigneten Kaufpreise 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 marktüblich erzielbare Erträge und 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 Werteinfluss 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 Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

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

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten 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 Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

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.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke in unmittelbarer Umgebung registriert.

3.3.2 Bodenrichtwerte

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 75 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet,
- offene Bauweise,
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt (Flurstücke 147/31, 149/42) weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 291 m² auf. Davon ist eine Teilfläche (Flurstück 147/31) von 273 m² als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung (Reihenhaus) zuzuordnen.

Die verbleibende Restfläche (Flurstück 149/42) zur Größe von 18 m² stellt eine selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um einen weiteren Bauplatz mit Garagennutzung

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenwert von 75 €/m² ab.

3.3.4 Gesamtbodenwert

W2-85/2024

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Flurstück 147/31	273 m ² *	75,00 €/m ² =	20.475 €
Summe Bodenwert:			20.475 €
Summe insgesamt:			20.475 €

W2-86/2024

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Flurstück 149/42	18 m ² *	75,00 €/m ² =	1.350 €
Summe Bodenwert:			gesamt: 1.350 €
Summe insgesamt:			1.350 €

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

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 anzuwenden (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 **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.

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 Wertermittlungstichtag 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 2010 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 2010 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.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und 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. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Dremmel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen.

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.

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.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag 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.

3.4.2 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.

Hinweis: Der Gutachterausschuss ermittelt die Sachwerte vom Reihenhausflurstück und dem Garagenflurstück getrennt, da die beiden Flurstücke unter zwei verschiedenen laufenden Nummern im Grundbuch eingetragen sind und getrennt gehandelt werden können.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert (W2-85/2024-Reihenhaus)

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten nach NHK 2010 (incl. Baunebenkosten):

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend,
Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 3.12, 3.33
Ausstattungsstandards: Stufe 2,2
Kosten der Bruttogrundfläche: 589 €/m²
Zu-/Abschläge: keine
Angemessener Ansatz: rd. 590 €/m²

Wertermittlungstichtag:

11.02.2025

Gebäude:	Wohnhaus		
Bruttogrundfläche (BGF):	244 m ²		
Normalherstellungskosten NHK 2010	590 €/m ²		
Index =	184,7		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	1.090 €/m ²		
Herstellungskosten:	265.894 €		
Alterswertminderung	linear		
Restnutzungsdauer in Jahren:	15		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70		
Wertminderung:	78,6%		
	-208.993 €		
Gebäudesachwert:	56.901 €		
insgesamt:			56.901 €
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
Kelleraußentreppe	14.100 €	78,6%	3.017 €
Überdachung Vordach	600 €	50,0%	300 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			60.219 €
Ver- und Entsorgungsanlagen:			
			7.500 €
Plattierungen und übrige Außenanlagen:			
			2.300 €
einfache Nebengebäude (Terrasse):			
			3.000 €
Sonstiges			
			0 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			12.800 €
Summe Bodenwert:			
			20.475 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			60.219 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			12.800 €
vorläufiger Sachwert:			93.494 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

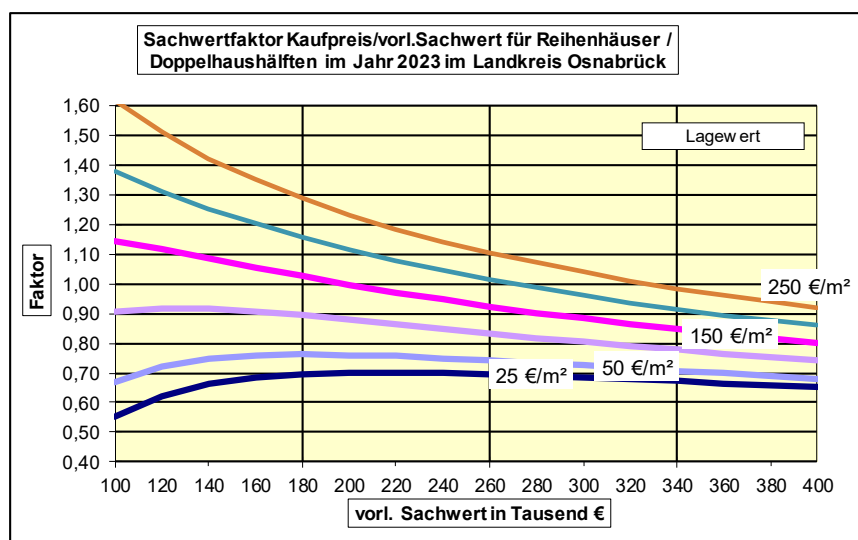
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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).

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Regressionsanalyse im Jahr 2023 – Reihenhäuser / Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	197
Kaufzeitpunkt:	01.2021- 12.2023
Lage:	Landkreis Osnabrück
Wertrelevantes Baujahr:	1964– 2020 (Mittel 1985)
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010):	61.000 – 517.000 Euro (Mittel 200.000 Euro)

Es ergab sich in erster Linie eine Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes. Der Sachwertfaktor KP/SW verringert sich mit Anstieg des vorläufigen Sachwertes und ist darüber hinaus von der Lagewertigkeit (Bodenrichtwert, hier für das Wertermittlungsobjekt dargestellt) abhängig.



Analyse im Jahr 2023

vorl. Sachwert: 93.494 €
 Lagewert: 75 €/m²
 Kaufzeitpunkt: 4. Quartal

Sachwertfaktor: 0,77 (entspr. Abschlag vom vorl. Sachwert: 23 %)

Aus diesem Untersuchungsergebnis wird deutlich, dass bei einem Verkauf im Regelfall der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage nicht zu erzielen ist und Marktanpassungsabschläge erforderlich sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Sachwertfaktoren für Vergleichsobjekte (Ein-/Zweifamilienhäuser) aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes. Hierbei werden aus der Stichprobe der ausgewerteten Verkäufe die 15 am besten mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmenden Vergleichsgrundstücke berücksichtigt.

Die Kaufpreise stimmen in einem oder mehreren wertrelevanten Grundstücksmerkmalen (u. a. Sachwert, Lagewert, wertrelevantes Baujahr) mit dem Wertermittlungsobjekt nicht hinreichend überein. Anhand der Regressionsanalyse lassen sich die Einflüsse dieser Merkmale auf den Sachwertfaktor nachweisen. Die originären Sachwertfaktoren der Vergleichspreise werden daher anhand der Korrekturfaktoren der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Sachwertfaktor (umger. SW-Faktor):

Nr.	Lage	Datum	Fläche m ²	Boden- Richtwert €/m ²	wertrelev. Baujahr	Wohn- fläche m ²	Kauf- preis €	Sach- wert €	SW- Faktor	umger. SW- Faktor
1	Bramsche, Stadt	03.22	251	120	1974	283	275.000	131.425	2,09	1,82
2	Bramsche, Stadt	03.22	224	105	1976	280	190.000	119.478	1,59	1,37
3	Bramsche, Stadt	05.22	257	120	1974	277	221.500	133.764	1,66	1,52
4	Bramsche, Stadt	10.22	370	155	1980	98	125.000	115.122	1,09	1,01
5	Bramsche, Stadt	05.23	438	125	1977	284	205.000	198.494	1,03	1,30
6	Bersenbrück, Stadt	09.23	348	95	1996	138	185.000	198.350	0,93	1,24
7	Bramsche, Stadt	11.23	226	175	1990	174	240.000	174.418	1,38	1,48
8	Bramsche, Stadt	12.23	177	160	1975	264	157.500	121.777	1,29	1,27
9	Bramsche, Stadt	03.24	227	180	1981	328	210.000	180.545	1,16	1,25
10	Bramsche, Stadt	04.24	228	160	1997	175	260.000	216.689	1,20	1,42
11	Bramsche, Stadt	06.24	268	165	1978	252	139.000	159.349	0,87	0,94
12	Bramsche, Stadt	06.24	219	180	1990	199	242.000	197.307	1,23	1,33
13	Bramsche, Stadt	07.24	522	150	1973	235	185.000	176.184	1,05	1,24
14	Bramsche, Stadt	06.24	489	165	1967	142	178.000	134.177	1,33	1,40
15	Bramsche, Stadt	09.24	249	165	1975	256	219.000	141.486	1,55	1,55
Mittel:										1,34

Der arithmetische Mittelwert aus den angepassten Sachwertfaktoren nur aus der Stadt Bramsche berechnet sich zu 1,34.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach objektspezifischer Ermittlung aus vergleichbaren Kauffällen / Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 1,34, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 34 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert:	93.494 €
Sachwertfaktor:	1,34
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	125.282 €

3.4.5 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 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.

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).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für die vorhandenen Baumängel / Bauschäden ein Abschlag in Höhe von insgesamt 7.500 € für die Beseitigung des Eindringens des Wassers im Keller erforderlich.

3.4.6 Sachwert (W2-85/2024)

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	125.282 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.500 €
sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	117.782 €
Sachwert (gerundet)	118.000 €

3.4.7 Vorläufiger Sachwert (W2-86/2024 - Garage)

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten nach NHK 2010 (incl. Baunebenkosten):

Nebengebäude: nach Typ 14.1

Ausstattungsstandards: Stufe 4

Kosten der Bruttogrundfläche: 485 €/m²

Zu-/Abschläge: keine

Angemessener Ansatz: rd. 485 €/m²

Wertermittlungstichtag:

11.02.2025

Gebäude:	Nebengebäude		
Bruttogrundfläche (BGF):	18 m ²		
Normalherstellungskosten NHK 2010	485 €/m ²		
Index =	184,7		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	896 €/m ²		
Herstellungskosten:	16.124 €		
Alterswertminderung	linear		
Restnutzungsdauer in Jahren:	8		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	60		
Wertminderung:	86,7%		
	-13.980 €		
Gebäudesachwert:	2.145 €		
insgesamt:			2.145 €
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
Sachwert der baulichen Anlagen:			2.145 €
Ver- und Entsorgungsanlagen:			0 €
Plattierungen und übrige Außenanlagen:			0 €
einfache Nebengebäude:			0 €
Sonstiges			0 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			0 €
Summe Bodenwert:			1.350 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			2.145 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			0 €
vorläufiger Sachwert:			3.495 €

3.4.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der Gutachterausschuss orientiert sich am Sachwertfaktor für das Reihenhhaus, da derartige Wohnobjekte in der Regel mit einer Garage oder einem Stellplatz / Carport veräußert werden und gewöhnlich zusammen bewertet werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert:	3.495 €
Sachwertfaktor:	1,34
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	4.683 €

3.4.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

3.4.10 Sachwert (W2-86/2024)

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	4.683 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	4.683 €
Sachwert (gerundet)	5.000 €

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 Sachwert durch die Marktanpassung 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 Bramsche, Hauptstraße 46 (Reihenhaus)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.02.2025 mit

118.000 € (W2-85/2024)

(in Worten: Einhundertachtzehntausend Euro)

und für das Wertermittlungsobjekt Bramsche, Hauptstraße (Garage)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.02.2025 mit

5.000 € (W2-86/2024)

(in Worten: Fünftausend Euro)

ermittelt.

Ergänzung: Der Zeitwert der Einbauküche beträgt 2.000 €.

Osnabrück, den 11.02.2025

Gutachter

Vorsitzende

Gutachter

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

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

Mercatorstraße 6, 49080 Osnabrück
Telefon: 0541 - 503 180 Fax: 0541 - 503 101
E-Mail: gag-os-mep@lgl.niedersachsen.de

Osnabrück, den 13.3.2025
Im Auftrage

[Handwritten Signature]



Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (5-fach, 1 PDF)

Amtsgericht Bersenbrück
Stiftshof 8
49593 Bersenbrück

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen

nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

I. Hauptgebäude(W2-85/2024) und Nebengebäude (W2-86/2024)

Reihenhaus:

Kelleregeschoss:	6,87 m	*	8,49 m	=	58,33 m ²
Erdgeschoss:	1,00 m	*	64,00 m	=	64,00 m ²
Obergeschoss:	1,00 m	*	64,00 m	=	64,00 m ²
Dachgeschoss:	1,00 m	*	58,00 m	=	58,00 m ²
					<u>244,33 m²</u>

Garage:

Erdgeschoss	1,00 m	*	18,00 m	=	18,00 m ²
-------------	--------	---	---------	---	----------------------

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.