



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Lembruch, Arnings Patt



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen – Verden des
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden
Galtener Straße 16 27232 Sulingen
Tel.: 04271-801-0 Fax: 04271-801-501
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de
Ansprechpartner: Frau Ulrike Buns

**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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), für das folgende Wertermittlungsobjekt (Teileigentum):

Gemeinde:	Lembruch		
Straße, Hausnummer:	Arnings Patt		
Grundbuchbezirk:	Lembruch		
Grundbuchblatt:	890 (Teileigentum)	lfd. Nr. 2	
Gemarkung:	Lembruch		
Flur:	10		
Flurstücke:	322/2	322/3	45/2
Fläche:	304 m²	451 m²	51 m²
Gesamtfläche:	806 m²		
Eigentümer:	XXX verstorben Erbengemeinschaft: XXX , XXX , XXX Anteil zu 539/10.000		

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 20.03.2025 in der Besetzung

Vorsitzendes Mitglied:	Vermessungsingenieurin Sabrina Franke
Ehrenamtliche Gutachterin:	Architektin Petra Buck
Ehrenamtlicher Gutachter:	Vermessungsingenieur Berthold Lambers

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.03.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des 539/10.000 Teileigentums am Wertermittlungsobjekt Lembruch, Arnings Patt mit

640 €

und für die Wertminderung durch die beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit

10 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
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	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.4.1	Demographische Entwicklung	15
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	15
2.5	Entwicklungszustand	15
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	17
3.1	Grundlagen	17
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	17
3.1.2	Kaufpreissammlung	17
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
3.1.4	Literatur	17
3.2	Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	18
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3	Bodenwert	19
3.3.1	Vergleichswerte	19
3.3.4	Bodenwert für das 539/10.000 Teileigentum	22
3.4	Bewertung der Grunddienstbarkeit	23
3.5	Verkehrswert	26
	Merkblatt Gutachterausschuss	27

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 27 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Diepholz, Diepholz
Auftragseingang: 05.03.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 14 K 14/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Besonderheiten: keine
Örtliche Vorerhebung durch: Frau Ulrike Buns
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
am: 05.03.2025
Weitere Teilnehmer: XXX
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 20.03.2025
Weitere Teilnehmer: XXX

1.1 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter vorhanden. Das Objekt wird eigengenutzt.
- b) Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
Bei dem Bewertungsobjekt liegt kein Wohnungseigentum vor.
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Es sind keine nicht mitgeschätzten Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- f) ob Energieausweis vor liegt:
Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:
Altlasten sind nicht bekannt geworden.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 20.03.2025.

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

1.3 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 (20.03.2025).

1.4 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.

1.5 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
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus mehreren Flurstücken. Die im Folgenden verwendete Bezeichnung „Grundstück“ bezieht sich auf das gesamte Wertermittlungsobjekt, soweit nicht anders vermerkt.

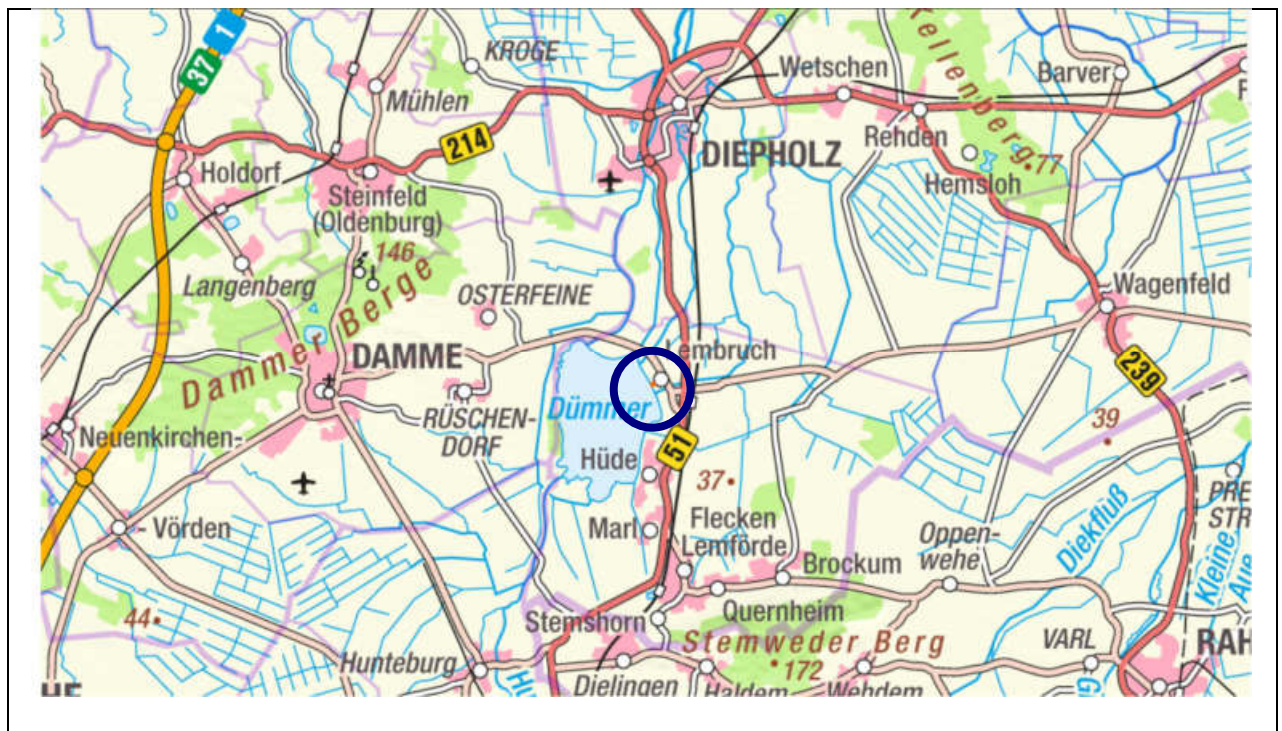
2.1 Lagemerkmale

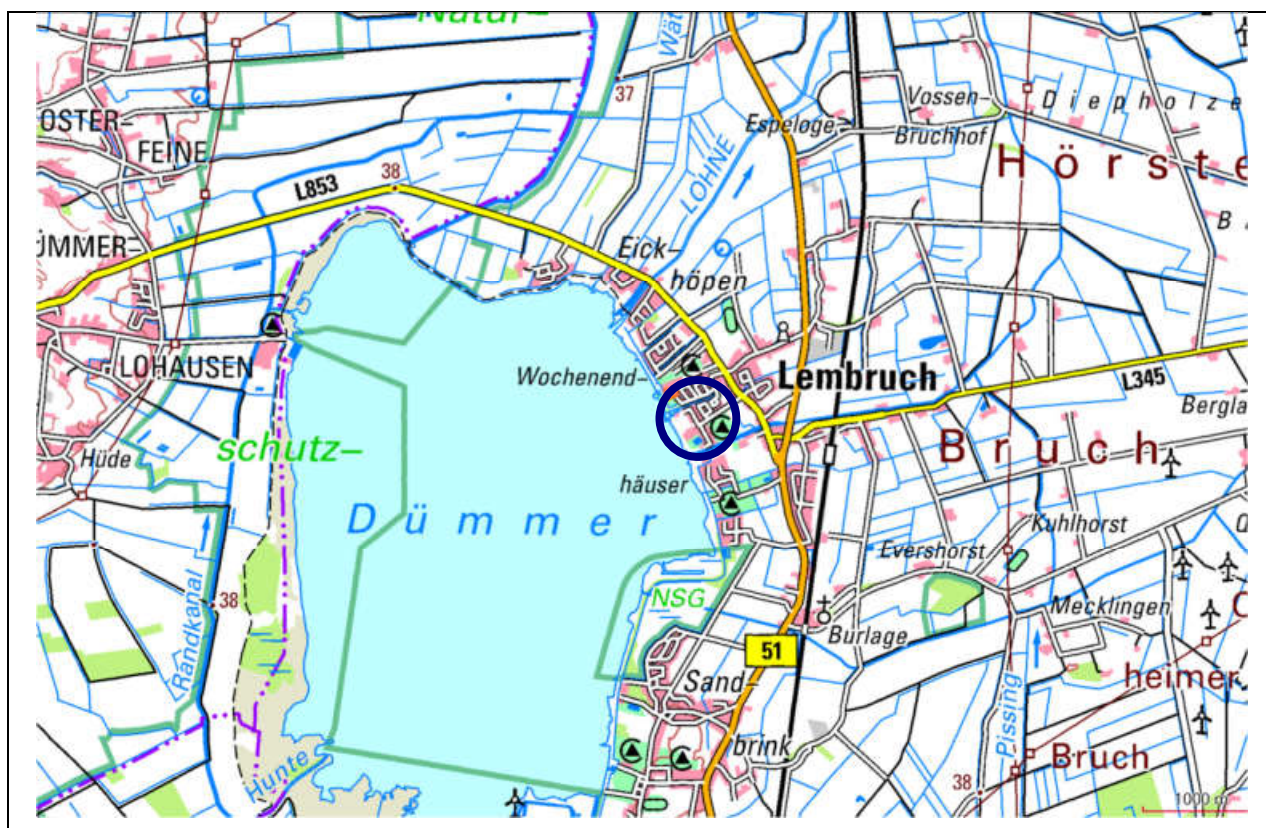
Das zu bewertende Grundstück liegt in Lembruch. Lembruch ist Teil der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“.

Lemförde liegt in einer Entfernung von ca. 120 km westlich von Hannover, ca. 100 km südlich von Bremen und ca. 35 km südlich der Kreisstadt Diepholz im Landkreis Diepholz. Lembruch ist durch den Tourismus am „Dümmer“, dem zweitgrößten See Niedersachsens geprägt. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 51 (Bremen-Osnabrück) und den Landesstraßen L 345 (Richtung Osten) und L 855 (Richtung Westen). Der Bahnhof Lemförde an der Bahnstrecke Osnabrück - Bremen liegt 8 km entfernt. Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle „Dammer Berge“ an der A 1 beträgt die Entfernung etwa 20 km.

Die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz Grundzentrum und hat rund 8.600 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Schulen (Grundschule sowie Haupt- und Realschule in Lemförde, bzw. Gymnasium in Diepholz - ca. 18 km), Kindergärten sind vorhanden.

Übersichtskarten





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

© 2025  LGLN

Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch gemischte Bebauung in Form von Mehrfamilienhausgrundstücken und freistehenden Wochenendhäusern. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Apartmenthaus mit Direktlage am Dümmer. Auf dem nördlichen Nachbarflurstück befindet sich ein Hotel mit Gastronomie.

Lembruch liegt direkt an der Bundesstraße B 51, und die Bahnlinie Bremen-Osnabrück hat eine Haltestelle in Lemförde.

Wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine sehr gute Wohnlage mit Blick auf den Dümmer.

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) Flurstücke 322/3, 322/2 und 45/2



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

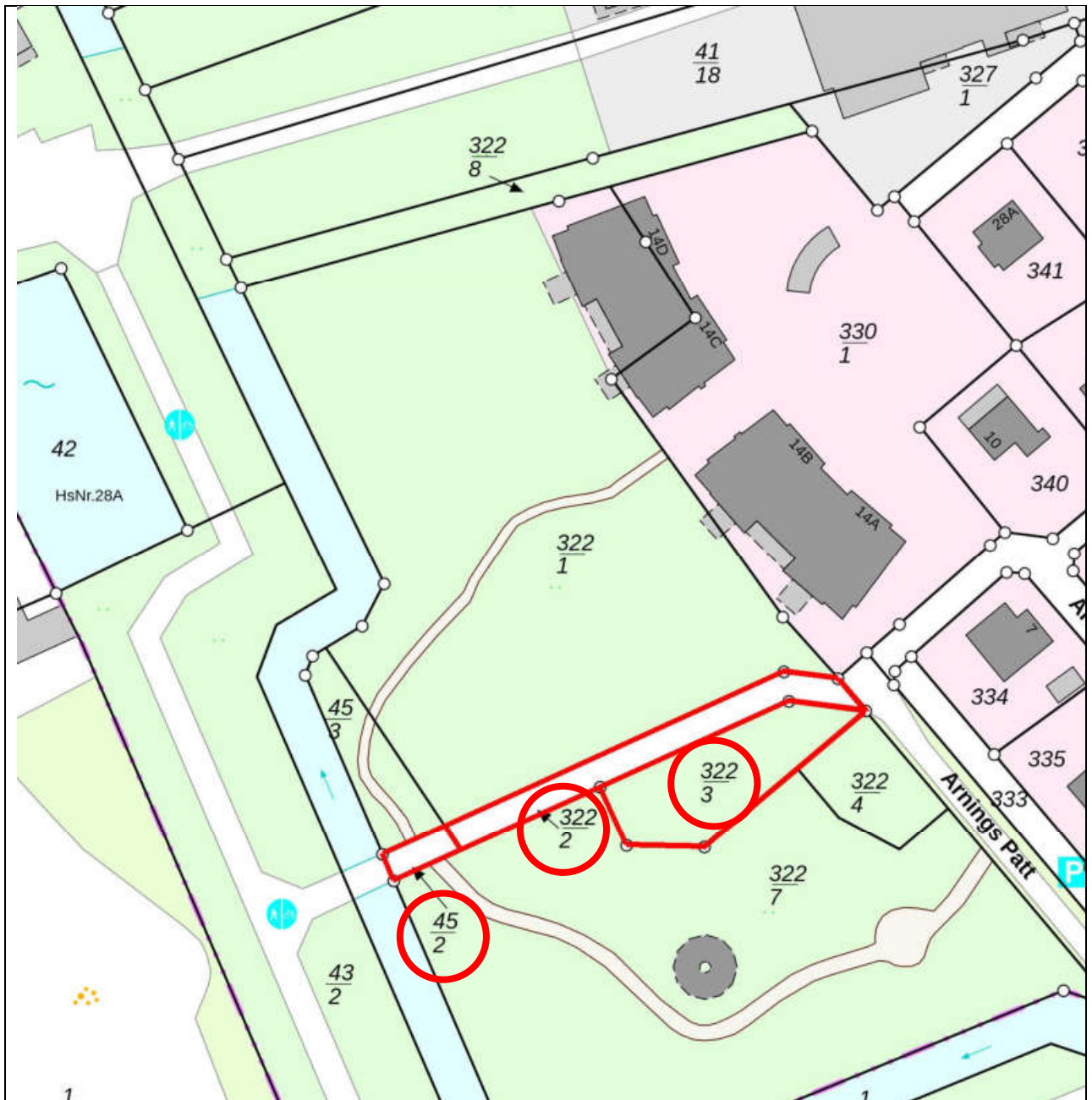
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Zusätzlich besteht ein Teileigentum von 539/10.000 Anteil an den Flurstücken 322/3, 322/2 und 45/2 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 806 m². Die Anteilsfläche ist 43 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

© 2025  LGLN

Digitales Orthophoto Flurstücke 322/3, 322/2 und 45/2



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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Es ist ein Teileigentum von 539/10.000 Anteil an den Flurstücken 322/3, 322/2 und 45/2 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 806 m² vorhanden. Insgesamt sind 355 m² als Weg und 451 m² als Grünfläche ausgewiesen. Die Anteilsfläche ist 43 m² groß. Die Wegefläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Die Grünfläche stellt sich als Rasenfläche mit Büschen und Bäumen dar.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Arnings Patt“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutzwasserkanalisation | - 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 Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

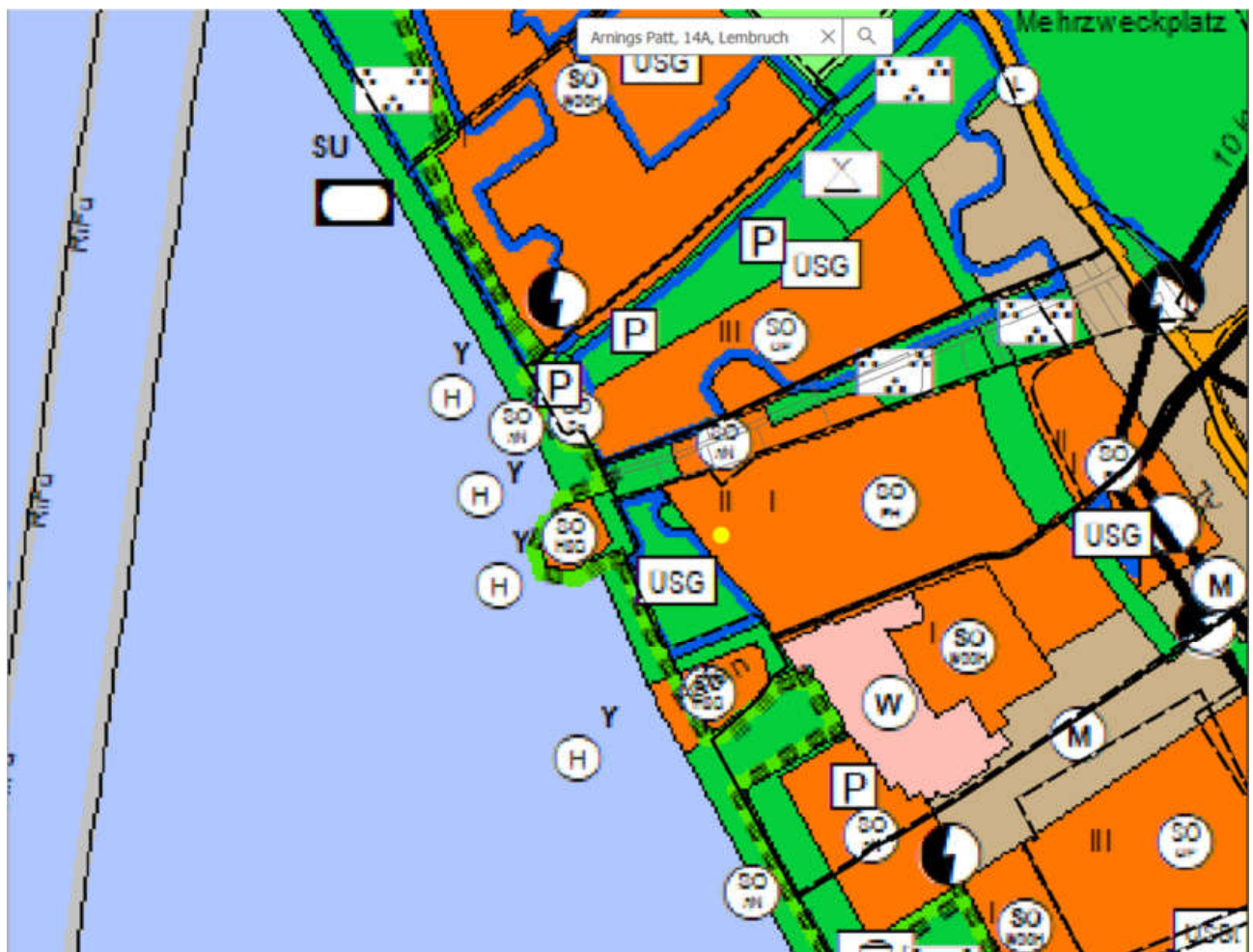
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ mit den Teilplänen mit den Gemeinden Lembruch und Hüde, liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Grünfläche und Weg“ dargestellt ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. SW 7 „Arning - Sanderling der Gemeinde Lembruch vor, der am 09.04.1986 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als Nutzung eine Grünfläche und einen Weg fest.

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

Auszug aus dem Bebauungsplan



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.

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 I des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Diepholz, Grundbuchamt, vom 06.03.2025 sind nachfolgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Bogen 1			
Diepholz		Lembruch		890		Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegen- schafts- b.	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b	c/d	e				
1	-	Lembruch	10	45/2	Verkehrsfläche, Arnings Hof			51	
				322/2	Verkehrsfläche, Arnings Patt		03	04	
				322/3	Gebäude- und Freifläche, Arnings Patt 28		04	51	
				45/2	Waldfläche, Arnings Patt			51	
					Verkehrsfläche, Arnings Patt			51	
2	1	Lembruch	10	45/2	Verkehrsfläche, Arnings Patt			51	
		Lembruch	10	322/2	Verkehrsfläche, Arnings Patt		3	04	
		Lembruch	10	322/3	Erholungsfläche, Arnings Patt		4	51	

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Bogen 15	
Diepholz		Lembruch		890		Abteilung I	
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2	3	4				
3.25	zu 255/10.000 Anteil Hedwig Fusterhus geb. Hartmann, geb. am 25.03.1927 zu 304/10.000 Anteil						
3.26	Ernst-August Bratvogel, geb. am 05.10.1952 zu 539/10.000 Anteil						
3.27	Heiner Wunderlich, geb. am 04.08.1942 zu 1.110/10.000 Anteil						
3.28	Manfred Brenzel, geb. am 16.07.1937 zu 247/10.000 Anteil						
3.29	Anne Marie Kirchhoff, geb. am 09.12.1939 zu 247/10.000 Anteil						
3.30	Stefan Wolf, geb. am 01.02.1948 zu 403/10.000 Anteil						
3.31	Ilsegrat Bischof geb. Lindkamp, geb. am 28.06.1945 zu 304/10.000 Anteil						
3.32	Reiner Lembke, geb. am 13.04.1952 zu 292/10.000 Anteil						
3.33	Renate Fannhausen geb. Gründel, geb. am 30.03.1944 zu 403/10.000 Anteil						
3.34	Edda Bischof, geb. am 23.12.1974			1	Anteil Abt. I Nr. 3.30 an Abt. I Nr. 3.32 aufgrund Auflassung vom 06.07.2005 eingetragen am 13.10.2005. StKver		

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Diepholz, Grundbuchamt, vom 06.03.2025 nachfolgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht
Diepholz

Grundbuch von
Lembruch

Blatt
890

Bogen
1

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Der Ausübung nach übertragbare, beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Berechtigung zur Verlegung und zur Unterhaltung von Wasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserkanälen, verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung für die Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" in 2844 Lemförde gemäß Bewilligung vom 27.11.1987 eingetragen am 02.03.1988 in Lembruch Band 21 Blatt 608 und über Lembruch Band 29 Blatt 878 mit dem belasteten Grundstück hierher zur Mithaft übertragen am 17.12.1990. Köppen Maschmann
2	1	Lastend auf Gemarkung Lembruch 10 Flur Flurstück 322/2: Der Ausübung nach übertragbare, beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Berechtigung zur Verlegung und Unterhaltung einer Wasseranschlußleitung für die Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" in 2844 Lemförde gemäß Bewilligung vom 14.11.1990 eingetragen am 17.12.1990 Köppen Maschmann

... Annemarie geb. Osenbrück, geboren

sgericht
pholz

Grundbuch von
Lembruch

Blatt
890

Bogen
3

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen anderen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB. Gemäß Bewilligung vom 05.06.1993 eingetragen am 01.12.1993. Köppen Fülle

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung auftragsgemäß gesondert berücksichtigt und deren Auswirkungen im Anschluß an die Verkehrswertermittlung dargestellt.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Diepholz geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 06.03.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

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 www.wegweiser-kommune.de ist für die Samtgemeinde Altes Amt Lemförde, bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,1 % zu erwarten. Diese Daten basieren allerdings auf Daten aus dem Jahr 2012 mit einer Basis von 8003 Einwohnern. Sie sind inzwischen veraltet. Veröffentlichungen einer neuen Vorausberechnung mit dem Zeithorizont 2040 verzögern sich laut www.wegweiserkommune.de noch. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 8667 Einwohner am 31.12.2019 auf 8683 Einwohner am 31.12.2020 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 „Grünfläche und Weg“.

Fotos (aufgenommen am 05.03.2025)



Ansicht Wegefläche



Ansicht der Grünfläche

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 Werteinfluss beibringt. 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 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.

Es besteht ein Teileigentum von 539/10.000 Anteil an den Flurstücken 322/3, 322/2 und 45/2 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 806 m² vorhanden. Insgesamt sind 355 m² als Weg und 451 m² als Grünfläche ausgewiesen.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

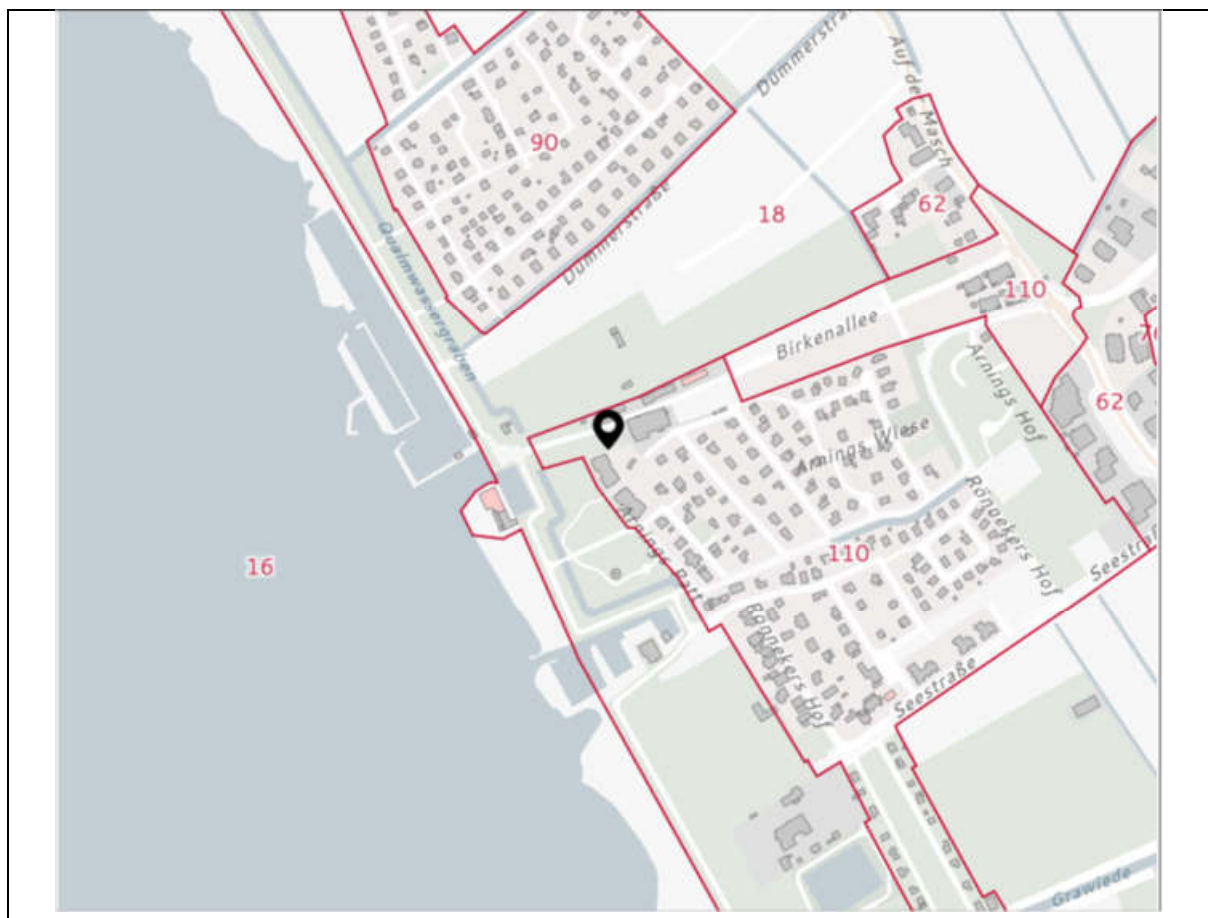
Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG

Aus dieser Selektion ergab sich keine hinreichende Anzahl von Vergleichsfällen (weniger als 5). Diese werden hier aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben. Sie bestätigen den Bodenrichtwert.

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.

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 110 €/m² bei einer Grundstücksfläche von 600 m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Hieraus ergibt sich ein Bodenrichtwert von 110 €/m².

3.3.3 Bodenwert der Grünfläche

Es besteht ein Teileigentum von 539/10.000 Anteil an der 451 m² großen Grünfläche.

Hierbei handelt es sich um eine nicht überbaute Fläche, die als Erweiterung des eigentlich bebauten Grundstücks dient, aber selbst nicht bebaubar ist. Diese wird als Grünfläche bewertet.

Gartenland

Zur Bewertung solcher Flächen zieht der Gutachterausschuss Auswertungen zur Wertermittlung hinzu, die unter den Grundstücksmarktdaten 2025 im Internet veröffentlicht werden:

Landkreis	Anmerkung	Faktor zu B..	Min €/m²	Max €/m²	Median €/..
Diepholz	Landkreis gesamt	0,21	4,0	56,9	13,9
	Stuhr-Syke-Weyhe (Ortslage)	0,21	4,4	187,0	38,1
	Stuhr-Syke-Weyhe (Ortsrandlagen)	0,07	8,0	28,9	14,8
	übriger Landkreis - Ortslagen bis 50 €/m	0,31	2,9	24,0	10,0
	übriger Landkreis - Ortslagen über 50 €/m	0,23	4,2	53,6	19,0
	übriger Landkreis (Ortsrandlagen)	0,1	3,0	29,2	5,8

Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025 

Im Landkreis Diepholz wird hier zwischen mehreren Lagen unterschieden. Für Ortslagen über 50 €/m², welche beim Wertermittlungsobjekt zutreffend sind, liegen die Kaufpreise für Gartenland im Auswertejahr 2024 im Mittel bei 23 % vom Bodenrichtwert für Bauland der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Das Minimum beträgt 4,20 €/m², das Maximum 53,6 €/m² und der Median liegt bei 19 €/m².

Hier liegt der Bodenrichtwert im mittleren Bereich der Vergleichsfälle. Aus Sicht des Gutachterausschusses ist der hier ermittelte mittlere Kaufpreis mit 23 % des Bodenrichtwertes von Bauland für die Lage des Wertermittlungsobjektes angemessen.

$$110 \text{ €/m}^2 \times 23 \% = 25,30 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet } 25 \text{ €/m}^2$$

Weg

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachterausschuss zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Dieser befestigte Weg ermöglicht den direkten Zugang zum Dümmer.

Vergleichbare Flächen, die als Straßen und Wege genutzt werden, wurden in den letzten Jahren im Kreisgebiet mit Preisen von 0,21 bis 2,00 €/m² im Mittel mit 1,08 €/m² gehandelt. Dies gilt auch für Teilflächen, die lediglich als innere Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche dienen. Hier liegt

diese Fläche in der Gemeinde Lembruch mit einem insgesamt relativ höheren Wertniveau und der Weg ermöglicht einen direkten Zugang zum Erholungsgebiet „Dümmer“.

Der Gutachterausschuss ist daher der Auffassung, dass im vorliegenden Fall für die Wegefläche einen Wert von rund 2,00 €/m² als Bodenwert angemessen ist.

3.3.4 Bodenwert für das 539/10.000 Teileigentum

Das Teileigentum von 539/10.000 Anteil an den Flurstücken 322/3, 322/2 und 45/2 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 806 m² vorhanden. Insgesamt sind 355 m² als Weg und 451 m² als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Grünfläche	451 m ² *	25,00 €/m ² =	11.275 €
Weg	355 m ² *	2,00 €/m ² =	710 €
Summe Bodenwert marktübl. Fläche:	806 m ²		11.985 €
539/10000 Anteil Grünfläche	24 m ² *	25,00 €/m ² =	600 €
539/10000 Anteil Weg	19 m ² *	2,00 €/m ² =	38 €
539/10000 Anteil am Teileigentum	43 m ²		638 €
539/10000 Anteil am Teileigentum	43 m ²	Gerundet =	640 €

3.3.5 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 vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt 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, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, pacht- und mietrechtliche Bindungen).

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Rechte und Lasten, Freilegungskosten.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die Wertminderung der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten wird gemäß Antragstellung gesondert berücksichtigt.

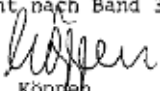
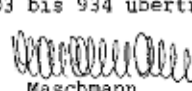
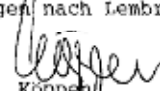
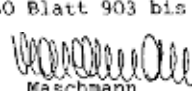
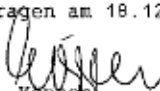
3.3.6 Wert des 539/10.000 Anteil am Teileigentum

Der Wert des 539/10.000 Anteil am Teileigentum ergibt sich aus dem 539/10.000 Anteil am Teileigentum und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu:

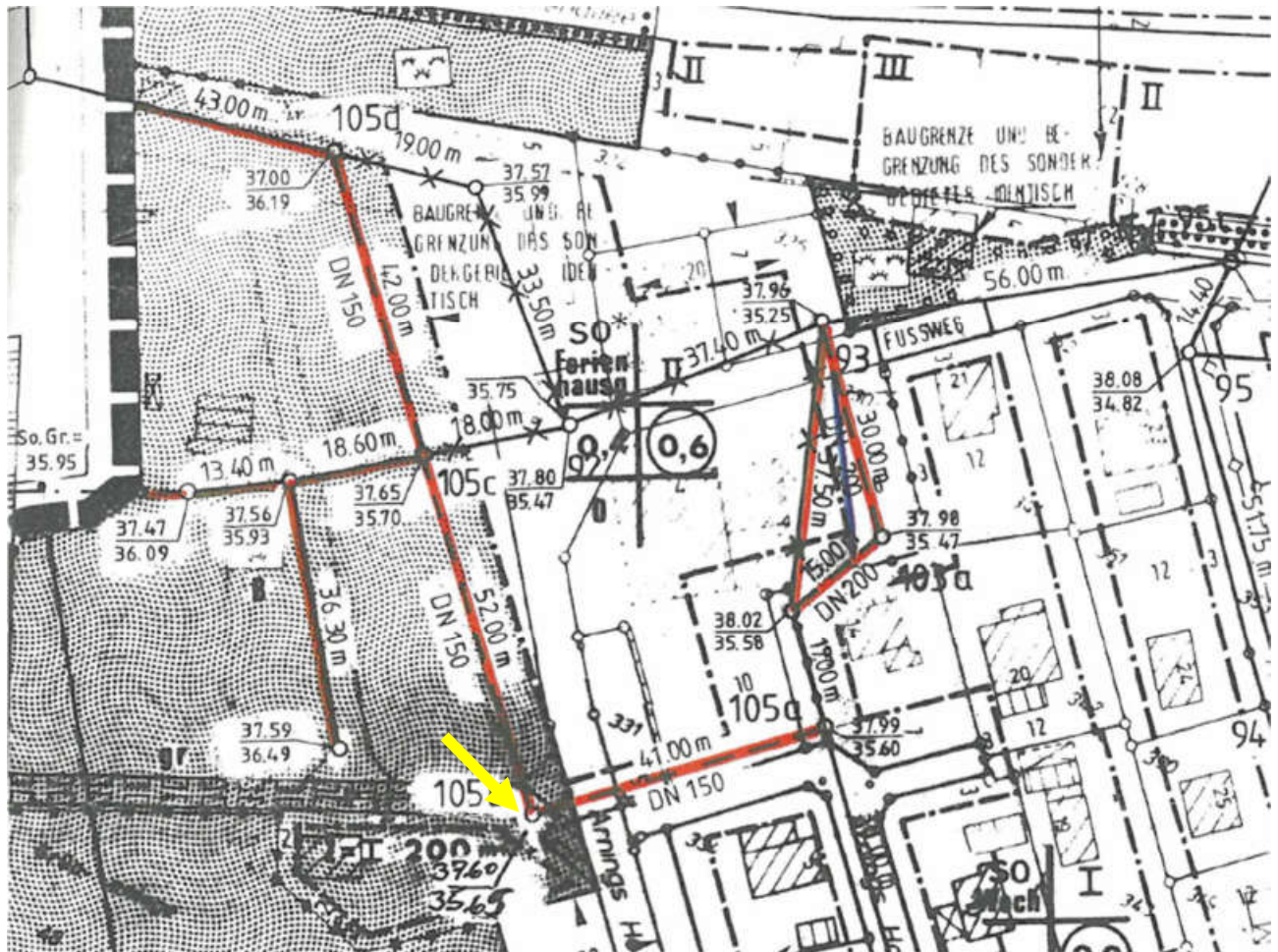
539/10000 Anteil am Teileigentum	638 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
539/10000 Anteil am Teileigentum	638 €
539/10000 Anteil am Teileigentum gerundet	640 €

3.4 Bewertung der Grunddienstbarkeit

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Diepholz, Grundbuchamt, vom 06.03.2025 nachfolgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht Diepholz		Grundbuch von Lembruch	Blatt 924	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Lastend auf den Flurstücken 322/1 und 330 der Flur 10 Gemarkung Lembruch: Der Ausübung nach Übertragbare, beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Berechtigung zur Verlegung und zur Unterhaltung von Wasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserkanälen, verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung für die Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" in 2844 Lemförde gemäß Bewilligung vom 27. November 1987 eingetragen am 02. März 1988 in Lembruch Band 21 Blatt 608 und mit den belasteten Flurstücken über Lembruch Band 29 Blatt 878 als Gesamtrecht nach Band 30 Blatt 903 bis 934 übertragen am 18.12.1990.  Köppen  Maschmann		
2	1	Lastend auf den Flurstücken 323/2 und 332/2 der Flur 10 Gemarkung Lembruch: Der Ausübung nach Übertragbare, beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Berechtigung zur Verlegung und zur Unterhaltung von Wasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserkanälen verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung für die Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" in Lemförde gemäß Bewilligung vom 07.05.1990 eingetragen am 27.11.1990 in Lemförde Band 29 Blatt 878 und als Gesamtrecht übertragen nach Lembruch Band 30 Blatt 903 bis 934 am 18.12.1990.  Köppen  Maschmann		
3	1	Lastend auf Gemarkung Lembruch Flur 10 Flurstück 322/2: Der Ausübung nach Übertragbare, beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Berechtigung zur Verlegung und Unterhaltung einer Wasseranschlußleitung für die Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" in 2844 Lemförde gemäß Bewilligung vom 14.11.1990 eingetragen am 18.12.1990.  Köppen  Maschmann		
3				
4				
				3 235 1

Lageplan für das Leitungsrecht auf den Flurstücken 322/2 und 322/3



Für die Bewertung dieses Rechtes liegt keine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer belasteter und unbelasteter Grundstücke vor, um aus der Differenz die Wertminderung ermitteln zu können.

Die Ermittlung der Wertminderung stützt sich daher auf Urteile in der Rechtsprechung und Einschätzungen der einschlägigen Literatur.

Nach einer Veröffentlichung von Clemens in der Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG, Heft 4, Jahrgang 1993) ist zwischen folgenden Stufen zu unterscheiden:

Keine Beeinträchtigung liegt vor, wenn das Grundstück trotz des Leitungsrechtes voll genutzt werden kann. Eine geringe Beeinträchtigung ist gegeben, wenn die Leitungen im Randbereich des Grundstückes so verlegt sind, dass die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt ist. Eine mäßige Beeinträchtigung liegt vor, wenn das Baugrundstück teilweise nicht baulich genutzt werden kann. Wird die bauliche Nutzung deutlich eingeschränkt, liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor. Eine volle Beeinträchtigung wird angenommen, wenn das Grundstück nicht mehr bebaut werden kann und z.B. nur noch als Garten zu nutzen ist.

Diesen Stufen sind die nachfolgenden Wertminderungen zu geordnet:

Wertminderung in % des Ausgangswertes			
Beeinträchtigung	Landwirtschaftliche Flächen	Industrie- und Gewerbe Grundstücke	Wohngrundstücke
keine	5 - 10	5 - 10	5 - 15
geringe	10 - 15	10 - 20	15 - 30
mäßige	15 - 25	20 - 35	30 - 45
erhebliche	25 - 40	35 - 60	45 - 70
volle	40 - 70	60 - 90	70 - 90

In diesem Bewertungsfall liegt das Leitungsrecht auf der Wegefläche des Flurstückes 322/2 mit einem Bodenwert von 2 €/m² und auf der Grünfläche des Flurstücks 322/3 jeweils zur Hälfte. In der Bewilligung vom 14.11.1990 ist die Breite des Schutzbereiches entlang der Wasserentschussleitung auf 6 m festgelegt. Bei einer Länge von rund 9 m liegt somit eine belastete Fläche von 54 m² vor.

Auszug dem Leitungsvertrag

3.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und Betrieb der im § 1 bezeichneten Anlagen gefährden können, insbesondere dafür zu sorgen, daß Bäume und Bauwerke irgendwelcher Art nicht auf den Leitungen und beiderseits dieser nur mit mindestens 3 m Abstand von der Mitte der Leitungen angepflanzt bzw. errichtet werden.

Da die Lage der Leitung nicht ganz eindeutig ist, ist nach Auffassung des Gutachterausschusses ist hier die Wertminderung bezogen auf den Mittelwert von Grünfläche und Wegefläche in Höhe von 13,50 €/m² zugrunde zu legen. Insgesamt ist eine Wertminderung im Bereich der geringen Beeinträchtigung angemessen. Für die belastete Fläche nimmt der Gutachterausschuss im Rahmen der oben dargelegten Spanne von 15 bis 30 % sachverständig eine Wertminderung in Höhe von 25 % des gemittelten Bodenwertes von 13,50 €/m² an. Insgesamt ergibt sich somit eine Wertminderung von:

Belastete Fläche: 54 m² x 13,50 €/m² x 0,25 = rund 182 €

Der 539/10.000 Teileigentumsanteil beträgt somit 9,82 €, gerundet 10 €.

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 Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch geeignete Bodenrichtwerte 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 des 539/10.000 Teileigentums am Wertermittlungsobjekt Lembruch, Arnings Patt zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.03.2025 mit

640 €

(in Worten: sechshundertvierzig Euro)

und für die Wertminderung durch die beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit

10 €

(in Worten: zehn Euro)

ermittelt.

Sulingen, den 20.03.2025

Buck	Franke	Lambers
Ehrenamtlicher Gutachterin	Vorsitzendes Mitglied	Ehrenamtlicher Gutachter

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: 05021 - 808 156
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Sulingen, den 28.03.2025

im Auftrage

(Buns)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (4-fach)

Amtsgericht Diepholz
Lange Straße 32
49356 Diepholz

2. Eigentümer:

XXX verstorben

Neue Eigentümer der Erbengemeinschaft:

XXX
XXX
XXX

XXX
XXX
XXX

XXX
XXX
XXX

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.