Aktenzeichen: W2-428/2024

GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden

Gutachten über den Verkehrswert

Objekt: Lembruch, Arnings Patt 14 A

Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Galtener Straße 16, 27232 Sulingen
Telefon: 04271-801-0 Fax: 04271-801-501
E-Mail: gag-sul-ver@lgln.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:

Gemeinde:	Lembruch	
Straße, Hausnummer:	Arnings Patt 14A bis D	
Grundbuchbezirk:	Lembruch	
Grundbuchblatt:	925 (Wohnungsgrundbuch)	Laufende Nummer: 1
Gemarkung:	Lembruch	
Flur:	10	
Flurstücke:	45/2 322/1 330/1	
Fläche:	256 m² 5.007 m² 3.193 m²	
Gesamtfläche:	8.456 m²	
Miteigentumsanteil:	247/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus D) 1. Obergeschoss Mitte Nr. 29 des Aufteilungsplanes mit dem Kellerraum Nr. 29 des Aufteilungsplanes und mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 29 des Aufteilungsplanes. Beschränkung des Miteigentums durch Einräumung der zu den Miteigentumsanteilen (Blatt 903-912 und 914- 934 von Lembruch) gehörenden Sondereigentumsrechten. Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Angehörige im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes und bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.	
Eigentümer:	XXX XXX	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 20.03.2025 in der Besetzung

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

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.03.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

145.000 €

und für die Wertminderung durch die beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit

750 €

ermittelt.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

Seite

1. Allgemeine Angaben 5
1.1 Auftragsdaten 5
1.2 Weitere Angaben 5
1.3 Wertermittlungsstichtag 6
1.4 Qualitätsstichtag 6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 6
1.6 Unterlagen 6

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes 8
2.1 Lagemerkmale 8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 11
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt 11
2.2.2 Nutzung 12
2.2.3 Erschließungszustand 12
2.2.4 Bodenbeschaffenheit 13
2.3 Rechtliche Gegebenheiten 13
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung 13
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand 15
2.3.3 Rechte und Belastungen 15
2.4 Künftige Entwicklungen 19
2.4.1 Demographische Entwicklung 19
2.4.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands 19
2.5 Entwicklungszustand 19
2.6 Bauliche Anlagen 20
2.6.1 Hauptgebäude 20
2.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen 27

3. Ermittlung des Verkehrswertes 28
3.1 Grundlagen 28
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 28
3.1.2 Kaufpreissammlung 28
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 28
3.1.4 Literatur 28
3.2 Wertermittlungsverfahren 29
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 29
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 29
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 30
3.3 Bodenwert 30
3.3.1 Vergleichswerte 31
3.3.2 Bodenrichtwerte 31
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 33
3.3.4 Bodenwert der sonstigen Teilfläche 33
3.3.5 Bodenwert für den 247/10.000 Miteigentumsanteil 34
3.4 Vergleichswertverfahren 34
3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes 35
3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 36
3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 37
3.4.4 Vergleichswert 38
3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren 38
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 39
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert 45
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 45
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 45
3.5.5 Ertragswert 46
3.6 Bewertung der Grunddienstbarkeit 47
3.7 Verkehrswert 50
Merkblatt Gutachterausschuss 51

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 51 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Diepholz, Diepholz
Auftragseingang:	07.11.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 14 K 3/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Besonderheiten:	Nach Aufteilungsplan gehört die Wohnung zum Wohnblock 14 D, sowohl die Postanschrift als auch in der Örtlichkeit ist es aber 14 A.
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

1.2 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:

Als Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist die Aumann Immobilienverwaltung Sulingen GmbH eingesetzt.

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 vorliegt:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:

Altlasten sind nicht bekannt geworden.

1.3 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.

1.4 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 (20.03.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch Pilze sowie tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen im Allgemeinen nicht den Untersuchungen im Rahmen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch

- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

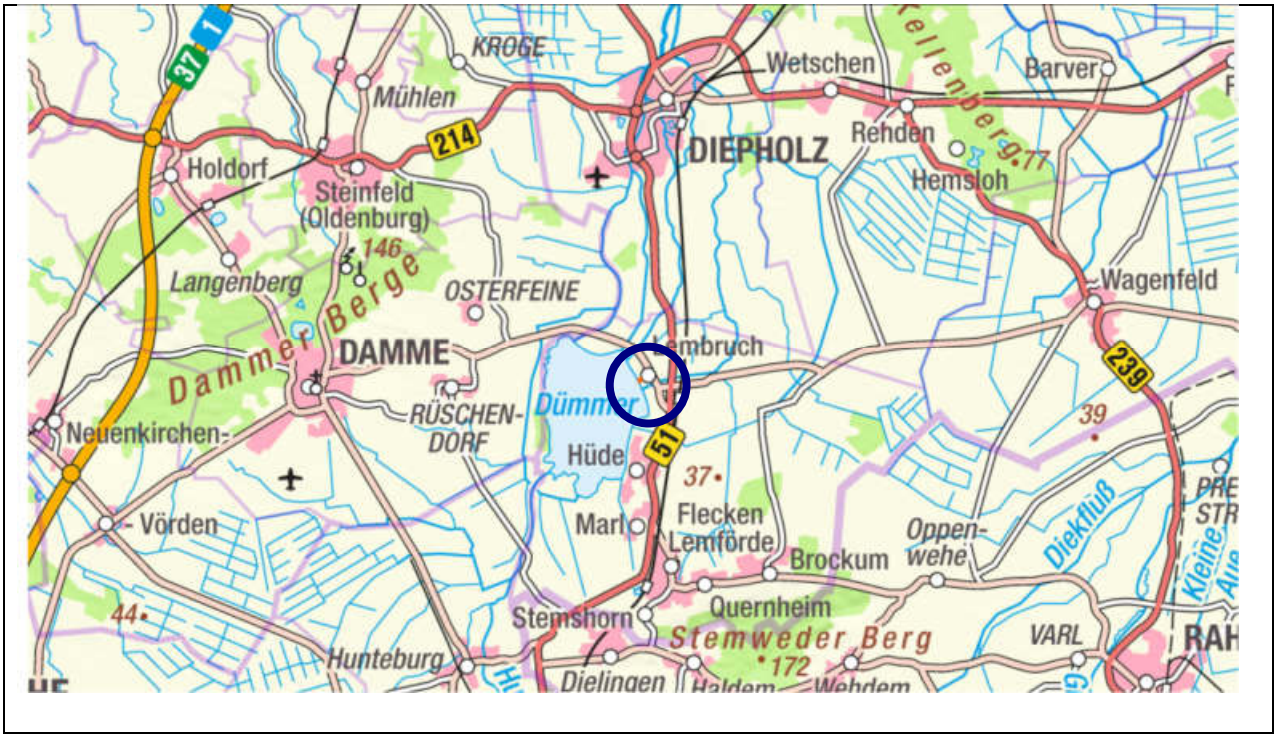
2.1 Lagemerkmale

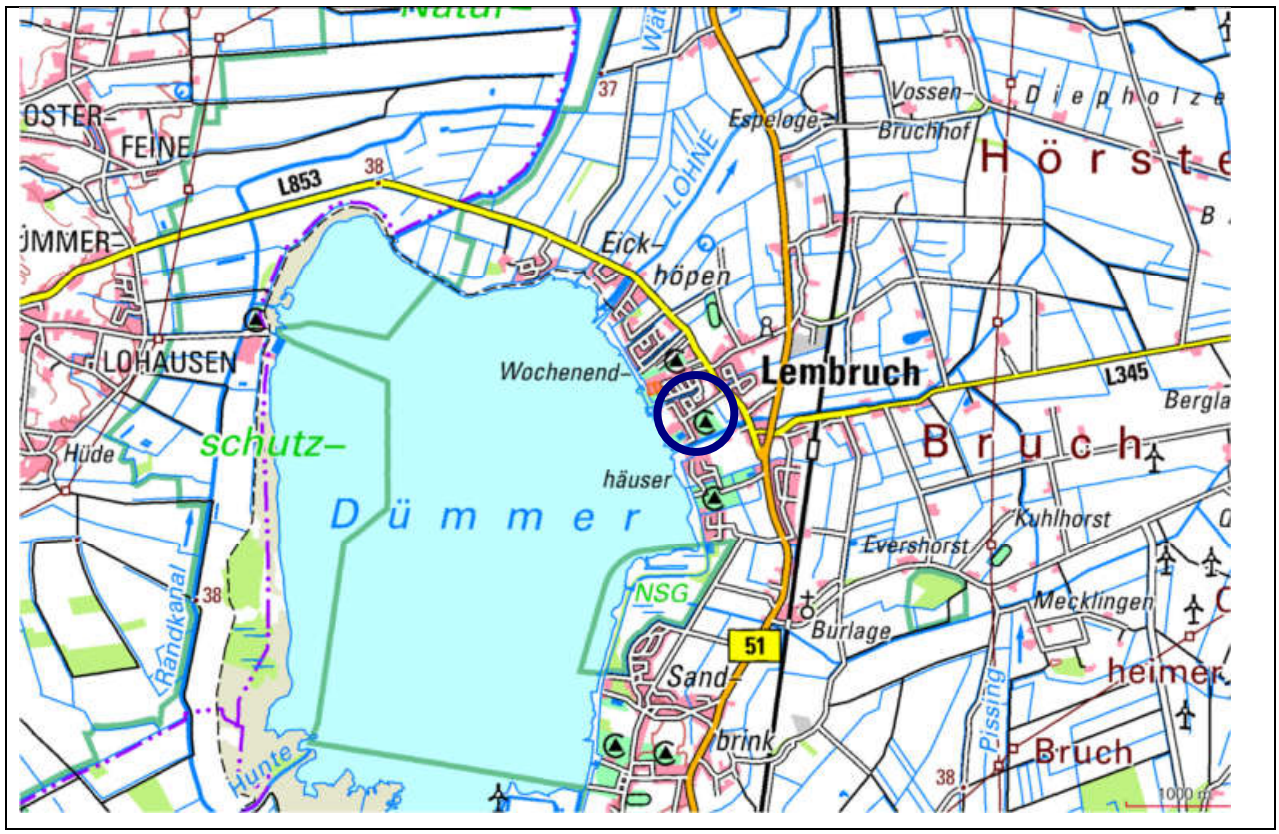
Das zu bewertende Grundstück liegt in Lembruch. Lembruch ist Teil der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“.

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 330/1, 322/1 und 45/3

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

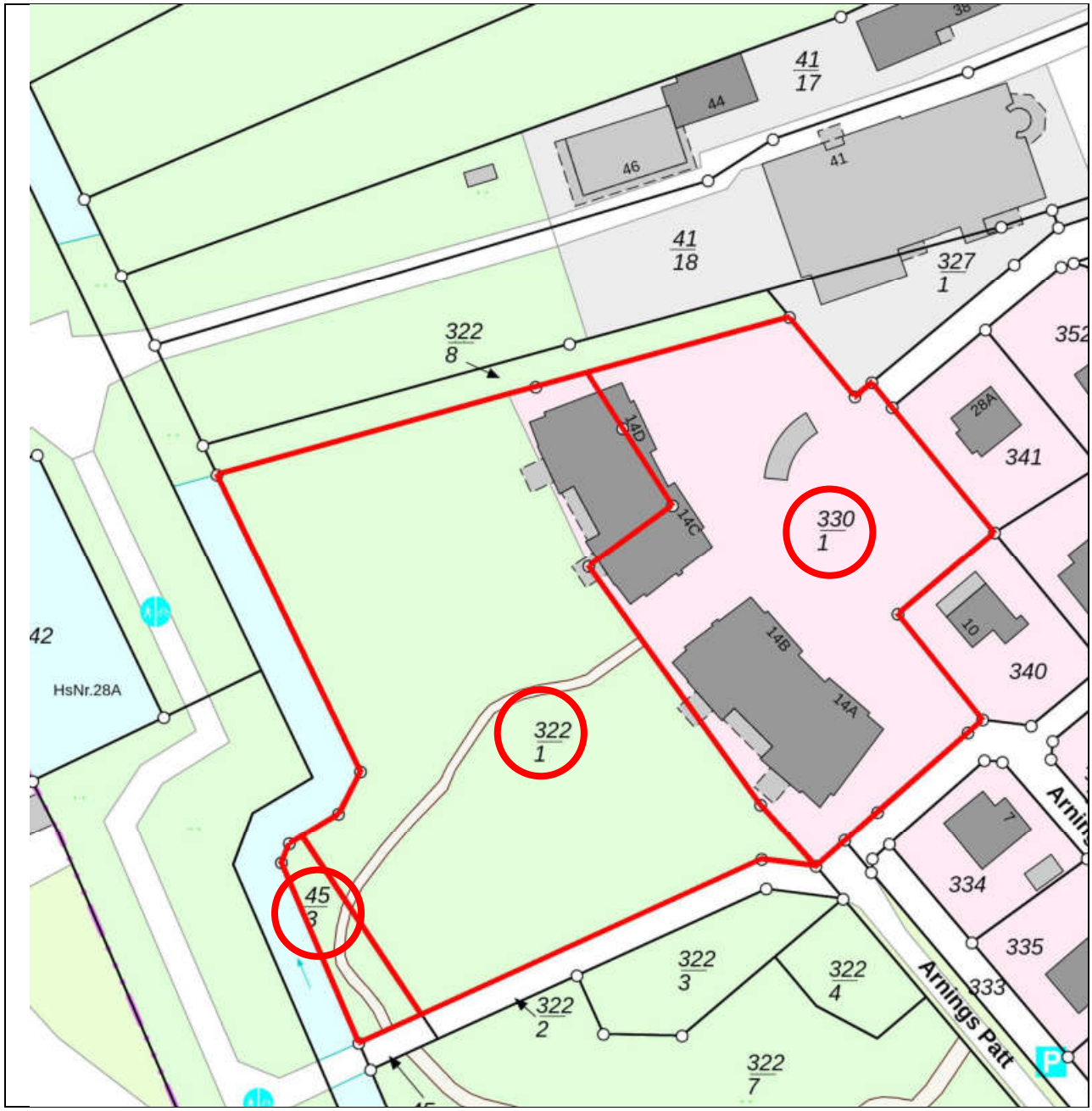
© 2025 LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Für das Wohnungsteileigentum besteht ein 247/10.000 Miteigentumsanteil an der Gesamtgrundstücksfläche der Flurstücke 330/1, 322/1 und 45/3 von 8.456 m². Die Anteilsfläche hat eine Größe von 209 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025 LGLN

Digitales Orthophoto Flurstücke 330/1, 322/1 und 45/3

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

© 2025 LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Fahrradschuppen bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist überwiegend als Grünfläche mit Büschen und Beeten angelegt.

Es besteht ein 247/10.000 Miteigentumsanteil an der Gesamtgrundstücksfläche der Flurstücke 330/1, 322/1 und 45/3 von 8.456 m². Die Wohnbaufläche beträgt insgesamt 3.580 m². Zusätzlich ist eine Grünanlage mit einer Größe von 4.876 m² vorhanden.

Zu bewerten ist der über den 247/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus D), postalisch A) 1. Obergeschoss Mitte Nr. 29 des Aufteilungsplanes mit dem Kellerraum Nr. 29 des Aufteilungsplanes und mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 29 des Aufteilungsplanes.

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
- Schmutzwasserkanalisation
- Stromversorgung
- 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

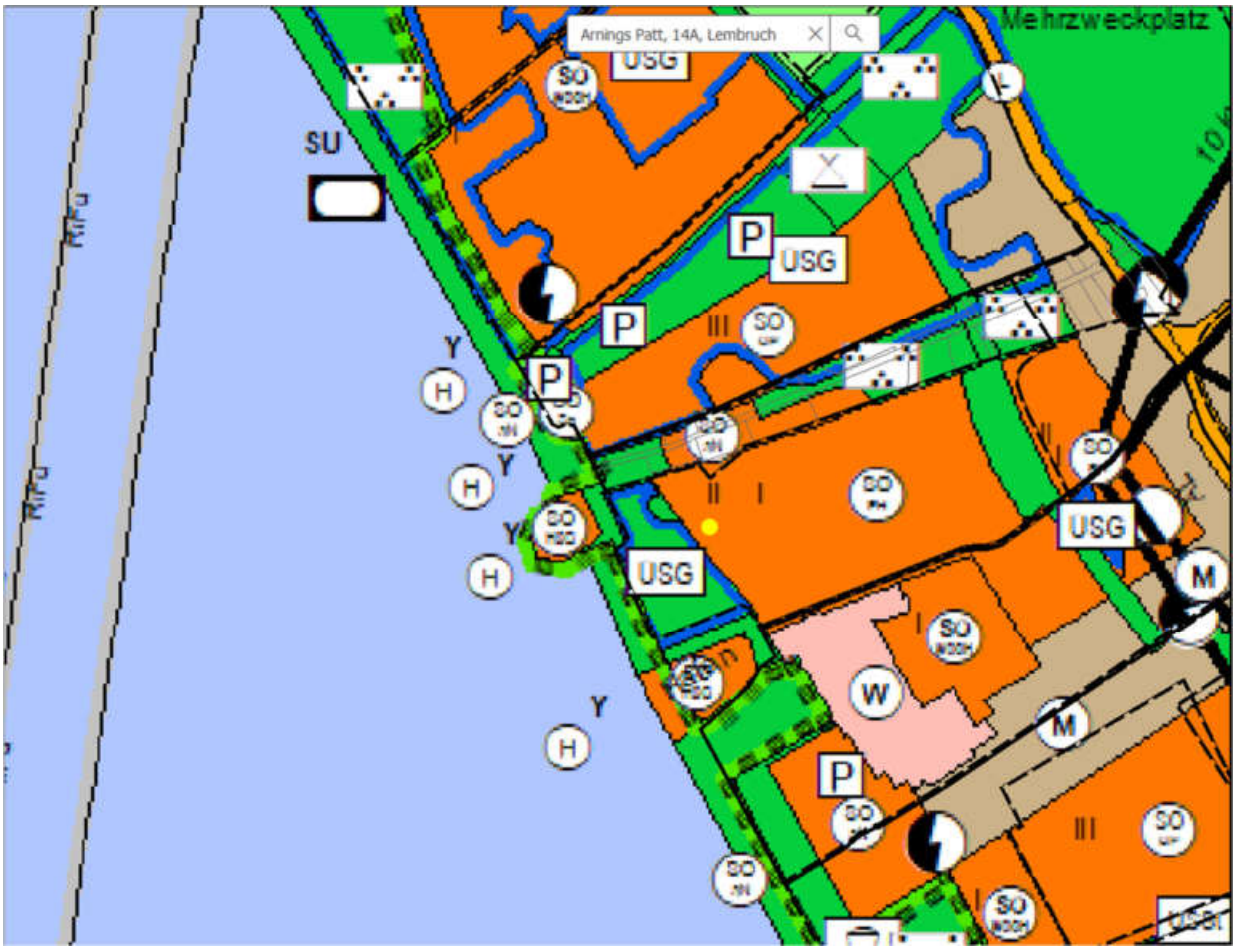
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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 „Sondergebiet- Ferienhäuser“ (SO) dargestellt ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Bebauungsplan

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

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Sondergebiet Ferienhäuser mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offene Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

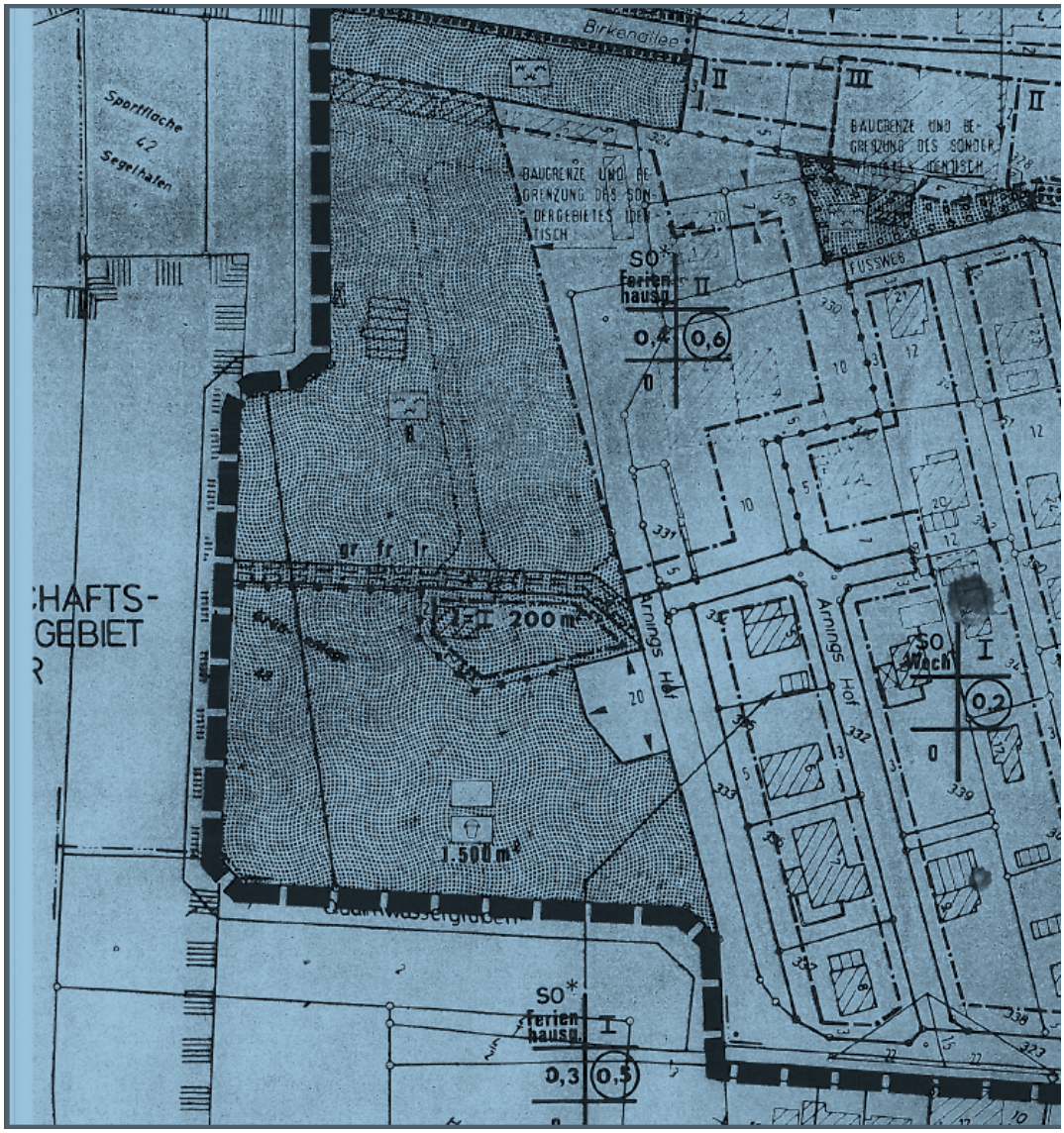
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

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.

Der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen im Gebäude ist –soweit bekannt geworden- dauerhaft oder als Wochenendwohnung genutzt. Die Nutzung als Dauerwohnung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 18.11.2024 sind nachfolgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht: Diepholz | Grundbuch von: Lembruch | Blatt: 925 | Boden 1 | Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte: Flur	Karte: Flurstück	Liegenschaftsb.	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	Größe: a	Größe: m²
1	2	a	b		c/d	e	3	4	
1	-	247/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Lembruch	10	45/3		Erholungsfläche, Arnings Hof		2	56
				322/1		Erholungsfläche, Arnings Patt		50	07
						18, 21		7	26
				325/1		Gebäude- und Freifläche, Arnings Patt 16		15	39
				330		Gebäude- und Freifläche, Arnings Patt 12		1	50
				331		Gebäude- und Freifläche, Arnings Patt		7	14
				323/2		Gebäude- und Freifläche, Arnings Patt			64
				332/2		Gebäude- und Freifläche, Arnings Patt			
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus d) 1. Obergeschoß mitte Nr. 29 des Aufteilungsplanes mit einem Kellerraum Nr. 29 des Aufteilungsplanes und mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 29 des Aufteilungsplanes. Beschränkung des Miteigentums durch Einräumung der zu den Miteigentumsanteilen (Blatt 903 bis Blatt 934 Band 30 von Lembruch) gehörenden Sondereigentumsrechte. Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Angehörige im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes und bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung. Gemäß Bewilligung vom 22.06./17.10./12.12.1990 eingetragen am 18.12.1990. Roppen Maschmann							
2	-	Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt:							
3		Lembruch	10	45/3		Erholungsfläche, Arnings Patt 14 A, 14 B, 14 C, 14 D		2	56
2			10	322/1		Gebäude- und Freifläche, Arnings		50	07

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Bogen 3
Diepholz	Lembruch	925	Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte: Flur	Karte: Flurstück	Lagenschaftsb.	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	Größe: a	Größe: m²
1	2	a	b		c/d	e		3	4
		Lembruch	10	322/1		Erholungsfläche Arnings Patt		50	07
		Lembruch	10	330/1		Gebäude- und Freifläche Arnings Patt 14 A, 14 B, 14 C, 14 D		31	93
		Hier vermerkt am 21.02.2011. Fulle							
5	-	Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt:							
		Lembruch	10	45/3		Erholungsfläche Arnings Patt 14 A, 14 B, 14 C, 14 D		2	56
		Lembruch	10	322/1		Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Arnings Patt 14 C, 14 D		50	07
		Lembruch	10	330/1		Gebäude- und Freifläche Arnings Patt 14 A, 14 B, 14 C, 14 D		31	93
		Hier vermerkt am 10.07.2014. Fulle							

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Diepholz, Grundbuchamt, vom 18.11.2024 nachfolgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Bogen 1
Diepholz	Lembruch	925	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 322/1: 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

Amtsgericht: Diepholz | Grundbuch von: Lembruch | Blatt: 925 | Bogen 2 | Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	Auflassungsvormerkung für Herrn Ernst-August Bratvogel, geboren am 05.10.1952, Hornstraße 1, 4503 Dissen. Gemäß Bewilligung vom 01.11.1990 eingetragen am 04.01.1991. Koppen Mundhenke
5	1,2,3,4,5	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 3/24). Auf Ersuchen des Amtsgerichts Diepholz vom 22.03.2024 eingetragen am 26.03.2024. Fulle

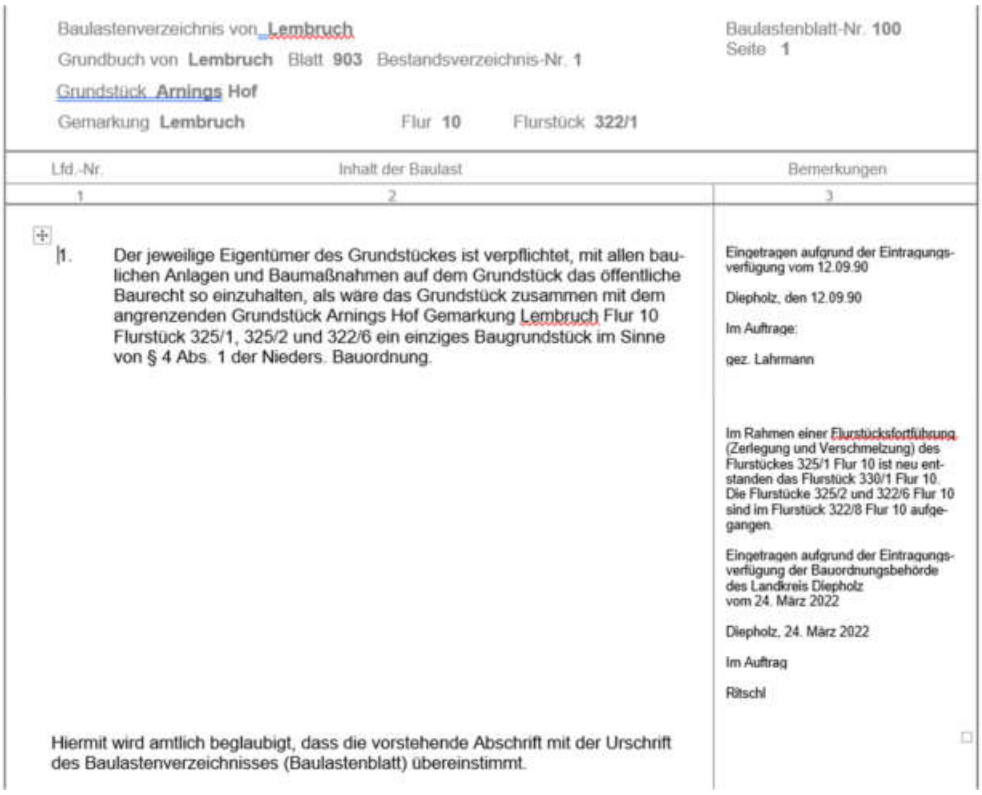
Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung auftragsgemäß gesondert berücksichtigt und deren Auswirkungen im Anschluss an die Verkehrswertermittlung dargestellt.

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 eine Baulast vor.

Es handelt sich um eine Baulast mit folgendem Inhalt:



Baulastenverzeichnis von Lembruch
Baulastenblatt-Nr. 100
Seite 1
Grundbuch von Lembruch Blatt 903 Bestandsverzeichnis-Nr. 1
Grundstück Arnings Hof
Gemarkung Lembruch Flur 10 Flurstück 322/1

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes ist verpflichtet, mit allen baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wäre das Grundstück zusammen mit dem angrenzenden Grundstück Arnings Hof Gemarkung Lembruch Flur 10 Flurstück 325/1, 325/2 und 322/6 ein einziges Baugrundstück im Sinne von § 4 Abs. 1 der Nieders. Bauordnung.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 12.09.90 Diepholz, den 12.09.90 Im Auftrage: gez. Lahrmann Im Rahmen einer Flurstücksfortführung (Zerlegung und Verschmelzung) des Flurstückes 325/1 Flur 10 ist neu entstanden das Flurstück 330/1 Flur 10. Die Flurstücke 325/2 und 322/6 Flur 10 sind im Flurstück 322/8 Flur 10 aufgegangen. Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung der Bauordnungsbehörde des Landkreis Diepholz vom 24. März 2022 Diepholz, 24. März 2022 Im Auftrag Ritschl

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit der Urschrift des Baulastenverzeichnisses (Baulastenblatt) übereinstimmt.

Diese Baulast hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Hausverwaltung, Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist Aumann Immobilienverwaltung Sulingen GmbH. Den Angaben zufolge betragen die monatlich zu zahlenden Vorschüssen für die Instandhaltung, Verwaltung und den Gebrauch der gemeinschaftlichen Anlagen (sog. Hausgeld) aufgrund des Wirtschaftsplanes 105,00 € für die beiden Wohnungen im Aufteilungsplan Nr. 28 und Nr. 29. Sie bilden auch beim Verwalter eine wirtschaftliche Einheit. Das vorhandene Guthaben aus der Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft beträgt laut Angabe des Hausverwalters 20.749,72 €.

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht 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 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 11,8 % auf rd. 9.710 Einwohner zu erwarten. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 8.683 Einwohner am 31.12.2020 auf 8.814 Einwohner am 31.12.2022 gestiegen. (Quelle: Wikipedia / Landesamt für Statistik / Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“).

Der Einfluss der demographischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es

für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von 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 marktüblich wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Angaben, die sich direkt auf die zu bewertende Wohnung beziehen, sind unterstrichen.

2.6.1 Hauptgebäude

Gebäudeart und Gebäudetyp:	Appartementhaus 14 A, zwei Vollgeschosse, Dachgeschoss, Tiefgarage und Keller
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	voll unterkellert
Dachgeschossausbau:	tlw. ausgebaut
Baujahr(e):	um 1991
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
Größe: Bruttogrundfläche:	KG: rund 485 m² EG: rund 485 m² OG: rund 485 m² DG: rund 381 m² insgesamt rund 1.836 m²
Wohnfläche:	Wohnung Nr. 29: rund 54 m², inklusive Balkon
Nutzfläche:	KG: Kellerraum Nr. 29 rund 7 m² und zusätzlich ein Einstellplatz in der Tiefgarage
	Appartementanlage 14 A: Nutzfläche Technik: ca. 8 m² Aufzugstechnik: ca. 12 m²
Raumaufteilung:	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Keller:	Abstellraum
Wohnung im 1. Obergeschoss:	Wohn-Esszimmer, Kochecke, WC, Flur, Balkon

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Verblendmauerwerk, zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung und Verblendung
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung (Beton), baujahrstypisch gedämmt
	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
	Nebeneingang zum Balkon: Kunststoffrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung, Baujahr 2024
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung, Baujahr 2024
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten
	WC: türhoch gefliest, in mittlerer Qualität
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecke EG: Stahlbetondecke OG: Stahlbetondecke DG: Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG: Massivtreppe mit Kunststeinstufen Geschosse: Massivtreppe mit Kunststeinstufen
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich Parkett, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	Gäste-WC mit Handwaschbecken mittlerer Standard
Heizung:	Gaszentralheizung, 2024, Warmwasser über Durchlauferhitzer
	Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrstypische, Ausstattung
Besondere Bauteile:	Balkon, Tiefgarageneinstellplatz
Bes. Betriebseinrichtungen:	Fahrstuhl

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	leichte Feuchtigkeitsschäden am Parkett im Wohn-Esszimmer und im Deckenbereich
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend, befriedigend
Wirtschaftliche Beurteilung:	Diese Wohnung bildet mit Wohnung Nr. 28 des Aufteilungsplanes eine wirtschaftliche Einheit. Ein Badezimmer ist nicht vorhanden, lediglich ein Gäste-WC. Der Schaltkasten für die Elektrizität ist in Wohnung 28. Es ist ein Zugang zur Loggia von Wohnung 28 vorhanden.

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 Wertermittlungsstichtag. 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 zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,6 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Bauweise und Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung, Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute jedoch teilweise 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 Wertermittlungsstichtag 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:	34 Jahre
Modernisierungen:	siehe Baubeschreibung
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	wenige kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	36 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

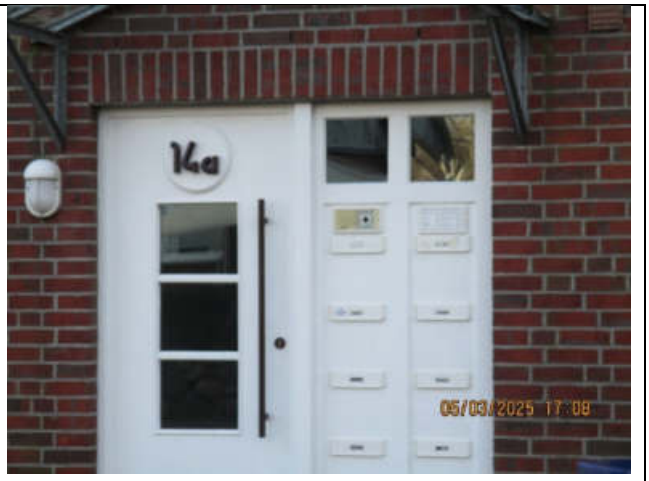
Im vorliegenden Fall entspricht das (wertrelevante) Baujahr dem tatsächlichen Baujahr, da nur geringfügig Modernisierungen vorgenommen wurden.

Fotos (aufgenommen am 05.03.2025)

Ansicht von Nordost

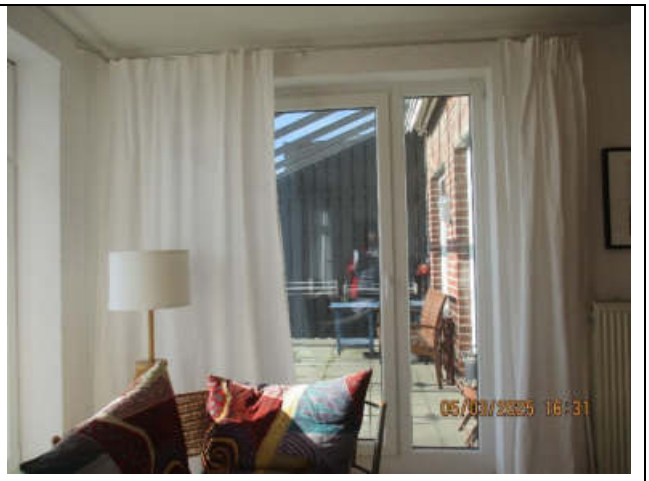
Ansicht von Südwest

Ansicht von Südwest



Eingangsbereich

Tiefgaragenzufahrt



Zugang zur Loggia, Wohnung 28

Küche

Essbereich

Wohnbereich

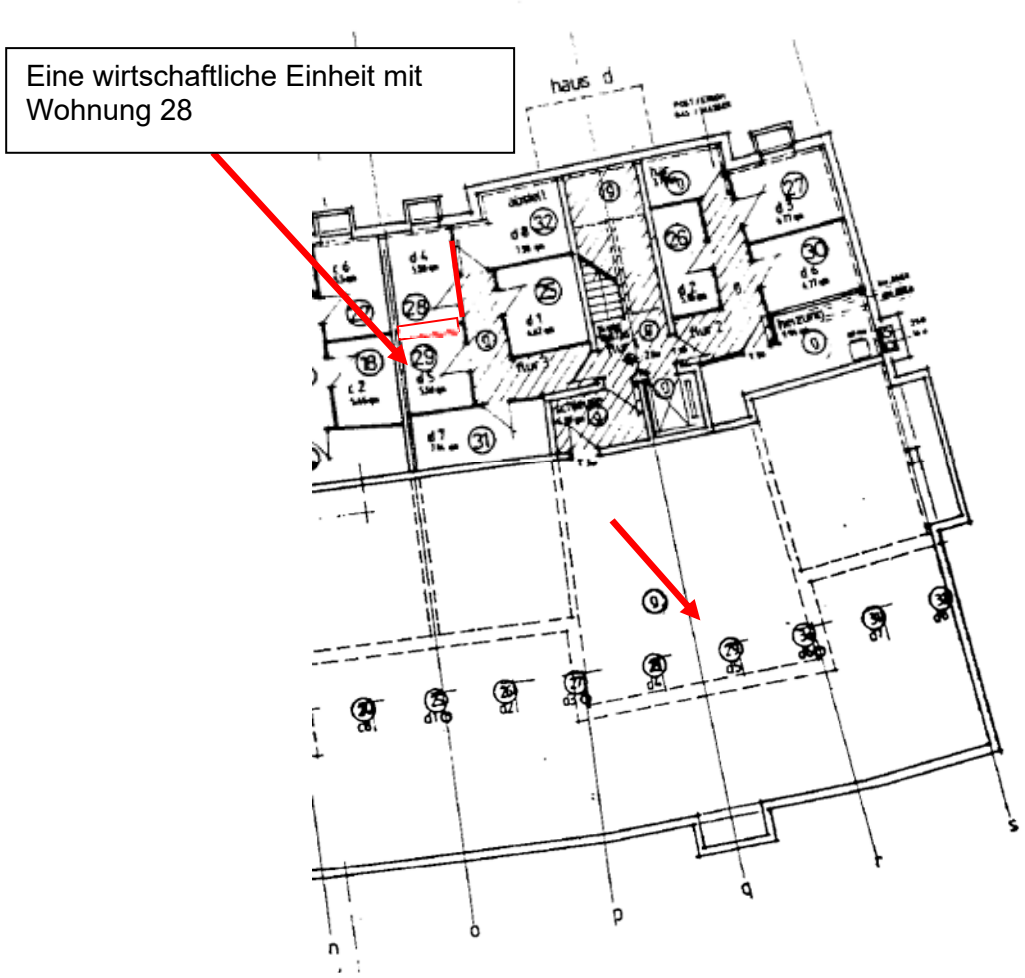
Gäste-WC

Feuchtigkeit Parkett	Feuchtigkeit im Deckenbereich

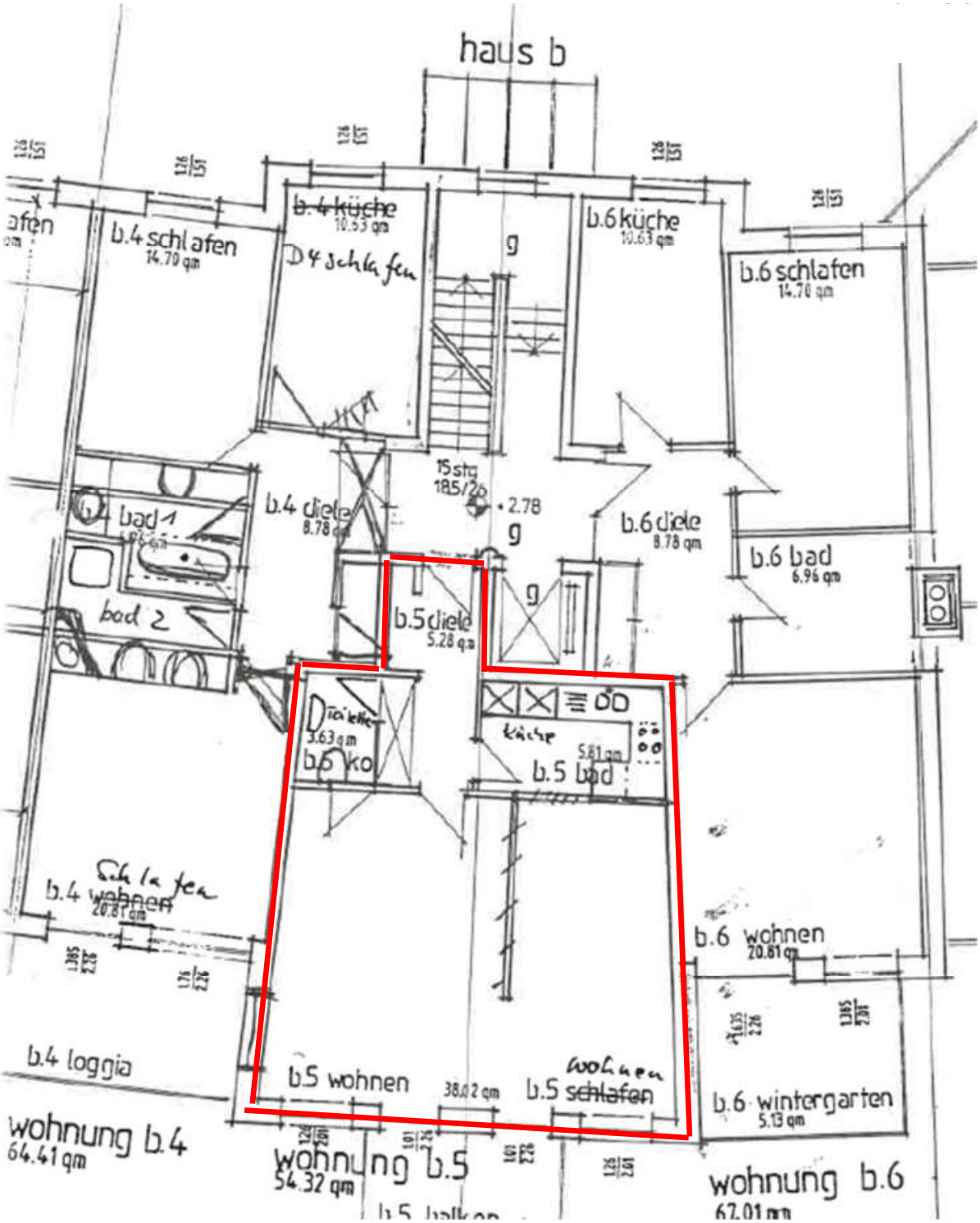
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Kellergeschoss



Wohnungsgrundriss im OG (Rot umrandet: Wohnung Nr. 29)



2.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

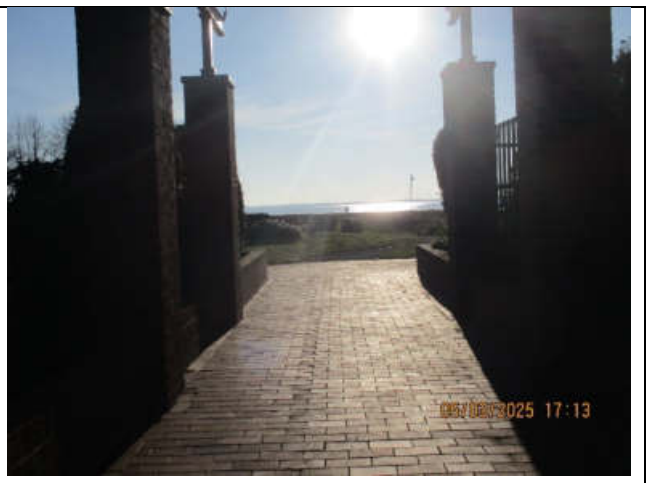
Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Betonsteinpflaster
Einfriedung:	Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Siedlungsgrünfläche: 4.876 m²
Sonstige Nebengebäude:	Fahrradgebäude mit ca. 159 m² Grundfläche, massive Bauweise, Holzbauweise, Eindeckung mit Pfanneneindeckung (Beton), Fußboden aus Beton
Sonstiges:	Parkplätze
Zustand der Außenanlagen:	gepflegt und normal

Fotos (aufgenommen am 05.03.2025)

Fahrradschuppen

Grünfläche

Grünfläche



Eingang 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.immobilienmarkt.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 Bausubstanz 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 beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall für das zu bewertende Wohnungseigentum das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter und indirekter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Bodenrichtwerten zur Verfügung. Abweichende Grundstücksmerkmale, die den Verkehrswert beeinflussen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten / Indexreihen und nach sachverständiger Würdigung mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

Unterstützend wird das Ertragswertverfahren angewandt, da das Objekt vermietet werden könnte und derartige Objekte auch unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die marktübliche erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (aus der Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses und aufgrund der Marktkenntnisse des Gutachterausschusses) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Internet (www.immobilienmarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

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 selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu

berücksichtigen. Die selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Es besteht ein 247/10.000 Miteigentumsanteil an der Gesamtgrundstücksfläche der Flurstücke 330/1, 322/1 und 45/3 von 8.456 m². Die Wohnbaufläche beträgt insgesamt 3.580 m². Zusätzlich ist eine Grünanlage mit einer Größe von 4.876 m² vorhanden.

3.3.1 Vergleichswerte

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

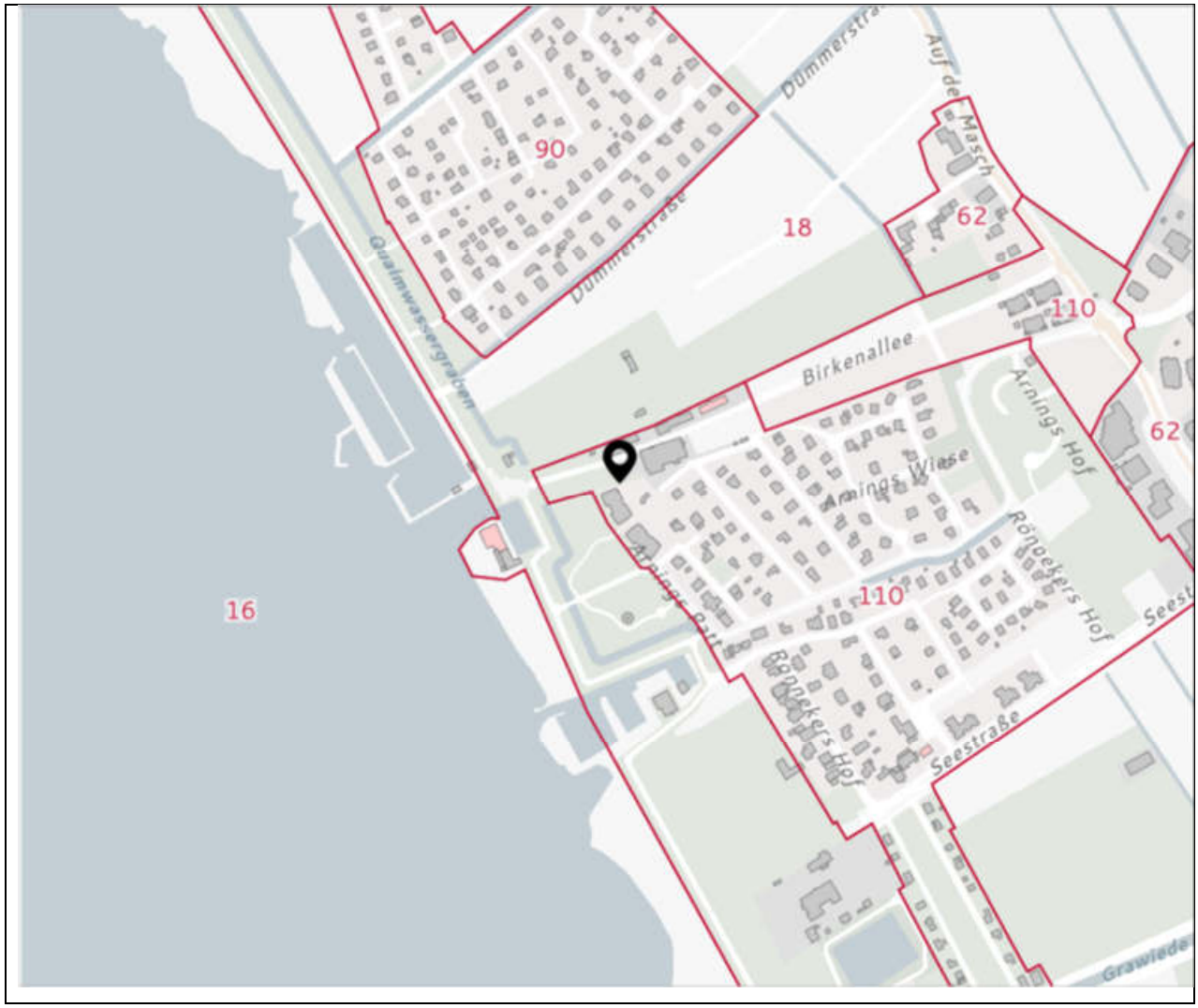
Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabenfrei nach BauGB und NKAG

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

Das Wertermittlungsobjekt weist als Wohnbaufläche eine Teilfläche von 3.580 m² auf.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der abweichenden Fläche gegeben.

Die Flächengröße der zu bewertenden Wohnbaufläche liegt mit 3.580 m² oberhalb des Durchschnitts der mittleren Flächengröße von 600 m². Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit einer Appartementhausanlage und der hohen baulichen Ausnutzung ist eine so große Grundstücksfläche allerdings erforderlich (z.B. um eine optimale Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen zu gewährleisten)

und wirkt sich somit nicht nachteilig auf den zu ermittelnden Bodenwert aus. Zusätzlich ist nach Ansicht des Gutachterausschusses ein Drittel des Flurstückes 322/1, somit 1.669 m² als Wohnbaufläche zu bewerten. Dieser Teil wird für die erforderlichen Bauabstände benötigt.

Hieraus ergibt sich ein zunächst als Ausgangswert ein Bodenwert von 110 €/m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage des Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von 110 €/m² ab.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das zu bewertende Grundstück weicht durch folgende weitere Besonderheiten vom für den Bodenrichtwert typischen Grundstück ab.

- Besonders gute Lage in der ersten Reihe am Dümmer

Diese Abweichungen sind nach der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses mit einem Zuschlag von 35 % zu berücksichtigen.

Hieraus ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenwert mit **148 €/m²**.

3.3.4 Bodenwert der sonstigen Teilfläche

Bei der Restfläche von 3.207 m² handelt es sich um eine nicht überbaute Fläche, die als Erweiterung des eigentlich bebauten Grundstücks dient, aber selbst nicht bebaubar ist. Diese wird als Gartenland 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.immobilienmarkt.niedersachsen.de © 2025 GAG

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 Miniumum 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 €/m² x 23 % = **25,30 €/m², gerundet 25 €/m²**

3.3.5 Bodenwert für den 247/10.000 Miteigentumsanteil

Zusätzlich ist nach Ansicht des Gutachterausschusses ein Drittel des Flurstückes 322/1, somit 1.669 m² als Wohnbaufläche zu bewerten. Dieser Teil wird für die erforderlichen Bauabstände benötigt. Insgesamt ist eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 5.249 m². Es verbleibt eine Restfläche, zu bewerten als Grünland von 3.207 m².

Der Bodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe		Bodenwertansatz		Bodenwert
Wohnbaufläche	5.249 m²	*	148,00 €/m²	=	776.852 €
Summe Bodenwert marktübl. Fläche:	5.249 m²				776.852 €
Grünanlage	3.207 m²	*	25,00 €/m²	=	80.175 €
Summe Bodenwert sonstige Fläche:	3.207 m²				80.175 €
Summe insgesamt:	8.456 m²				**857.027 €**
247/10000 Miteigentumsanteil am rentierlichen Bodenwert					**19.188 €**
247/10000 Miteigentumsanteil an sonstigen Bodenwert					**1.980 €**
247/10000 Miteigentumsanteil insgesamt					**21.168 €**

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

(Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert wird

- aus dem gegebenenfalls gewichteten Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts

bestimmt.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch zusätzliche Umrechnungskoeffizienten oder durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Vergleichsfaktoren

Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer mehrdimensionalen Regressionsfunktion ist es möglich, einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten. Dies erfolgt mit Hilfe von funktionalen Beziehungen zu den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Einflussgrößen).

Die Zielgröße ist der angepasste Vergleichsfaktor (in €/m²-Wohnfläche). Er umfasst auch den Bodenwert. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab:

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden.

Der Gutachterausschuss selektiert Kauffälle aus der **Bodenrichtwertzone** des Wertermittlungsobjektes aus den Kaufjahren 2020 bis 2025:

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

Lage	Jahr	Baujahr	Wohn-fläche	Kaufp./ Wohnfl.
			[m²]	[€ /m²]
Bewertungs-objekt	2025	1991	54	
Lembruch	Aug 20	1990	64	1875
Lembruch	Dez 20	1995	64	1959
Lembruch	Mrz 21	1995	64	2109
Lembruch	Mai 21	1992	92	3261
Lembruch	Feb 22	1991	67	1791
Lembruch	Aug 22	1995	65	1385
Lembruch	Sep 23	1991	67	5821
Lembruch	Aug 24	1991	67	3657
Mittel		**1993**	**69**	**2732**

Der mittlere Vergleichspreis (Vergleichsfaktor) von 2.732 €/m² bei einer Spanne von 1.385 €/m² bis 5.821 €/m² gilt für ein Normobjekt mit den mittleren Merkmalen der ausgewählten Kauffälle (letzte Tabellenzeile: Mittel der Kauffälle).

Für die zusätzlichen Nebengebäude und für die nicht in der Wohnfläche berücksichtigten bzw. für die Bauart typischen besonderen Bauteile ist hier kein Zuschlag erforderlich. Bei den Vergleichsfällen ist überwiegend ein Tiefgarageneinstellplatz oder ein vergleichbarer Einstellplatz vorhanden.

Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Wohnfläche			54	m²
Vergleichsfaktor		x	2732	€/m²
vorläufiger Vergleichswert			**147.528**	**€**
Zuschlag besondere Bauteile		=		€
Zuschlag weitere Gebäude		=		€
vorläufiger Vergleichswert			**147.528**	**€**

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

vorläufiger Vergleichswert			147.528	€
Marktanpassungsfaktor		x	1,0	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			147.528	€

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Für das hier zu bewertende Objekt sind noch folgende objektspezifische Merkmale zu würdigen:

- Baumängel und Bauschäden

Bei der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden ist zu beachten, dass über die Ansätze im Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand berücksichtigt wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten oder auf Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Dabei werden in der Regel nicht die vollständigen Kosten für eine Herstellung bzw. Reparatur angerechnet, es muss vielmehr analysiert werden, wie der Grundstücksmarkt auf Baumängel und Bauschäden reagiert und welchen Einfluss diese auf den Verkehrswert haben.

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für die fehlende Trennung zur Wohnung im Aufteilungsplan Nr. 28 ein Abschlag von 5.000 € anzubringen.

Der sonstige Bodenwert ist mit 1.980 € zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
besondere Ertragsverhältnisse:		0	€
Baumängel und Bauschäden:	Fehlende Trennung zur Wohnung Aufteilungsplan Nr. 28	-5.000	€
wirtschaftliche Überalterung		0	€
Zeitwerte von Nebengebäuden:		0	€
besondere Bauteile:		0	€
Bodenwert sonstige Fläche:		1.980	€
Summe:		**-3.020**	**€**

3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert durch Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			147.528	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-3.020	€
Vergleichswert			146.488	€
Vergleichswert		**gerundet**	**146.000**	**€**

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

modellhaft zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es daher erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem zunächst der Reinertragsanteil des rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt wird. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich dann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung einer gegebenenfalls erforderlichen Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

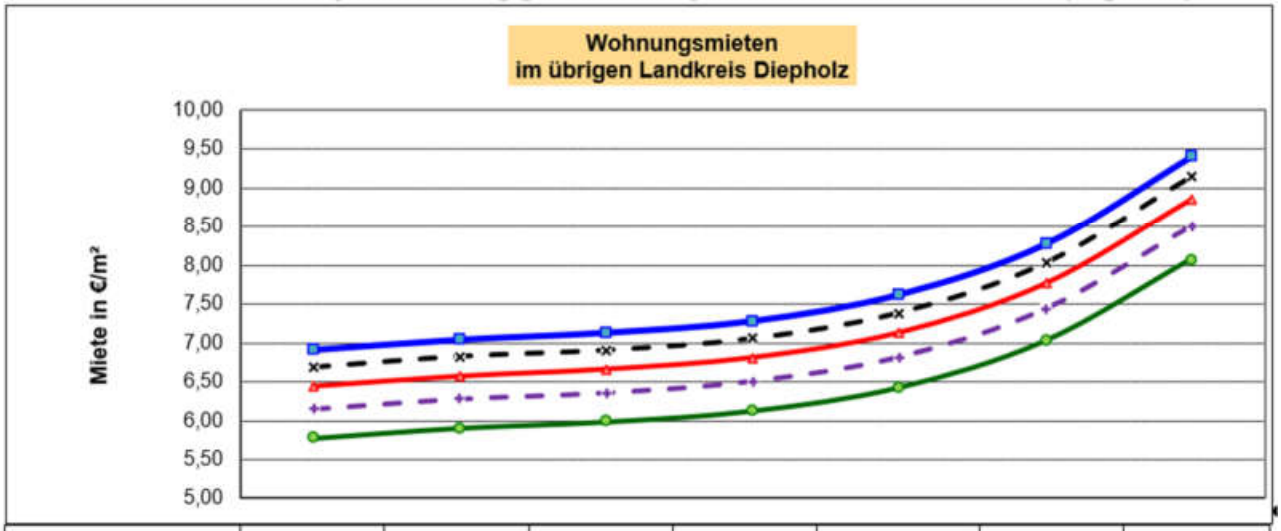
Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Nachfolgend dargestellt ist ein Auszug aus der Mietübersicht des Gutachterausschusses.

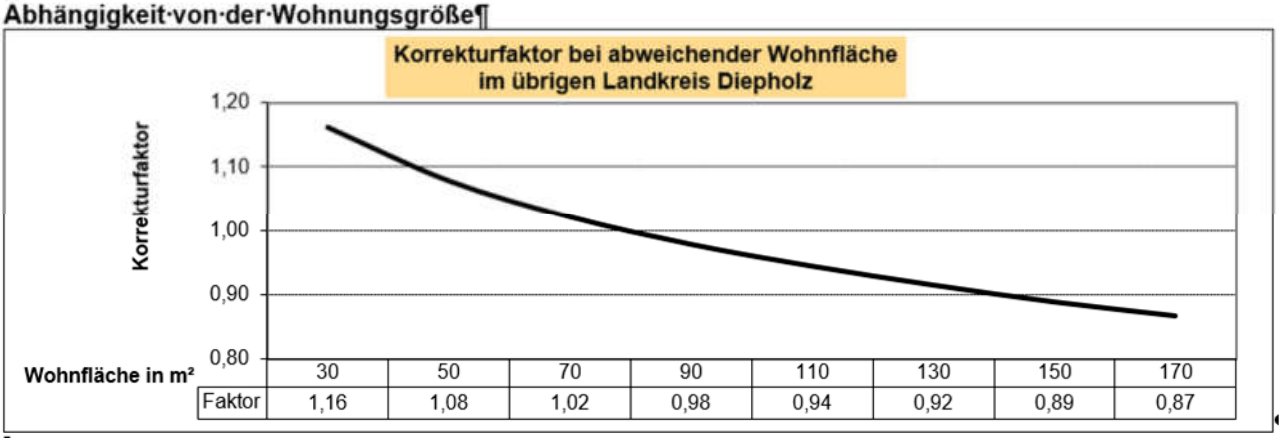
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr* / Bodenrichtwert	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 160 €/m²	6,90	7,05	7,15	7,30	7,65	8,30	9,40
	(5,60 - 8,35)	(5,75 - 8,50)	(5,80 - 8,60)	(5,95 - 8,75)	(6,25 - 9,15)	(6,85 - 9,85)	(7,85 - 11,10)
bis 160 €/m²	6,70	6,85	6,90	7,05	7,40	8,05	9,15
	(5,40 - 8,10)	(5,55 - 8,25)	(5,60 - 8,35)	(5,75 - 8,50)	(6,05 - 8,90)	(6,60 - 9,60)	(7,65 - 10,80)
bis 120 €/m²	6,45	6,55	6,65	6,80	7,15	7,75	8,85
	(5,20 - 7,85)	(5,30 - 7,95)	(5,40 - 8,05)	(5,50 - 8,25)	(5,80 - 8,60)	(6,40 - 9,25)	(7,35 - 10,45)
bis 80 €/m²	6,15	6,30	6,35	6,50	6,80	7,45	8,50
	(4,95 - 7,50)	(5,05 - 7,65)	(5,10 - 7,75)	(5,25 - 7,90)	(5,55 - 8,25)	(6,10 - 8,90)	(7,05 - 10,10)
bis 40 €/m²	5,80	5,90	6,00	6,15	6,45	7,05	8,10
	(4,60 - 7,10)	(4,70 - 7,25)	(4,80 - 7,35)	(4,90 - 7,50)	(5,20 - 7,80)	(5,70 - 8,50)	(6,65 - 9,65)

*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobilienmarkt.niedersachsen.de © 2025 GAG

Die Höhe der Miete wird vor allem von der Lage, der Ausstattung, dem Baujahr und der Wohnfläche beeinflusst. Alle Angaben beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage und mit einer mittleren Ausstattung (Zentralheizung, Isolierglas und Bad). Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale oder der Lage müssen durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Aus der obigen Tabelle ergibt sich bei einem Baujahr von 1991 und einem Bodenwert von 110 €/m² ein Ausgangswert von rund 6,80 €/m², bei einer Spanne von 5,50 €/m² bis 8,25 €/m². Bei einer Wohnungsgröße von 54 m² ist eine Anpassung mit dem Faktor 1,07 erforderlich.

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss Mieten für Wohnungen in ähnlichen Lagen in der Gemarkung Lembruch selektiert:

Lfd. Nr.	Gemeindeteil	Datum [MM.JJ]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Miete [€/m²]
1	Lembruch/Hüde-Dümmer	12.20	1995	64	82,00	5,47
2	Lembruch/Hüde-Dümmer	10.21	2021	77	82,00	12,21
3	Lembruch/Hüde-Dümmer	11.21	2021	75	82,00	10,51
4	Lembruch/Hüde-Dümmer	11.21	2021	44	82,00	11,30
5	Lembruch/Hüde-Dümmer	11.21	2021	41	82,00	12,15
6	Lembruch/Hüde-Dümmer	11.21	2021	67	82,00	10,39
7	Lembruch/Hüde-Dümmer	11.21	2021	43	82,00	11,58
8	Lembruch/Hüde-Dümmer	12.21	2021	75	82,00	12,87
9	Lembruch/Hüde-Dümmer	12.21	2021	75	82,00	12,93
10	Lembruch/Hüde-Dümmer	12.21	2021	67	82,00	10,64

Lfd. Nr.	Gemeindeteil	Datum	Baujahr	Wohnfläche	Boden-richtwert	Miete
		[MM.JJ]		[m²]	[€/m²]	[€/m²]
11	Lembruch/Hüde-Dümmer	01.22	2021	37	96,00	13,46
12	Lembruch/Hüde-Dümmer	08.22	1995	65	92,00	7,08
	Mittelwerte:	**11.21**	**2017**	**61**	**84,00**	**10,88**

Bei einem mittleren Baujahr von 2017 und einer mittleren Wohnungsgröße von 61 m² wurden in ähnlichen Lagen in Lembruch 10,88 €/m² gezahlt.

Der Gutachterausschuss hält einen Mietzins für die zu bewertenden Wohnung aufgrund der sehr guten Lage mit Blick auf den Dümmer, einem Baujahr von 1991 und aufgrund der Größe von 11,00 €/m² für marktgerecht.

Nachfolgende Mieten für Garagen oder Stellplätze in Sammelgaragen sind in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht.

Bereich	Mieten für Garagen oder Stellplätze in Sammelgaragen (2019 – 2024)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€/Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	55	35	17 – 50	
Stuhr/Syke/Weyhe	17	50	15 – 80	
übriger Landkreis Diepholz	38	35	25 – 50	
Landkreis Heidekreis	65	35	25 – 65	
Landkreis Nienburg	123	30	20 – 50	
Landkreis Verden	34	50	30 – 65	

Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobilienmarkt.niedersachsen.de © 2025 GAG

Für die vorhandene Einstellplatz in der Tiefgarage hält der Gutachterausschuss einen Mietansatz von 70 € für angemessen.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt:

			marktübliche Miete	
Anzahl	Nutzung/Lage	Wohn-/ Nutzfläche	Miete	Monats-miete
1	Wohnen	54 m²	11,00 €/m²	594 €
1	Tiefgaragenplatz	0 m²	70,00 €/Einheit	70 €
Summe Monatsmiete:				**664 €**
Jährlicher Rohertrag				**7.968 €**

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Hiernach sind zum Wertermittlungsstichtag bei Wohnhäusern für die Verwaltungskosten 351 € je Wohnung, bzw. 420 € je Eigentumswohnung und 46 € je Garage anzusetzen. Für die Instandhaltungskosten sind 13,80 €/m² Wohnfläche und 104 € je Garage anzusetzen. Hierin sind die Instandhaltungskosten für die weiteren Flächen (Treppenhäuser, Gemeinschaftsflure, Boden- und Kellerräume) und die Außenanlagen in der Regel enthalten. Für das Mietausfallwagnis sind 2 % des Jahresrohertrages zu berücksichtigen.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	Wohnen (1 Einheit(en))	je Einheit/a	420 €	420 €
	Gewerbe (0 Einheit(en))	in %	3	0 €
	sonstige (1 Einheit(en))	je Einheit/a	46 €	46 €
Instandhaltungskosten	Wohnen (54 m²)	€/m² a	13,80 €/m²	745 €
	Gewerbe (0 m²)	€/m² a	6,90 €/m²	0 €
	sonstige (0 m²)	€/m² a	4,10 €/m²	0 €
	sonstige (1 Einheit(en))	€/Einheit a	104 €	104 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	in %	2	143 €
	Gewerbe	in %	4	0 €
	sonstige	in %	2	17 €
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)				1.475 €
zum Vergleich Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages				18,5
jährlicher Reinertrag				**6.493 €**

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der

Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Die Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Zinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz sind im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Hiernach ist der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen die Zielgröße einer Regressionsanalyse mit den Einflussgrößen Höhe des Bodenrichtwertes (Lage), und modifizierte Restnutzungsdauer.

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt
- besondere Lage in den Gebieten Weinberg/Wiethop (Bad Fallingbostel), Lehmwandlung (Nienburg), Magdeburger Viertel (Achim) und Willenberg (Diepholz)

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2025 bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 130 €/m²
- nicht in einer der o.g. besonderen Lagen

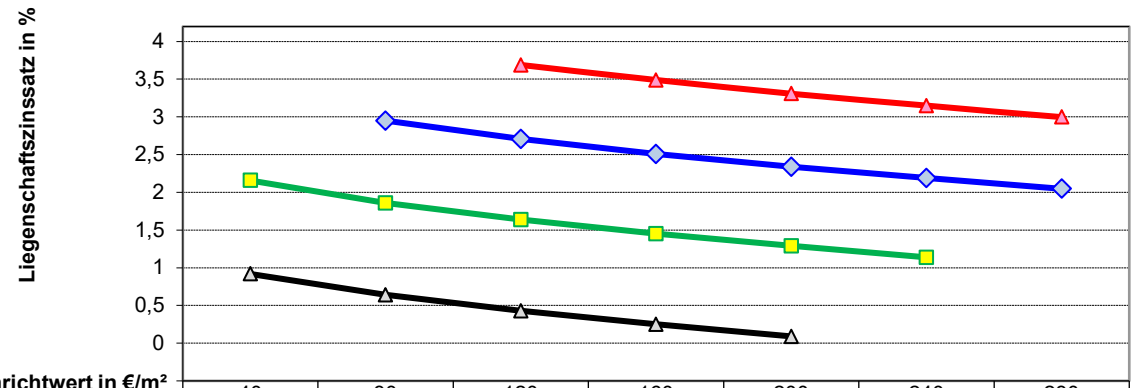
Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

1,9 %

90 % Vertrauensbereich 1,5 – 2,2

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und der Nettokaltmiete

Liegenschaftszinssätze für die Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen GAG Sulingen-Verden



Bodenrichtwert in €/m²	40	80	120	160	200	240	280
Miete 10,00 €/m²			3,7	3,5	3,3	3,2	3,0
Miete 8,00 €/m²		3,0	2,7	2,5	2,3	2,2	2,1
Miete 6,00 €/m²	2,2	1,9	1,6	1,5	1,3	1,1	
Miete 4,00 €/m²	0,9	0,6	0,4	0,3	0,1		

Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte mit den Einflussgrößen des Wertermittlungsobjektes (Miete 11,00 €/m², Bodenrichtwert 110 €/m ²) nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu rund 3,7 Prozent.

Der Gutachterausschuss hält aufgrund der sehr guten Wohnlage direkt am Dümmer mit Seeblick einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 Prozent für angemessen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) 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.

Bei mehreren Gebäuden mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer wird eine mittlere gewichtete Restnutzungsdauer angesetzt.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 36 Jahren (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstückfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der

Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag			**6.493 €**
Bodenw. marktüb. Fl.:	19.188 €		
Bodenwertverzinsung:	3,0 % des Bodenwertes		-576 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			5.917 €
Restnutzungsdauer:	36 Jahre		
Zinssatz:	3,0 %		
Barwertfaktor:	21,8323		
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:			**129.182 €**

3.5.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich zunächst der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts.

Bodenwert der marktüblichen Fläche:	19.188 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	129.182 €
vorläufiger Ertragswert	**148.370 €**

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein marktüblicher Liegenschaftszins verwendet wurden.

vorläufiger Ertragswert	148.370 €
Marktanpassungsfaktor	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**148.370 €**

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die 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.

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).

Es sind nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Die Höherwertigkeit des Tiefgarageneinstellplatz wurde bereits beim Mietansatz berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
besondere Ertragsverhältnisse:		0 €
Baumängel und Bauschäden:	fehlende Trennung zur Wohnung im Aufteilungsplan Nr.28	-5.000 €
wirtschaftliche Beurteilung:		0 €
Bodenwert sonstige Fläche:		1.980 €
Zeitwerte sonstige Nebengebäude:		0 €
Summe:		**-3.020 €**

3.5.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert, sofern aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren keine abweichenden Ergebnisse vorliegen.

Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	148.370 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.020 €
Ertragswert	145.350 €
Ertragswert gerundet	**145.000 €**

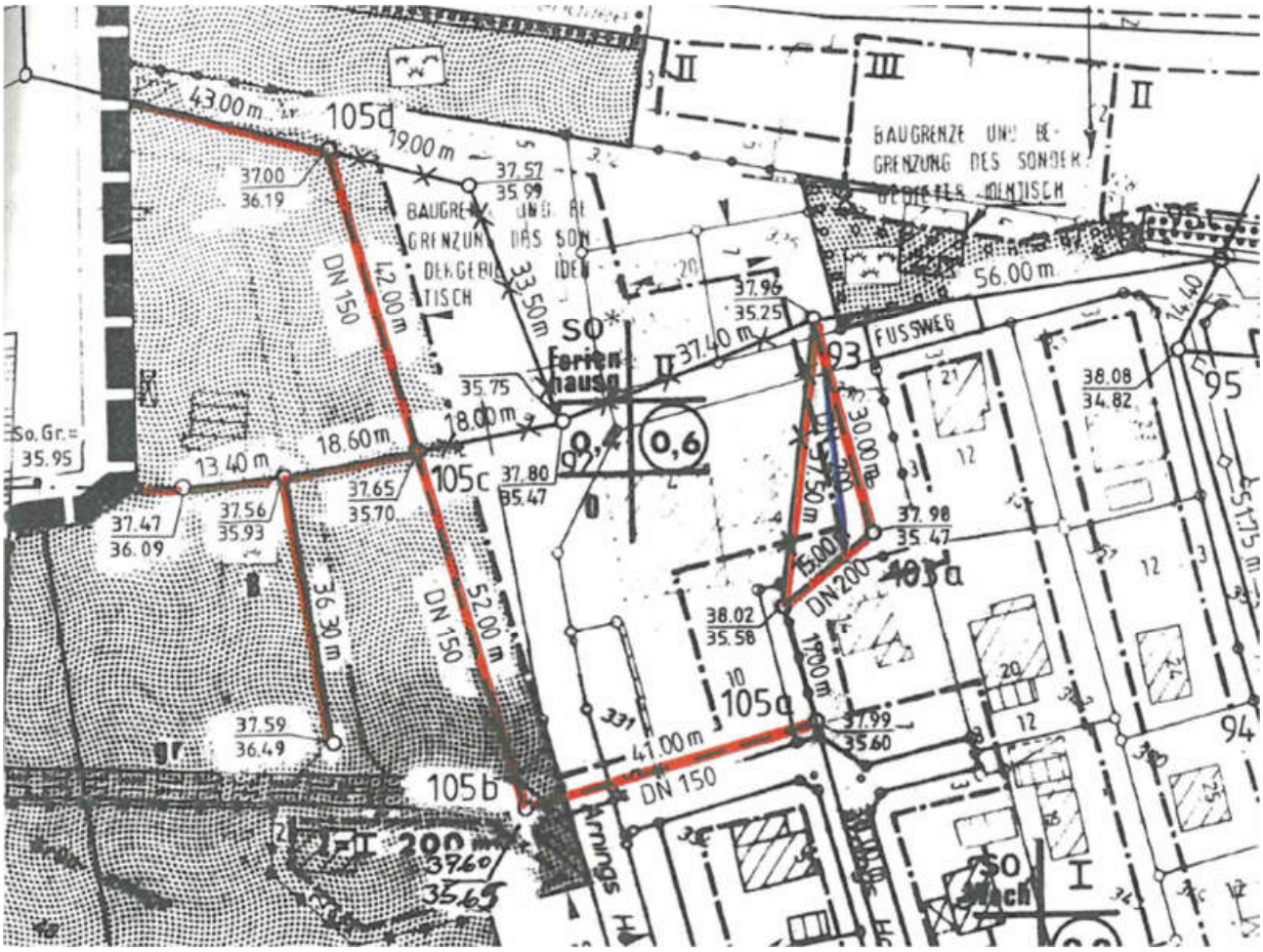
3.6 Bewertung der Grunddienstbarkeit

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Diepholz, Grundbuchamt, vom 18.11.2024 nachfolgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Bogen 1
Diepholz	Lembruch	924	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

Lageplan für das Leitungsrecht auf dem Flurstück 322/1



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 Wohnbaufläche des Flurstückes 322/1 mit einem Bodenwert von 148 €/m². In der Bewilligung vom 14.11.1990 ist die Breite des Schutzbereiches entlang der Wasserentschlussleitung auf 6 m festgelegt. Bei einer Länge von 85 m liegt somit eine belastete Fläche von 510 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.

Der Schutzbereich beträgt entsprechend des Leitungsvertrages vom 14.10.1990 rund 510 m².

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist hier die Wertminderung für Wohnbaugrundstücke zugrunde zu legen. Insgesamt ist eine Wertminderung im Bereich der mäßigen Beeinträchtigung angemessen. Für die belastete Fläche nimmt der Gutachterausschuss im Rahmen der oben dargelegten Spanne von 30 bis 45 % sachverständig eine Wertminderung in Höhe von 40 % des Bodenwertes von 148 €/m² an. Insgesamt ergibt sich somit eine Wertminderung von:

Belastete Fläche: 510 m² x 148 €/m² x 0,40 = 30.192 €

Der 247/10.000 Miteigentumsanteil beträgt somit 746 €, gerundet 750 €.

3.7 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert (146.000 €) durch geeignete Vergleichsfälle und beim Ertragswert (145.000 €) durch die Verwendung marktüblicher Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes, der in erster Linie nach dem Ertragswert ermittelt wird.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für den 247/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lembruch, Arnings Patt 14 A bis D, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus D) 1. Obergeschoss Mitte Nr. 29 des Aufteilungsplanes mit dem Kellerraum Nr. 29 des Aufteilungsplanes und mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 29 des Aufteilungsplanes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.03.2025 mit

145.000 €

(in Worten: einhundertfünfundvierzig Euro)

und für die Wertminderung durch die beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit

750 €

(in Worten: siebenhundertfünfzig Euro)

ermittelt.

Sulingen, den 20.03.2025

Buck	Franke	Lambers
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 Sulingen-Verden
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Galtener Straße 16, 27232 Sulingen
Telefon: 04271 - 801 505 Fax: 04271 - 801 502
E-Mail: gag-sul-ver@lgln.niedersachsen.de

Sulingen, den 20.03.2025

im Auftrage

(Buns)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (4-fach)

Amtsgericht Diepholz
Lange Straße 32
49356 Diepholz

2. Eigentümer:

XXX

Neue Eigentümer in 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.