



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Diepholz, Aschener Straße 38



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@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:

Gemeinde:	Stadt Diepholz	
Straße, Hausnummer:	Aschener Straße 38	
Grundbuchbezirk:	Aschen	
Grundbuchblatt:	466	Laufende Nummer: 4
Gemarkung:	Aschen	
Flur:	11	
Flurstücke:	123/1	123/2
Fläche:	1.595 m ²	1.210 m ²
Gesamtfläche:	2.805 m ²	
Eigentümer:	XXX XXX XXX in Erbengemeinschaft	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 28.09.2023 in der Besetzung

Vorsitzende:	Vermessungsingenieurin Sabrina Franke
ehrenamtliche Gutachterin:	Architektin Petra Buck
ehrenamtlicher Gutachter:	Vermessungsingenieur Berthold Lambers

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.09.2023 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

147.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.4.1	Demographische Entwicklung	14
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	15
2.6.1	Hauptgebäude	15
2.6.2	Nebengebäude	23
2.6.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	29
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	30
3.1	Grundlagen	30
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	30
3.1.2	Kaufpreissammlung	30
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	30
3.1.4	Literatur	30
3.2	Wertermittlungsverfahren	31
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	31
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	31
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.3	Bodenwert	32
3.3.1	Vergleichswerte	33
3.3.2	Bodenrichtwerte	33
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	35
3.3.4	Bodenwert der sonstigen Teilfläche	35
3.3.5	Gesamtbodenwert	37
3.4	Vergleichswertverfahren	37
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	38
3.5	Sachwertverfahren	44
3.5.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	44
3.5.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	46
3.5.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	47
3.5.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	47
3.5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
3.5.6	Sachwert des Grundstücks	50
3.6	Verkehrswert	51
	Merkblatt Gutachterausschuss	52

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 52 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Diepholz, Diepholz
Auftragseingang: 10.08.2023
Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 14 K 8/23
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Besonderheiten: keine
Örtliche Vorerhebung durch: Frau Ulrike Buns
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
am: 07.09.2023
Weitere Teilnehmer: XXX und XXX
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 28.09.2023
Weitere Teilnehmer: XXX und XXX

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Mieter und Pächter sind nicht vorhanden.

Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.

b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

c) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind

Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

e) ob ein Energieausweis vorliegt:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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

Altlasten sind nicht bekannt geworden.

- e) ob und wie das Gebäude versichert ist:

Nach Auskunft der Miteigentümerin XXX ist das Gebäude bei der Concordia-Versicherung mit einer Versicherungssumme von 28.300 Mark Wert 1914, somit mit einem Neuwert von rund 555.000 € versichert.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 28.09.2023.

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 (28.09.2023).

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
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- 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. Diese bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden hier gemeinsam bewertet. Die im Folgenden verwendete Bezeichnung „Grundstück“ bezieht sich auf das gesamte Wertermittlungsobjekt, soweit nicht anders vermerkt.

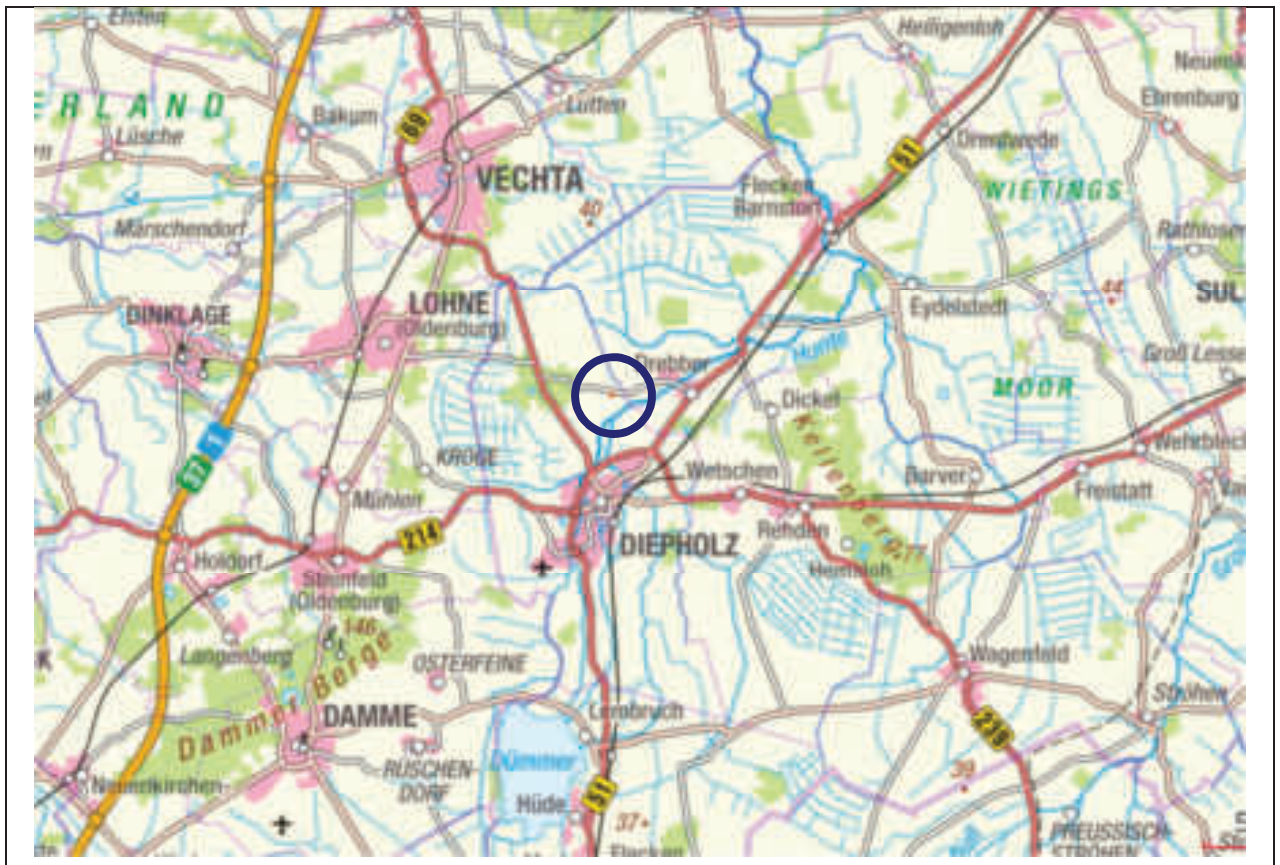
2.1 Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich der Stadt Diepholz im Ortsteil Aschen.

Aschen liegt in einer Entfernung von ca. 5 km nördlich von Diepholz, ca. 11 km südlich von Vechta und ca. 67 km von Nienburg. Das Bewertungsobjekt liegt etwa 1 km östlich des Ortszentrums von Aschen. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen 51 (Bremen-Osnabrück) und 214 (Sulingen), sowie die B69 zwischen Vechta und Diepholz. Der Bahnhof Diepholz an der Bahnstrecke Osnabrück-Bremen liegt 5 km entfernt. Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle „Lohne/Dinklage“ an der A 1 beträgt die Entfernung etwa 20 km.

Die Stadt Diepholz ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz Mittelzentrum und hat rund 18.800 Einwohner. Grundschule und Kindergarten sind in Aschen vorhanden. Weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Hallen- Freibad und ein Krankenhaus sind in Diepholz vorzufinden.

Übersichtskarte





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

© 2023  LGLN

Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch gemischte Bebauung in Form von Einfamilienhausgrundstücken und Resthofstellen sowie die rückwärtig angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Es liegt direkt an der viel befahrenen Kreisstraße K30. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage im Außenbereich von Aschen.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK 5 (ohne Maßstab)



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

© 2023  LGLN

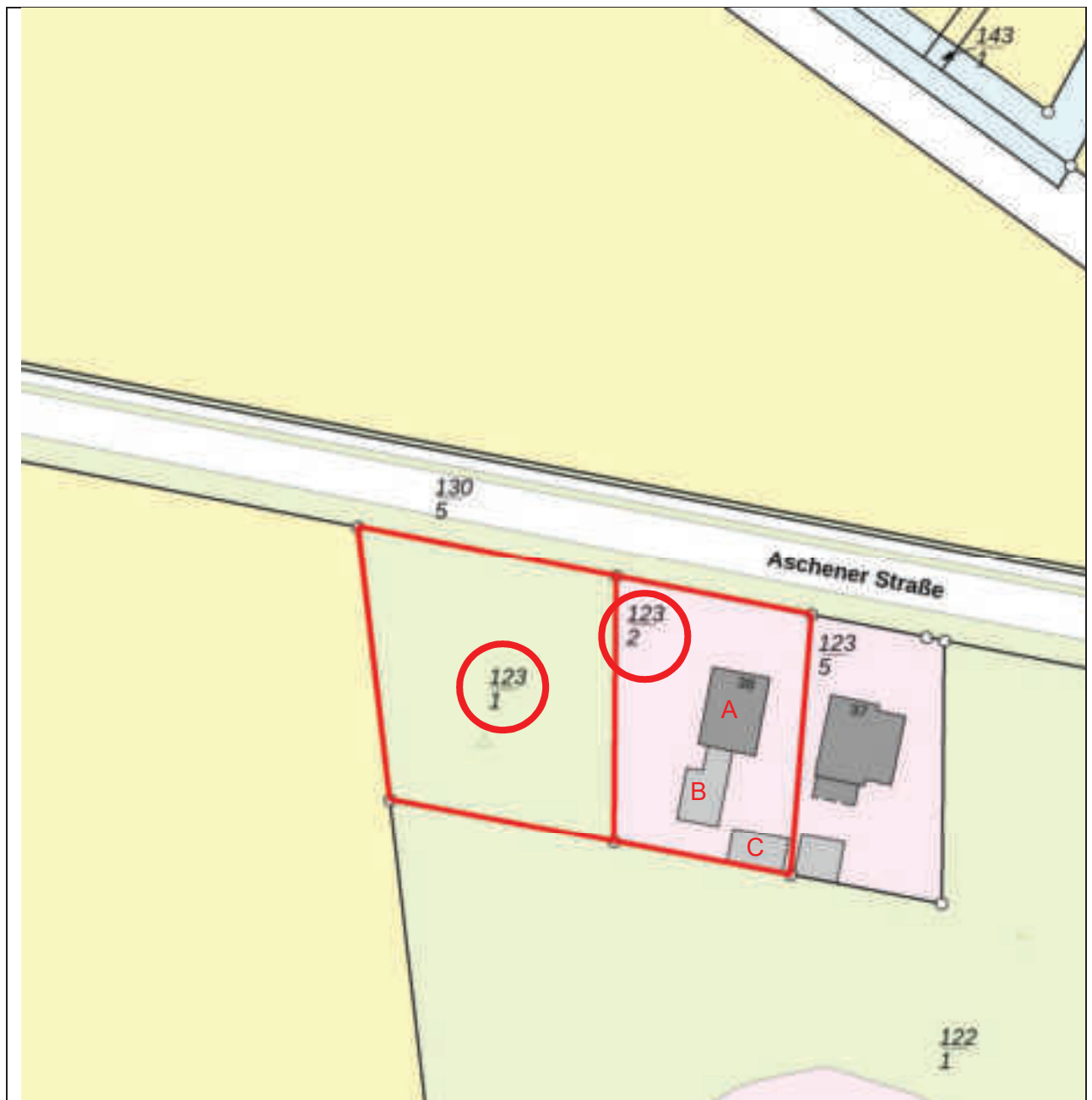
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von insgesamt 2.805 m². Das Flurstück 123/1 hat eine Größe von 1.595 m² und das Flurstück 123/2 ist 1.210 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Der Zuschnitt ist günstig.

A- Zweifamilienhaus B- Stallgebäude C- Garagen

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2023  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes stellt sich als verwilderter Gartenbereich dar.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist nicht mehr bewohnt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Aschener Straße – K 30 - erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist ebenfalls 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 Stadt Diepholz liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Gemeinde Stadt Diepholz handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

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

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

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Diepholz, Grundbuchamt vom 14.08.2023 nachfolgende Eintragung enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Diepholz		Grundbuch von Aschen	Blatt 466	Bogen 1 Abteilung II
Ladende Nummer der Eintra- gungen	Ladende Nummer der belasteten Grundstücke im Baulasten- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	2	Dieses Grundstück ist Reichshofgutsstätte. Ausgeberin ist die Niedersächsische Heimstätte GmbH in Hannover. Der Betrag des Entgelts für den Boden beträgt 1,--DM pro qm, also insgesamt 1210,--DM. Eingetragen mit dem Range vor den in Abteilung III unter Nr. 1, 2 und 3 eingetragenen Rechten nebst Nebenleistungen am 15. April 1995 und unbeschrieben am 14. Januar 1999.		
		<i>Gerulsen</i> <i>Offmann</i>		
2	4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auflösung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (§ 24 Z 6/22). Auf Ersuchen des Amtsgerichtes Diepholz vom 17.08.2023 eingetragen am 23.08.2023.		
		Erstsch		

Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen 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 Stadt Diepholz bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 2 % zu erwarten. Diese Daten basieren allerdings auf Daten aus dem Jahr 2012 mit einer Basis von 15.981 Einwohnern. Sie sind inzwischen veraltet. Veröffentlichungen einer neuen Vorausberechnung mit dem Zeithorizont 2040 verzögern sich laut www.wegweiser-kommune.de noch. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 17.152 Einwohner am 31.12.2021 auf 18.828 Einwohner am 31.12.2022 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 „bebautes Grundstück im Außenbereich“.

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.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart und Gebäudetyp:</u>	Zweifamilienhaus
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	tlw. unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	um 1954, Modernisierung DG um 2005
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u> Bruttogrundfläche:	KG: rund 66 m ² EG: rund 112 m ² DG: rund 112 m ² insgesamt rund 290 m ²
Wohnfläche:	EG: rund 89 m ² DG: rund 74 m ² insgesamt rund 163 m ² (nach Bauakten)
Nutzfläche:	KG: rund 49 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Keller:	Abstellräume, Flur
im Erdgeschoss (EG):	3 Zimmer, Küche, Speisekammer, HWR-Raum, Bad, WC, Flur, Windfang
im Dachgeschoss (DG):	4 Zimmer, Küche, Bad, Flur,
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Mauerwerk mit Putz
Dach:	Satteldach mit Tonziegeleindeckung, baujahrstypisch gedämmt Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung Nebeneingang: Terrassentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung, Baujahr um 1985, Dachflächenfenster, Zweifachverglasung

Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Sanitärräume: halbhoch oder ganz gefliest, im EG einfach und im DG mittlere Qualität
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Geschossdecken:	KG: Hohlsteindecke EG: Hohlsteindecke OG/DG: Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG: offene Holztreppe mit Holzstufen Geschosse: Holztreppe mit PVC-Belag Spitzboden: Deckenluke mit Einschubtreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich Laminat, PVC-Belag, Bodenfliesen, Textilbelag
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Wanne, Waschbecken Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken jeweils einfacher Standard zusätzliches Bad im EG: Dusche, Waschbecken, WC-Becken Bad im DG: Dusche, Waschbecken, WC-Becken mittlerer Standard
Heizung:	EG: Warmluftheizung mit Gasbefeuerung, veraltet DG: Gastherme, Baujahr ca. 2005 mit Warmwasserbereitung Im DG: Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrstypische bzw. umbautypische Ausstattung, Leitungen teilweise auf Putz, geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, tlw. veraltete Schalter und Sicherung
Besondere Bauteile:	Dachgauben, Eingangspodest
Bes. Betriebseinrichtungen:	Kaminöfen

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeiterscheinungen im Keller, Risse im Außenmauerwerk, Warmluftheizung veraltet, allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend, ausreichend, mit Unterhaltungsrückständen
Wirtschaftliche Beurteilung:	baujahrstypische Raumaufteilung, Zugang Dachgeschosswohnung über Zwischenbau

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,1 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

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:	69 Jahre
Modernisierungen:	siehe Baubeschreibung
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Restnutzungsdauer: 19 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

Das (wertrelevante) Baujahr ergibt sich aus der bestimmten Restnutzungsdauer und dem Bewertungsstichtag. Bei einer hier auf Grundlage des Wertermittlungsmodells abgeleiteten Restnutzungsdauer von 19 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1972.

Fotos (aufgenommen am 07.09.2023)



Ansicht von der Straße, von Norden



Ansicht von Süden



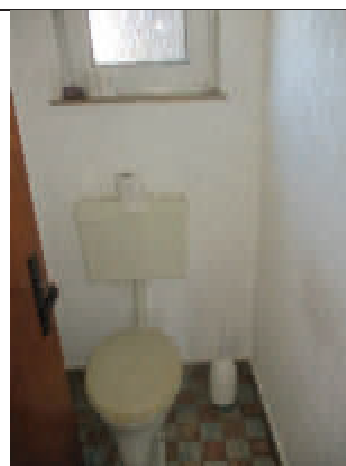
Ansicht vom Garten, von Westen



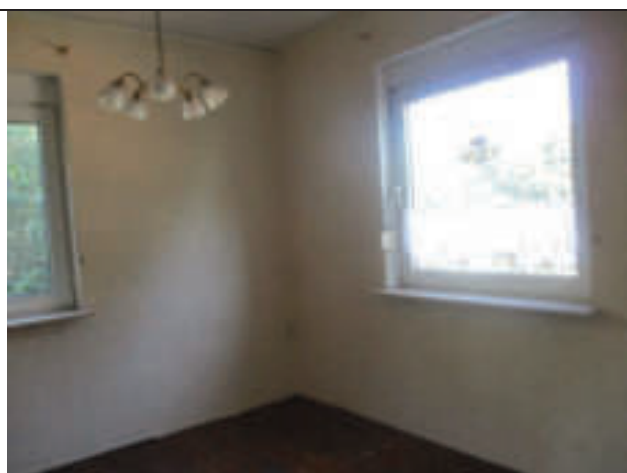
Eingangsbereich



Bad im EG



WC im EG



Zimmer im EG



Ofen im EG



Bad im EG



Bad im EG



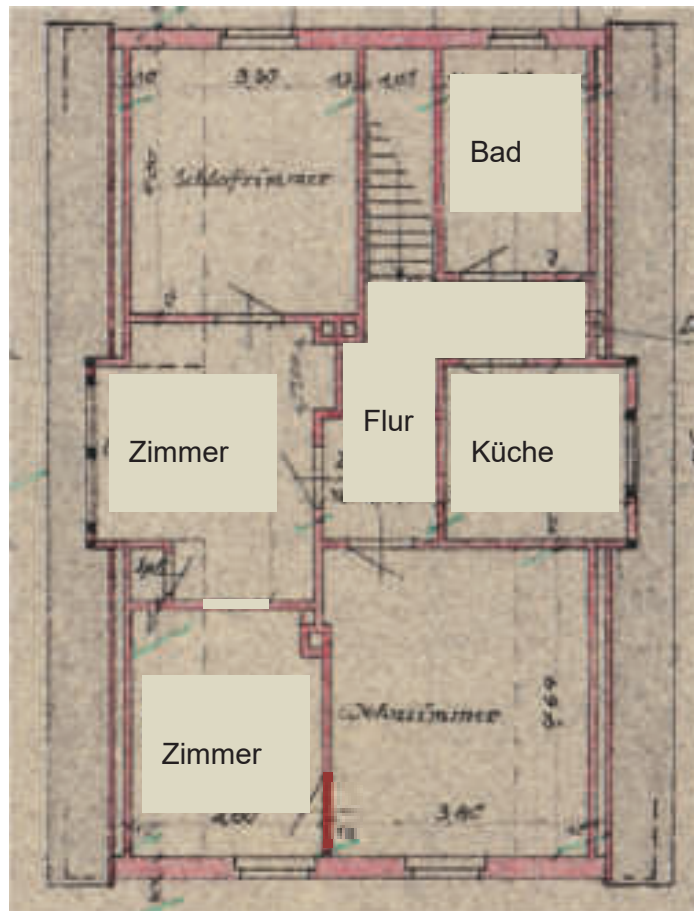
Bad im DG



Zimmer im DG

	
Kaminofen im DG	Gastherme
	
Treppenaufgang	Warmflurtheizung
	
Elektrizität	Keller

Dachgeschoss



2.6.2 Nebengebäude

Gebäude B

<u>Gebäudeart/ Gebäudetyp:</u>	Stallgebäude mit Zwischenbau als Anbau an das Wohnhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	um 1954
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: EG: rund 69 m ²
	Nutzfläche: EG: rund 62 m ² (überschlägig ermittelt)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss
	im Erdgeschoss (EG): Abstellräume
	im Dachgeschoss (DG): Lagerfläche
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Mauerwerk mit Putz
Dach:	Satteldach mit Tonziegeleindeckung
Außentore/-türen:	Holzbrettertor, Kunststofftüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Lichtausschnitt
Innenwände:	massiv
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Treppen:	Holztreppe mit Holzstufen
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Fußboden, Fußbodenbelag:	Beton
Technische Ausstattung:	einfach, baujahrstypische Ausstattung
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel/Bauschäden:	allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung, Feuchtigkeiterscheinungen im Zwischenbau
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend, ausreichend
Wirtschaftliche Beurteilung:	als Stallgebäude nutzbar, Zwischenbau als Zugang zur Dachgeschosswohnung

Die Ausstattung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, Werkstatt- und Lagergebäuden wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in drei Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die die technischen Anlagen von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält Anlage 4 der

ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- | | |
|----------|---|
| Stufe 3: | zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard nach ca. 1995), |
| Stufe 4: | zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Standard nach ca. 2005), |
| Stufe 5: | zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Neubaustandard). |

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude nur teilweise eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung **unter** der Standardstufe **3** einzuordnen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	69 Jahre
Restnutzungsdauer:	19 Jahre

Fotos (aufgenommen am 07.09.2023)



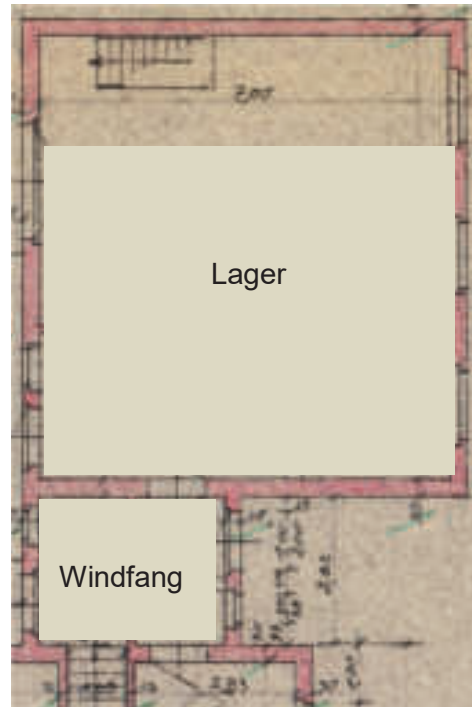
	
Innenansicht Zwischenbau	Holztor

	
Dachbereich	Holztor

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Gebäude BGebäudeart/ Gebäudetyp: Garagen

Geschosse: Erdgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Baujahr(e): um 1975

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: EG: rund 49 m²Nutzfläche: EG: rund 44 m² (überschlägig ermittelt)Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Erdgeschoss (EG): drei Stellplätze

im Dachgeschoss (DG): Lagerfläche

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Betonfertigteilkonstruktion

Dach: Pultdach, erneuert 2021

Außentore/-türen: Stahlschwingtore

Fenster: keine

Innenwände: massiv

Innentüren: keine

Geschossdecken: Stahlbetondecke

Fußboden, Fußbodenbelag: Beton

Technische Ausstattung: einfach, baujahrstypische Ausstattung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend, befriedigend

Wirtschaftliche Beurteilung: als Garagen nutzbar

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Garagen wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in drei Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung 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 3: Fertiggaragen

Stufe 4: Garagen in Massivbauweise

Stufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung
----------	--

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach wird die Ausstattung in die **Standardstufe 3** eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre

bisheriges Alter: 48 Jahre

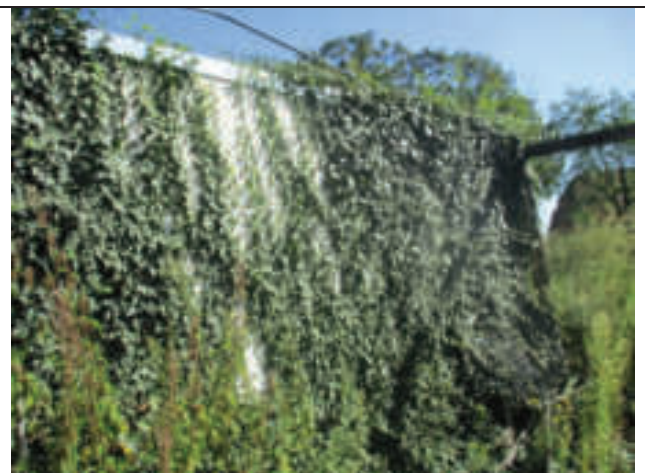
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

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

Fotos (aufgenommen am 07.09.2023)



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Westen

2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonplatten
Einfriedung:	Holzzaun,
Gartenanlage:	verwilderte Gartenanlage mit Büschen und Bäumen,
Sonstige Nebengebäude:	Holzschuppen abgängig und nach Ansicht des Gutachterausschusses nicht wert relevant
Sonstiges:	zusätzliches Flurstück 123/1 mit einer Größe von 1.595 m ² , genutzt als Gartenland
Zustand der Außenanlagen:	sehr einfach und ungepflegt

Fotos (aufgenommen am 07.09.2023)



Holzschuppen abgängig



Flurstück 123/1



Flurstück 123/1



Flurstück 123/1

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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147 ff)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 03.05.2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, 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 vorrangig 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 und / oder Vergleichsfaktoren / Bodenrichtwerten zur Verfügung. Abweichende Grundstücksmerkmale, die den Verkehrswert beeinflussen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten / Indexreihen / einer mehrdimensionalen Schätzfunktion / nach sachverständiger Würdigung mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

Unterstützend wird das Sachwertverfahren angewandt, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt auch aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil neben der Lage und dem Bodenwert auch die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

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

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 2.805 m² auf. Davon ist das Flurstück 123/2 mit einer Fläche von 1.210 m² als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Das verbleibende Flurstück 123/1 zur Größe von 1.595 m² stellt eine selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um eine Gartenlandfläche.

3.3.1 Vergleichswerte

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

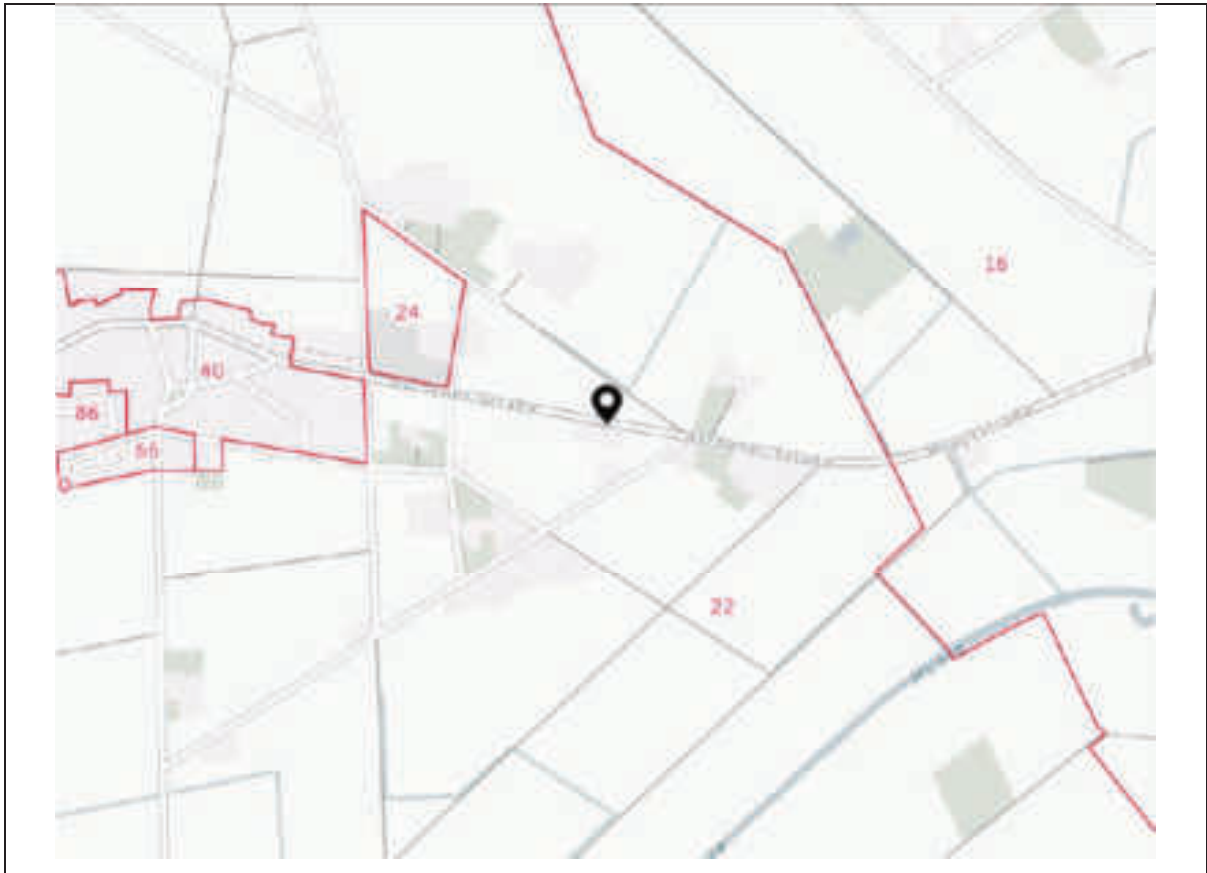
Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG

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 01.01.2023

© 2023

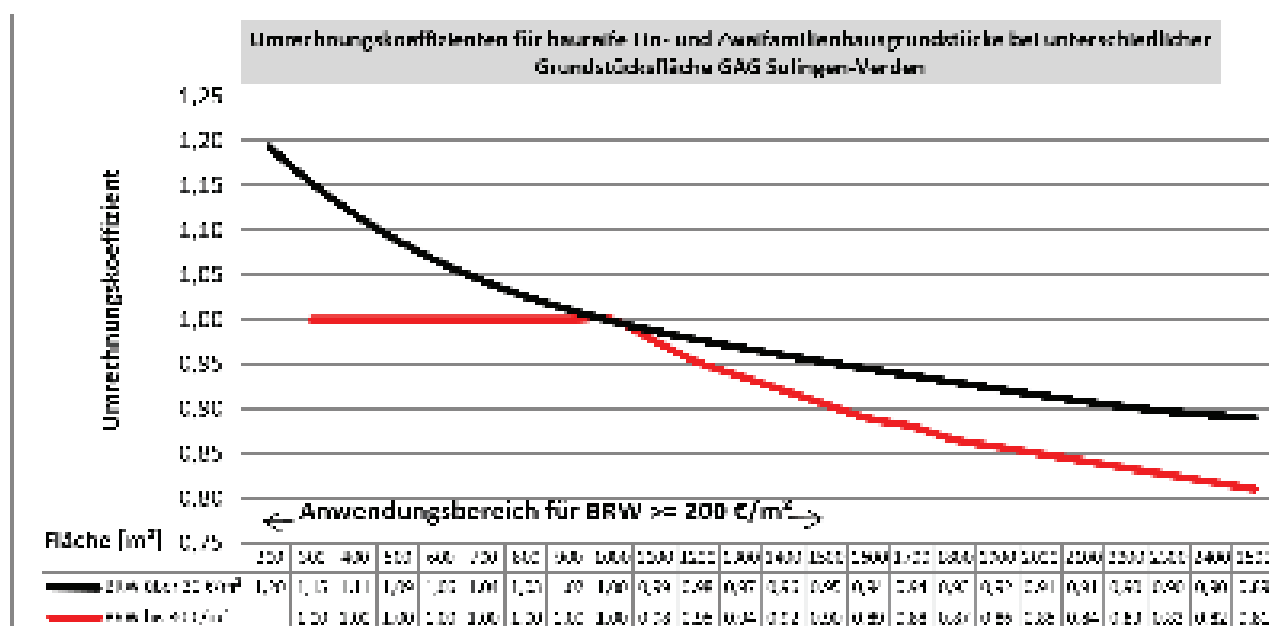
Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 22 €/m² bei einer Grundstücksfläche von 1.800 m² ermittelt. Dieser Wert gilt für eine gemischte Baufläche im Außenbereich, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Die zu bewertende Teilfläche weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.210 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 Abweichung in der Flächengröße wird gemäß Grundstücksmarktdaten umgerechnet.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden, die eine nicht teilbare Einheit bilden, können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2023



Hieraus ergibt sich ein umgerechneter Bodenrichtwert von 24 €/m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage des umgerechneten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von 24 €/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 nicht durch weitere Besonderheiten vom für den Bodenrichtwert typischen Grundstück ab.

Hieraus ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenwert mit **24 €/m²**.

3.3.4 Bodenwert der sonstigen Teilfläche

Die verbleibende Teilfläche zur Größe von 1.595 m² stellt eine selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um eine Gartenlandfläche.

Gartenflächen, sog. Hausgärten und einzelne Kleingartenparzellen, die nicht unmittelbar am bebauten bzw. bebaubaren Wohngrundstück liegen, werden meist niedriger als am Wohnhaus liegende Gartenflächen gehandelt:

Hausgärten und Kleingartenparzellen (2018 - 2022)						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m²)	mittlere Fläche (m²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	25	6,15	1.584	41	19	5 – 50
Stuhr/Sylke/Weyhe	9	10,00	1.923	98	10	5 – 20
übriger Landkreis	16	5,85	1.234	17	26	10 – 50
Landkreis Heidekreis	14	3,85	1.089	54	9	5 – 30
Landkreis Nienburg	11	5,00	700	18	34	5 – 55
Landkreis Verden	37	5,05	1.133	55	11	5 – 30

*) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland

Quelle: Auszug aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2023

Auf Grundlage der oben aufgeführten Durchschnittspreise legt der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt mit einer Größe von 1.595 m² einen Prozentsatz von rund 40 % zugrunde und leitet einen mittleren Bodenwert von 9 €/m² ab.

Bei der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche sind die folgenden Besonderheiten bzw. Abweichungen zu berücksichtigen:

- verwilderter Bewuchs

Diese Besonderheiten werden aufgrund der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert der selbständig nutzbaren bzw. sonstigen Teilfläche ergibt sich somit zu

$$9 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = \text{rd. } 8 \text{ €/m}^2.$$

Zusätzlich betrachtet der Gutachterausschuss den Bodenwert für Ackerlandflächen in diesem Bereich. Der Bodenrichtwert für Ackerland zum Stichtag 01.01.2023 beträgt 9,50 €/m² bei einer Grundstücksfläche von 20.000 m². Der Bodenwert der Ackerlandfläche wird von der Größe der Fläche beeinflusst. Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen landwirtschaftlichen Nutzflächen bei unterschiedlichen Flächengrößen.

Fläche in m²	Umrechnungskoeffizient
5000	0,84
10000	0,90
15000	0,95
20000	1,00
25000	1,02
30000	1,04
35000	1,06
50000	1,10
65000	1,13
80000	1,16
95000	1,17

Dieser Bodenwert ergibt sich wie folgt:

$$9,50 \text{ €/m}^2 \times 0,84 = \text{rd. } 8 \text{ €/m}^2.$$

Dieser Bodenwert bestätigt den oben ermittelten Bodenwert für Gartenland.

3.3.5 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Gemischte Baufläche	1.210 m ² *	24,00 €/m ² =	29.040 €
Summe Bodenwert marktübl. Fläche:	1.210 m ²		29.040 €
Gartenland	1.595 m ² *	8,00 €/m ² =	12.760 €
Summe Bodenwert sonstige Fläche:	1.595 m ²		12.760 €
Summe insgesamt:	2.805 m²		41.800 €

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 Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudedefaktor) 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:

Definition der Stichprobe

Der Gutachterausschuss leitet die Vergleichsfaktoren für die entsprechende Grundstücksart aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte der Kaufpreissammlung ab. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für die Analyse ist es zunächst wichtig, eine relativ große Stichprobe mit breiter Streuung zu erhalten. Für den Landkreis Diepholz ohne Stuhr, Syke, Weyhe umfasst die Stichprobe 896 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Diepholz - ohne Stuhr, Syke, Weyhe -

Stichprobenübersicht und Normobjekt

Stichprobe: 896 Kauffälle

Merkmal	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2019	2022	2020	01.07.2022
Bodenrichtwert [€/m²]	14	175	65	siehe Diagramme
Wertrelevantes Baujahr	1980	2015	1993	siehe Diagramme
Wohnfläche [m²]	70	280	155	140
Keller [%]	0	100	teilweise, unter 50%	teilweise, unter 50%
Standardstufe	1,4	4	2,6	2,5
rentierliche Grundstücksgröße [m²]	365	2500	995	800
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nein	ja	nein	nein
Baujahrsepoche	Vorkriegsbauten	Nachkriegsbauten		Nachkriegsbauten
Bauweise	Holz	Fachwerk	Massiv	Massiv
Dachneigung				kein Flachdach
Garage	nicht vorhanden	vorhanden		vorhanden (eine)

Quelle: Auszug aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2023

Einflussgrößen und Zielgröße

Die Zielgröße (Ergebnis der Analyse) ist der Vergleichsfaktor. Dieser Faktor wird von den oben aufgeführten Merkmalen beeinflusst. Diese Merkmale werden als Einflussgrößen bezeichnet.

Rechnerisches Modell

Aus der Analyse ergibt sich ein rechnerisches Modell, das die Beziehung zwischen den tatsächlich relevanten Einflussgrößen und der Zielgröße in einer Formel mit mehreren Koeffizienten und Exponenten beschreibt. Zum Beispiel kann man hieraus erkennen, dass und in welchem Ausmaß sich die Lage, das Baujahr oder die Wohnfläche auf den Preis auswirken. Auf die Darstellung dieser komplexen Regressionsformel wird hier verzichtet. Die Wirkungsweisen der einzelnen Einflussgrößen sind als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet als Grafik ggf. mit Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

Merkmal	
Wertermittlungstichtag	2023
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1972
Wohnfläche	163 m²
Grundstücksgröße (marktüblich)	1.210 m²
Ausstattung (Standardstufe)	2,1
Unterkellerung	teilweise unterkellert

Bei den Vergleichspreisen ist im Normalfall eine Garage oder ein vergleichbares Nebengebäude enthalten.

Ausgewählte Vergleichsobjekte

Aus der gesamten Stichprobe werden Vergleichsobjekte ausgewählt, die mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen und ihrer räumlichen Lage mit dem Bewertungsobjekt am besten zu vergleichen sind.

Die Vergleichsfaktoren der ausgewählten Kauffälle werden mit der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichsfaktor. Die wertbeeinflussenden Unterschiede sind damit berücksichtigt.

Die Vergleichsobjekte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Gemeinde	Kaufzeit	Fläche m ²	Lagewert €/m ²	modifiz. Baujahr	Wohnfl. m ²	Keller	Stand.- stufe	orig. K.-Preis €/m ²	Vergleichspr. €/m ²
Objekt		1210	22	1972	163	Teilk.	2,1		
Dickel	2022	1008	22	1981	172	ohne	2,5	1337	1142
Barnstorf	2022	1400	22	1969	144	Teilk.	2,0	1243	1237
Dreeke	2022	1310	18	1978	130	Teilk.	2,3	1654	1252
Wetschen	2022	1249	16	1975	120	Teilk.	2,3	1667	1337
Barnstorf	2022	1012	42	1980	153	Teilk.	2,2	1667	1307
Barver	2022	1217	28	1976	151	ohne	2,3	1384	1229
Barnstorf	2022	786	50	1978	153	Teilk.	2,5	1503	1067
Wetschen	2022	857	46	1984	149	Vollk.	2,6	1913	1255
Hemsloh	2022	1587	46	1994	173	ohne	2,9	1850	1110
Rehden	2021	1121	44	1970	170	Teilk.	2,3	1112	1141
Drebber	2021	943	54	1987	183	ohne	2,7	1579	1249
Barnstorf	2022	1050	50	1977	180	Vollk.	2,2	1222	995
Mittelwert=									1.193

Die auf die Merkmale des Wertermittlungsobjektes umgerechneten Vergleichsfaktoren je m² Wohnfläche liegen zwischen 995 €/m² und 1.337 €/m². Als Mittelwert ergibt sich ein Wert von 1.193 €/m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen und der Kaufzeitpunkte der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Damit ergibt sich der Vergleichsfaktor zu 1.193 €/m².

Bei den Vergleichspreisen ist im Normalfall eine Garage oder ein vergleichbares Nebengebäude enthalten ist. Bei diesem Bewertungsfall sind zusätzlich drei Garagen und das Stallgebäude mit Zwischenbau vorhanden.

Für dieses Garagengebäude ist ein Zuschlag in Höhe von 6.000 € erforderlich.

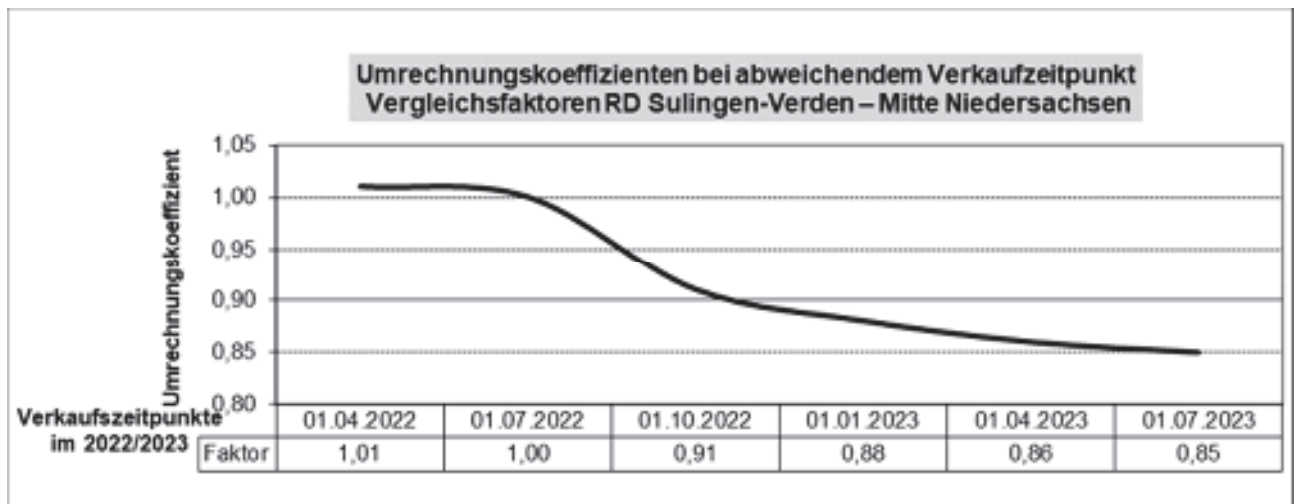
Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Wohnfläche		163 m ²
Vergleichsfaktor	x	1.193 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert		194.459 €
Zuschlag besondere Bauteile (soweit nicht enthalten)		€
Zuschlag weitere Gebäude		6.000 €
vorläufiger Vergleichswert	=	200.459 €

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat sich im Verlauf des Jahres 2022 auf dem Grundstücksmarkt eine Trendumkehr (Ausbruch des Ukraine-Krieges, starke Verteuerung der Roh- und Baustoffe sowie der Energiepreise, steigende Hypothekenzinsen) der bis dahin steigenden Preise ergeben. Danach sind die durchschnittlichen Kaufpreise bis zum Juli 2023 um rund 15 % gefallen.

Folgende Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden daher veröffentlicht, um diese Trendumkehr berücksichtigen zu können.



Bezogen auf den zum Stichtag 01.07.2022 ermittelten vorläufigen Vergleichswert von rund 200.459 € ist zum 01.07.2023 ein Anpassungsfaktor von 0,85 anzubringen.

Damit ist die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2023 hinreichend berücksichtigt. Der Anpassungsfaktor von 0,85 wird auch zum Stichtag angehalten.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit zu

vorläufiger Vergleichswert		200.459 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,85
	=	170.390 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		170.390 €

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes 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 Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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

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

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

- Baumängel und Bauschäden

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

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für vorhandene Baumängel/Bauschäden ein Abschlag in Höhe von insgesamt 20.000 € anzubringen. Dies entspricht etwa 14°Prozent des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen. Dabei fallen vor allem die notwendigen Reparaturaufwendungen für die veraltete Heizung und den Nachholbedarf an Bauunterhaltung ins Gewicht.

Für die Direktlage an der vielbefahrenen Kreisstraße hält der Gutachterausschuss einen zusätzlichen Abschlag von rund 10.000 € für angemessen.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Baumängel und Bauschäden:	veraltete Heizung im EG und allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung	-20.000 €
wirtschaftliche Beurteilung:	Direktlage an der Kreisstraße	-10.000 €
Bodenwert sonstige Fläche:		12.760 €
Zeitwerte sonstige Nebengebäude:		0 €
Summe:		-17.240 €

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		170.390 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-17.240 €
Vergleichswert		153.150 €
Vergleichswert	gerundet	153.000 €

3.5 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.5.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.5.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen

bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten berücksichtigt. / Im vorliegenden Fall sind zwei Dachgauben als besondere Bauteile zu berücksichtigen.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempe), der Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen zwei Wohneinheiten (Zweifamilienhaus) gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.5.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.5.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen

Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.5.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäude		Wohnhaus A	Stallgebäude Zwischenbau B	Garagen C	
Bruttogrundfläche (BGF)	m²	290	69	49	
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	€/m²	820	485	245	
Index am WE-Stichtag		177,8	177,8	177,8	
Normalherstellungskosten am WE-	€/m²	1.458	862	436	
durchschnittliche Herstellungskosten (§ 31)	€	422.820	59.478	21.364	
Regionalfaktor		1,0	1,0	1,0	
Alter	Jahre	51	51	40	
Restnutzungsdauer	Jahre	19	19	20	
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70	60	
Alterswertminderungsfaktor (§ 38)		0,27	0,27	0,33	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	€	114.161	16.059	7.050	
insgesamt	€	137.270			
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile					
Art:		Herstellungskosten	Alterswert- minderungs- faktor	Zeitwert:	
Dachgauben	€	9.000	0,27	2.430	
	€		0,27	0	
	€		0,27	0	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	139.700			

3.5.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Ver- und Entsorgungsanlagen: Abwasser, Elektrizität, Wasser, Gas	€	6.000
Befestigungen und übrige Gartenanlage	€	6.000
einfache Nebengebäude	€	
Terrasse	€	
Sonstiges	€	
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	€	12.000

3.5.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Dabei ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die Gebäude bzw. Art der Nutzung erforderlich ist (marktübliche Grundstücksgröße). Darüberhinausgehende Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße)	€	29.040
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	139.700
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	€	12.000
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	180.740

3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und im Internet unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de - Grundstücksmarktdaten 2023 - veröffentlicht.

Nach diesen Untersuchungen ergibt sich im übrigen Landkreis Diepholz, zum 01.07.2023 für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von 0,91.

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Übriger Landkreis Diepholz

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungstichtag:

Vorläufiger Sachwert (€):

Standardstufe:

Bruttogrundfläche / Wohnfläche:

Bodenrichtwert (€/m²):

Baujahr:

Zahl der Wohnungen:

Sachwertfaktor: 0,91

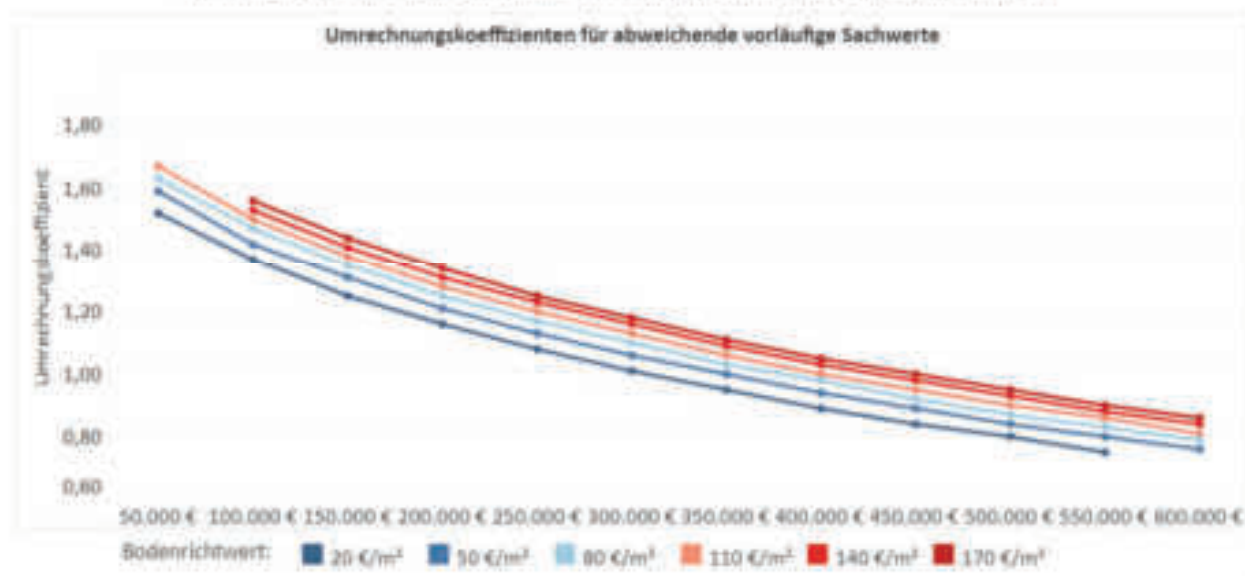
Stichprobenübersicht

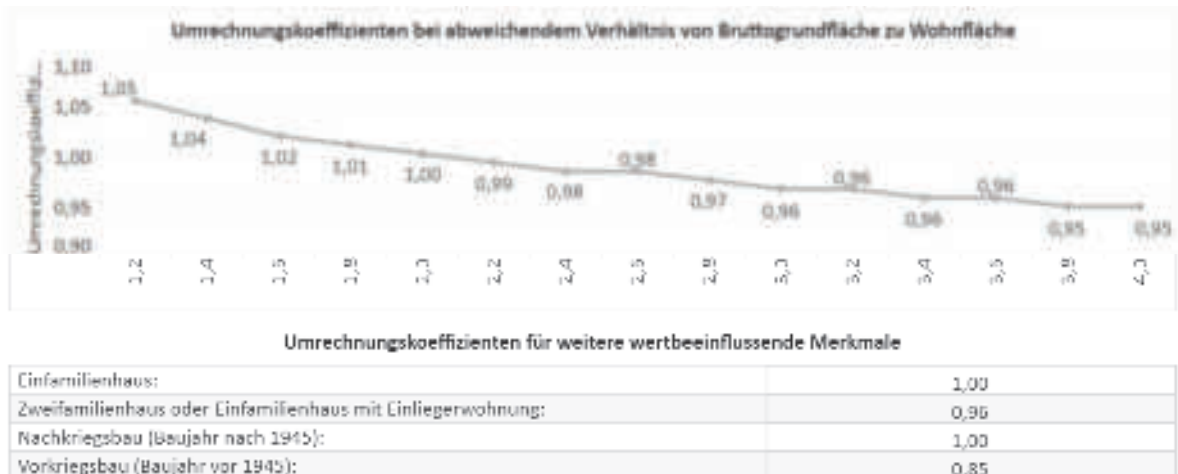
Stichprobe 589 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	08.01.2021	30.06.2023	08.02.2022
Vorl. Sachwert [€]	65.000	634.000	245.000
Standardstufe	1,0	4	2,5
Bruttogrundfl. / Wohnfl.	1,08	3,89	1,93
Baujahr	1759	2019	1879
Bodenrichtwert [€/m²]	12	185	52

[Modellbeschreibung](#)

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren:





Der zum Stichtag 01.07.2023 gültige mittlere Sachwertfaktor von 0,91 ist nach Ansicht des Gutachterausschusses zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 anzusetzen. Nach Überzeugung des Gutachterausschusses ist eine weitere Anpassung des Sachwertfaktors nicht erforderlich.

Hiernach errechnet sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks von

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	180.740
Anpassung an die Marktlage		
ermittelter Sachwertfaktor	0,91	
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,91	€ -16.267
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		164.473
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	gerundet €	164.000

3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst. 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 beizumisst. 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 selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

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

- Baumängel und Bauschäden

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

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für vorhandene Baumängel/Bauschäden ein Abschlag in Höhe von insgesamt 20.000 € anzubringen. Dies entspricht etwa 14°Prozent des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen. Dabei fallen vor allem die notwendigen Reparaturaufwendungen für die veraltete Heizung und den Nachholbedarf an Bauunterhaltung ins Gewicht.

Für die Direktlage an der vielbefahrenen Kreisstraße hält der Gutachterausschuss einen zusätzlichen Abschlag von rund 10.000 € für angemessen.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Baumängel und Bauschäden:		€	-20.000
wirtschaftliche Beurteilung:		€	0
Bodenwert sonstige Fläche:		€	12.760
Zeitwerte sonstige Nebengebäude:	Abschlag Direktlage Kreisstraße	€	-10.000
Summe:		€	-17.240

Wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren ist für besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Abschlag von 17.240 € zu berücksichtigen.

3.5.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	164.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-17.240
Sachwert des Grundstücks	€	146.760
Sachwert des Grundstücks	gerundet	€ 147.000

3.6 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 (153.000 €) durch geeignete Vergleichsfälle und beim Sachwert (147.000 €) durch die Marktanpassung berücksichtigt.

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

Im Sachwertverfahren wird gegenüber dem Vergleichswertverfahren die individuelle Beschaffenheit des Wertermittlungsobjektes stärker berücksichtigt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Diepholz, Aschener Straße 38 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.09.2023 mit

147.000 €

(in Worten: einhundertsiebenvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Sulingen, den 28.09.2023

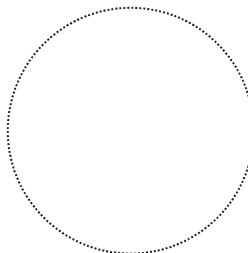
Buck	Franke	Lambers
ehrenamtliche Gutachterin	Vorsitzende	ehrenamtlicher Gutachter

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**

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

Sulingen, den 06.10.2023



im Auftrage

(Buns)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (4-fach)

Amtsgericht Diepholz
Lange Straße 32
49356 Diepholz

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.