



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden

Gutachten über den Verkehrswert



Foto aufgenommen am 16.04.2021

Objekt: Eydelstedt, An den Langbergen 5; Stichtag: 16.03.2023



Niedersachsen

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 16.03.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsingenieur Holger Könemann
ehrenamtliche Gutachterin:	Immobilienmaklerin Elke Benjes
ehrenamtlicher Gutachter:	Bauingenieur Rolf Lohmann

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.03.2022 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

160.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Weitere Angaben	6
1.3 Wertermittlungsstichtag	7
1.4 Qualitätsstichtag	7
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6 Unterlagen	7
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 und Altlasten	12
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.3.3 Rechte und Belastungen	14
2.1 Künftige Entwicklungen	14
2.1.1 Demographische Entwicklung	14
2.1.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands	15
2.2 Entwicklungszustand	15
2.3.1 Wohnhaus A	16
3. Ermittlung des Verkehrswertes	29
3.1 Grundlagen	29
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	29
3.1.2 Kaufpreissammlung	29
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	29
3.1.4 Literatur	29
3.2 Wertermittlungsverfahren	30
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	30
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	30
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.3 Bodenwert	31
3.3.1 Vergleichswerte	32
3.3.2 Bodenrichtwerte	32
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	35
3.3.4 Bodenwert der sonstigen Teilfläche	35
3.3.5 Gesamtbodenwert	35
3.4 Sachwertverfahren	36
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	36
3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	38
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	39
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	39
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	43
3.5 Vergleichswertverfahren	44
3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	45
3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	50
3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	51
3.5.4 Vergleichswert	52
3.6 Verkehrswert	53
Anlagen zum Gutachten	54
Merkblatt Gutachterausschuss	54

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 54 Seiten.

1. Allgemeine Angaben**1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber:	Amtsgericht Diepholz, Diepholz
Auftragseingang:	14.11.2022
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 14 K 10/22
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Es liegt ein Gutachten des Gutachterausschusses Sulingen-Verden, zum Stichtag 06.04.2021, beantragt im Jahr 2021 vor, das von beantragt wurde.
Örtliche Vorerhebung durch:	ohne, da am 16. April 2021 im Rahmen der o.g. Wertermittlung eine umfangreiche Vorerhebung durch den Gutachterausschuss erfolgte und nicht davon auszugehen ist, dass sich der Zustand der Immobilie wesentlich verändert hat. Nach Rücksprache wird bei dieser Wertermittlung auf eine Vorbesichtigung verzichtet. Den zahlreichen Beteiligten wird die Baubeschreibung im Entwurf vorab zur Verfügung gestellt und Gelegenheit gegeben hierzu Stellung zu nehmen, bevor eine abschließende Besichtigung durch den Gutachterausschuss mit anschließender Beratung und Beschlussfassung erfolgt.
Weitere Teilnehmer:	wegen der im April 2021 akuten Corona-Pandemie-Lage hat die Vorbesichtigung durch Herrn Könemann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Beisein stattgefunden.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	16.03.2022
Weitere Teilnehmer:	

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Es liegt kein Mietvertrag vor. Das Objekt wird von _____ bewohnt.

- b) ob Verwalter oder Verwalterinnen nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden sind:

Wohnungseigentum wurde nicht gebildet; Verwalter oder Verwalterinnen sind entsprechend nicht bestellt.

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Ein Gewerbebetrieb wird, soweit erkennbar, nicht geführt.

- d) ob nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:

Es sind keine nicht mitgeschätzten Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Verdacht auf Hausschwamm besteht, soweit erkennbar, nicht.

- f) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind in Bezug auf das Wohnhaus und das ehemalige Stallgebäude nicht bekannt geworden. Für die weiteren Nebengebäude liegen keine Baugenehmigungen vor. Die im Bebauungsplan vorgegebene Grundflächenzahl von 0,2 ist mit der derzeitigen Bebauung der Nebengebäude vermutlich überschritten. Zuständig ist die Bauaufsicht beim Landkreis Diepholz.

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

Ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt geworden.

- h) ob und wie das Gebäude versichert ist:

Das Gebäude ist laut Miteigentümerin _____ gegen Sturm/Hagel, Wasser und Feuer versichert bei der VGH Hannover über die Sparkasse Diepholz, Geschäftsstelle Barnstorf.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 16.03.2022.

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 (16.03.2022).

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
- Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Gutachten des Gutachterausschusses vom 03.06.2021 (Az.: W1-25/2021)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes vom 16.04.2021, 03.06.2021 und vom 16.03.2023

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

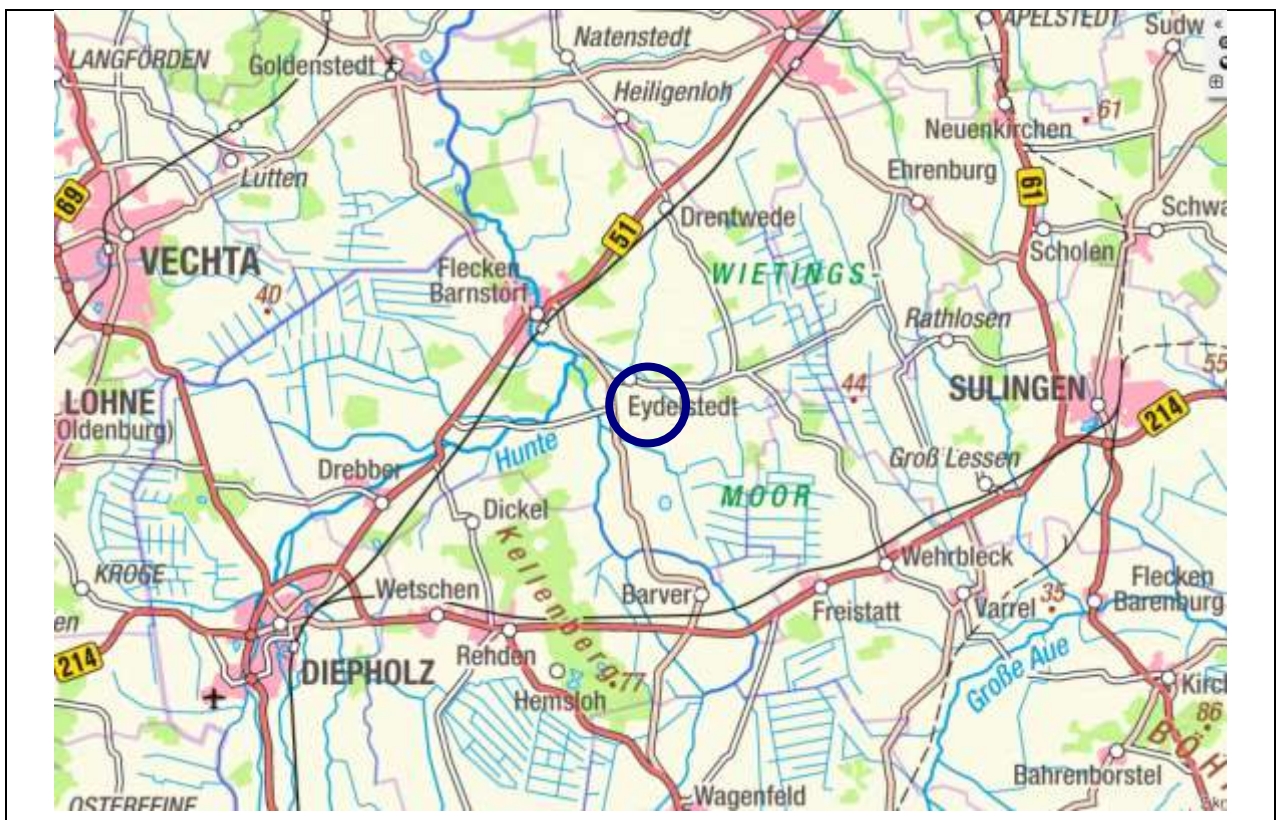
2.1 Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 2 km südlich des Dorfes Eydelstedt in einer Wohnbausiedlung der 1960-iger Jahre.

Die Gemeinde Eydelstedt mit ihren Ortsteilen Eydelstedt, Wohlstreck, Düste, Donstorf und Dörpel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Barnstorf im Landkreis Diepholz. Eydelstedt liegt ca. 4 km südöstlich des Fleckens Barnstorf als Sitz der Samtgemeinde. Barnstorf liegt in einer Entfernung von ca. 55 km südwestlich der Hansestadt Bremen und ca. 60 km nordöstlich von Osnabrück. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Landesstraße 344 nach Barnstorf und von dort über Bundesstraßen B 51 (Bremen-Osnabrück) zur Kreisstadt Diepholz (ca. 15 km) und weiter über die B 214 (Celle-Lingen) zur Autobahn A1, Auffahrt Holtorf, die in einer Entfernung von etwa 35 km zu erreichen ist. Der Bahnhof Barnstorf an der Bahnstrecke Bremen-Osnabrück liegt ca. 4 km entfernt.

Die Gemeinde Eydelstedt hat ca. 1.800 Einwohner. Der Flecken Barnstorf ist nach dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz Grundzentrum und hat rund 6.000 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Schulen, Kindergärten, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie ein Freibad sind in Eydelstedt bzw. in Barnstorf vorhanden. Weitere Einrichtungen, wie ein Krankenhaus, weiterführende Schulen und Verwaltungen sind in Diepholz vorhanden.

Übersichtskarten





Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023



Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch gemischte Bebauung überwiegend in der Form von Einfamilienhausgrundstücken, teilweise auch Resthofstellen oder kleinere Handwerksbetriebe umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Landestraße L 344 verläuft westlich in rund 1 km Entfernung und die Bahnlinie Bremen-Osnabrück in rund 6 km Entfernung in westlicher Richtung. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.

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 900 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 23 m (Grundstücksbreite) x 40 m (Grundstückstiefe). Der nicht rechteckige Zuschnitt ist nachteilig.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



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

© 2023  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (A) mit Wintergartenanbau und Nebengebäuden als Anbauten (B) bebaut. Stellplätze, Wege und sonstige Freiflächen sind überwiegend befestigt. Ein Ziergarten ist nicht angelegt. Neben einer Vorgartengestaltung sind nur wenige Büsche und Bäume, sowie eine kleine nicht befestigte Rasenfläche vorhanden.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „An den Langbergen“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg mit Beleuchtung. Die Straßenfläche mit einer Bitumendecke versehen.

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

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung |

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss sind keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) bekannt geworden.

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Diepholz, Fachbereich Umwelt, geführt. Dieses wurde nicht explizit eingesehen.

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 Gemeinde Eydelstedt liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

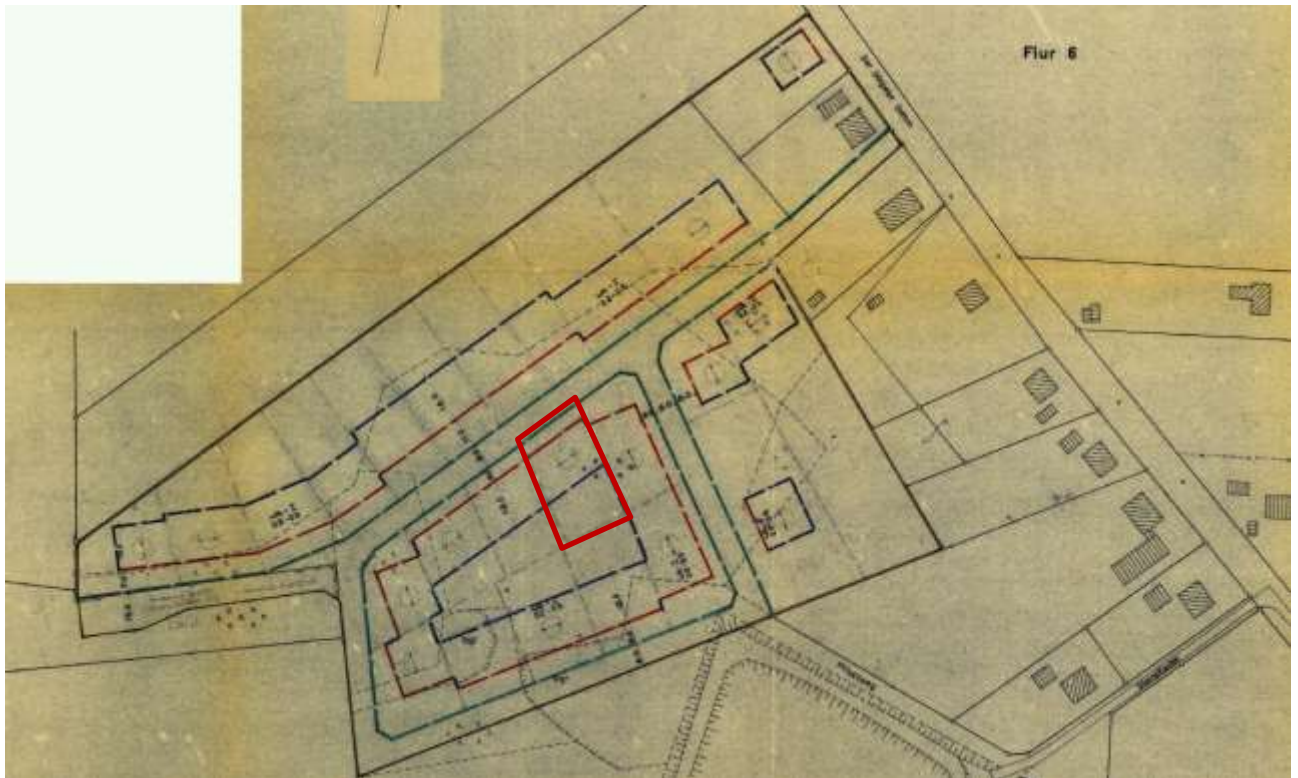
Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Eydelstedt vor, der am 20.03.1965 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2; Geschossflächenzahl: (GFZ) 0,3

Bebaubare Bereiche sind durch Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) festgelegt. Daneben sind „Haupttrichtungen der Gebäude“ festgelegt.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Grundstück Trachsel“



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.

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.

Straßenausbaubeiträge sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z.B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

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 01.11.2022, letzte Eintragung vom 14.06.2022, keine Eintragungen enthalten, die Einfluss auf den Verkehrswert haben.

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.

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Diepholz geführt. Laut Auskunft des Landkreises Diepholz vom 05.03.2021 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) als Einzeldenkmal oder Teil einer Gruppe baulicher Anlagen eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Stichtag 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.

2.1 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.1.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Samtgemeinde Barnstorf bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 6,4 % zu erwarten. Diese Daten basieren allerdings auf Daten aus dem Jahr 2012 mit einer Basis von 11.705 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 12.180 Einwohner am 31.12.2019 auf 12.482 Einwohner am 31.12.2021 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.

2.1.2 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.

2.2 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 Wohnbaugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

2.3 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 gegenwärtigen Bauausführungen mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmen, bzw. genehmigungsfähig sind.

2.3.1 Wohnhaus A

<u>Gebäudeart und Gebäudetyp:</u>	Einfamilienhaus mit Vorbau (Wintergarten und überdachter Eingang)
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	Wohnhaus teilweise, zu ca. 60 %, unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	um 1968; Wintergartenanbau um 2010
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte für das Wohnhaus vor; für den Anbau (Wintergarten und überdachter Eingang) liegt keine Baugenehmigung vor.
<u>Größe:</u> Bruttogrundfläche:	(nach dem Liegenschaftskataster, bzw. nach örtlichem Aufmaß - ohne Wintergarten-Anbau)

Geschoss	Fläche (m²)
KG, rund	75
EG, rund	124
DG, rund	124
insgesamt, rund	323

Wohnfläche: (nach Aufmaß - ohne Wintergarten-Anbau)

Geschoss	Fläche (m²)
EG, rund	97
DG, rund	78
insgesamt, rund	175

Nutzflächen:KG: rund 50 m²; Dachbodenraum

<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Keller:	Treppe/Gang, zwei Kellerräume, ein Hausanschlussraum
im Erdgeschoss (EG):	Treppe/Flur/Gang, Flur, drei Zimmer, Küche Bad, Gäste WC; Anbau Wintergarten/überdachter Eingang
im Dachgeschoss (DG):	Treppe/Flur, Bad/Heizung, vier Zimmer, Balkon

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	mehrschaliges Mauerwerk; Klinkersockelmauerwerk; Putz und Anstrich; Anbau Holzständerwerk mit Fenstern
Dach:	Satteldach mit Tonziegel und Verstrich; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit Anstrich; Anbau Wintergarten: Lichtwellplatten
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung; Anbau/Überdachter Eingang: Holztür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung und Holzschiebetür, Lichtausschnitt mit Einfachverglasung
Fenster:	Wohnhaus: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung von ca.2001; mit Außenrollläden, Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Isolierverglasung von ca. 1990, bzw. ca. 2001. Anbau überdachter Eingang/Wintergarten: Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung von ca. 2010

Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, teilweise mit Anstrich, teilweise Holzverkleidungen unterschiedlicher Höhe; Fliesenspiegel im Ofenbereich des Wohnzimmers Sanitärräume: halbhochgefließt, einfacher Qualität, nicht zeitgemäßes Design
Innentüren:	einfache Holztüren; Holzzargen
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecke, Putz/Anstrich, teilweise vertäfelt EG: Stahlbetondecke, Putz/Tapete/anstrich, teilweise vertäfelt DG: Holzbalkendecke, unterseitig Putz/Tapete/Anstrich, oberseitig Rauspund-Dielen
Geschosstreppen:	KG: offene Betontreppe; Stufen mit Laminat, mit Metallhandlauf EG: massiv, geschlossen mit Kunststeinstufen und Metallstäben/Metallhandlauf Spitzboden: Deckenluke mit Einschubtreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	Beton/Estrich mit Textil- Fliesen- und, Laminatbelägen; Spitzboden mit Rauspunddielenbelag
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Wanne, Handwaschbecken und WC-Becken Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken, Bad im DG: Dusche, zwei Handwaschbecken, WC-Becken, jeweils einfacher Standard der 1970-iger Jahre
Heizung:	Gastherme mit Warmwasserbereitung, Baujahr nicht bekannt; ca.1990-iger Jahre; neuer Brenner von ca. 2017, Kaminofen im Wohnzimmer; zwei Schornsteine; außen: Schieferplattenverkleidet. Flachheizkörper überwiegend in Mauernischen
Technische Ausstattung:	baujahrstypische, einfache Ausstattung, Leitungen teilweise auf Putz; Hauswasserwerk im Keller; teilweise beheizte Kellerräume
Einbaumöbel:	Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Wintergartenanbau (BGF = 24 m ² ; 17 m ² Nutzfläche; Balkon, Eingangspodest)
Bes. Betriebseinrichtungen:	Kaminofen (nicht mitbewertet)
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel/Bauschäden:	teilweise Feuchtigkeiterscheinungen im Spitzbodenbereich; Dachziegelverstrich teilweise schadhaft, im Keller teilweise Putzschäden, Außenputz teilweise schadhaft; Anstrich im Westen erneuerungsbedürftig; Balkon (Brüstung und Bodenbelag) schadhaft; Bei einem Eigentümerwechsel ist die vorhandene Heizungsanlage mittelfristig zu erneuern.
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend normal; befriedigend bis ausreichend, teilweise mit Unterhaltungsrückständen
Wirtschaftliche Beurteilung:	nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung: ein gefangener Raum; schmale Flure/Gänge.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe **2,2** 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 und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute jedoch überwiegend nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	55 Jahre
Modernisierungen (Zeit / Umfang):	keine / siehe Baubeschreibung
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert und 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 16.04.2021; Zustand zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2023 unverändert)

			
Straßenansicht von Nordosten		Straßenansicht von Nordwesten	
			
Hofansicht von Westen	Hofansicht Wintergartenanbau	Überdachter Eingang/Wintergarten	

Kellertreppe	Kellerraum:	Hausanschlüsse; Hauswasserwerk
Kellerraum	Kellerraum	
EG: Flur/Treppe	EG Gäste-WC	EG Bad

		
EG Küche	EG Wohnzimmer mit Kaminofen	
		
Zimmer EG	EG „gefangener Raum“	
		
DG: Treppe	DG Bad	DG Heizung im Bad

		
DG Flur/Treppe	DG Zimmer zum Balkon	
		
Balkon	Putzschäden	
		
Spitzboden	Spitzboden Schornstein	Anbau Wintergarten

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (ohne Maßstab)

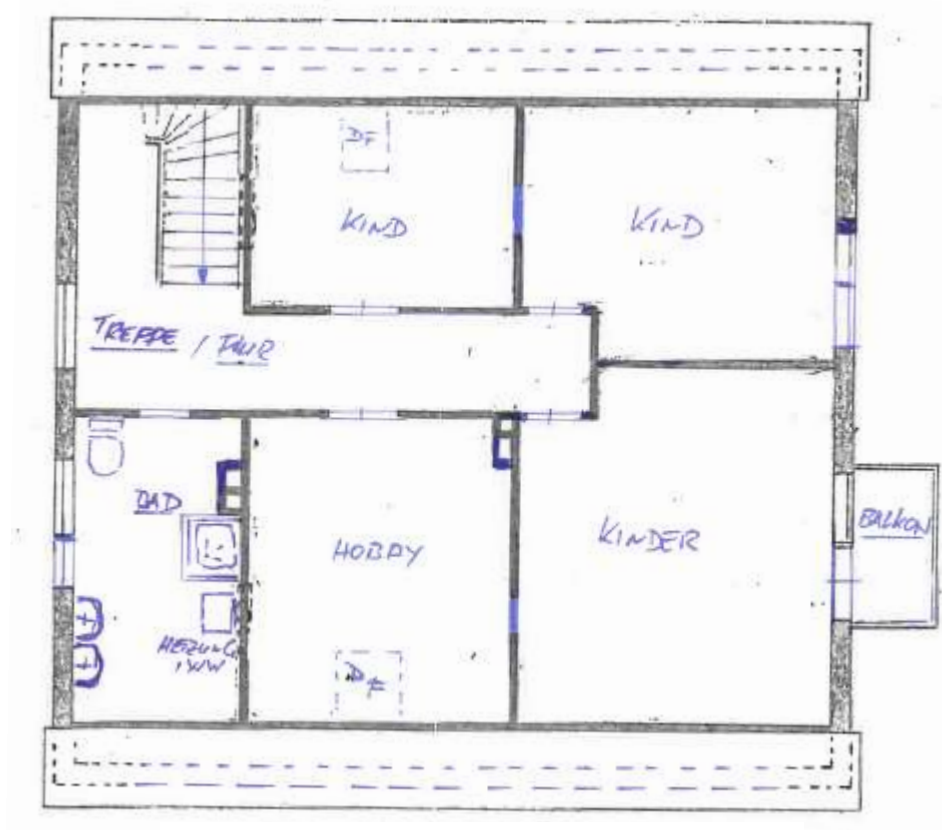
Stand: 1968 mit manuellen Änderungen des Gutachterausschusses



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

2.3.2 Stallgebäude B mit Anbau; Zwischenbau und Schuppenanbauten; Carport

Gebäudeart/ Gebäudetyp: ehemaliger Stall, Stallanbau; Schuppen-Anbauten; Zwischenbau; Carport

Geschosse: Erdgeschoss, teilweise Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Baujahr(e): 1968, Anbauten: ca.1969; ca.1980 und ca.1987 und später

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für den massiven Stall und massive Anbauten vor; Zwischenbau; Schuppenanbauten und Carport ohne Baugenehmigungen

Größe: Bruttogrundfläche: EG: rund 40 m² mit Anbau 40 m² und Schuppenanbauten ca. 42 m²; Zwischenbau ca. 36 m²; Carport ca.17 m²; insgesamt rund 175 m²

Nutzfläche: EG: insgesamt rund 152 m²
(überschlägig ermittelt, ohne DG-Flächen)

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): ehemaliger Stall: Werkstatt, Partyraum; Stallanbau: Lager- und Abstellflächen; Schuppenanbauten: überdachte Abstellflächen; Zwischenbau: Überdachung; Doppelcarport (hoch)

im Dachgeschoss (DG): Bodenraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	ehemalige Stallteile: massiv, Putz und Anstrich; Anbauten: Holzkonstruktionen, offen oder unterschiedlich verkleidet (Holz, Blech und Kunststoff); Zwischenbau: massive Holzkonstruktion; Carport: Stahlrohrkonstruktion
Dach:	ehemaliger Stallteil: Satteldach mit Ziegeldacheindeckung; Ansonsten Pultdächer mit Faserzementplatten, vermutlich astbeständig; teilweise Lichtwellplatten, teilweise Blechdächer
Außentüren -tore:	Holzschiebetore, Holzschiebetür
Fenster:	Kunststofffenster, Holzfenster, Metallfenster und Glasbausteine
Innenwände:	massiv oder Holzkonstruktionen
Innentüren:	Holztüren
Fußboden, Fußbodenbelag:	Beton, Klinker- oder Betonsteinpflaster
Technische Ausstattung:	normale, baujahrstypische Ausstattung
Besondere Bauteile:	ehemaliger Stallteil mit Schornstein

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	ehemaliger Stallteil, Stallanbau und Zwischenbau: Anstrich erneuerungsbedürftig, ansonsten sind keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden worden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen. Anbauten: teilweise unfachmännisch errichtet mit Unterhaltungsmängel und statischen Mängeln - ohne besonderen Wert; Carport, einfach, ohne besonderen Wert
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend befriedigend bis mäßig
Wirtschaftliche Beurteilung:	als Werkstatt, Lagerräume nutzbar

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell):	50 Jahre
bisheriges Alter im Jahr 2018:	50 bis ca. 30 Jahre
Restnutzungsdauer:	ehemaliger Stall und Stallanbauten; Zwischenbau im Mittel ca. 8 bis 10 Jahre

Die (modifizierte) Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wirtschaftsgebäude unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 16.04.2021; eins vom 16.03.2023)



Hofansicht Wohnhaus, Zwischenbau, ehem. Stall



Hofansicht, ehemaliger Stall, Stallanbau



Hofansicht Schuppenanbau an Stallanbau



Schuppenanbau von Süden



Zwischenbau - Innenansicht



Stallanbau - Innenansicht

		
Schuppenanbau im Osten	Ehemaliger Stall - Innen	Ehemaliger Stall - Partyraum
		
Schuppenanbau, Innen;	Carport rückw. Ansicht	Carport - Hofansicht

2.3.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Betonsteinpflaster,
Terrasse:	nicht vorhanden
Einfriedung:	Hecke zur westlichen Grundstücksgrenze und als Vorgartenabgrenzung im Norden.
Gartenanlage:	kein Ziergarten angelegt, geringfügig Büsche und Sträucher; Vorgartengestaltung

Sonstige Nebengebäude: Carport/Überdachung s.o. und Schuppenanbauten, ohne Baugenehmigungen und teilweise in statisch bedenklichen Zuständen.

Sonstiges: ohne

Zustand der Außenanlagen: einfach

Fotos

(aufgenommen am 16.04.2021)

Hofauffahrt im Westen	Grundstück im Südwesten
Vorgarten im Norden	Vorgarten und Eingang im Norden
Grundstück im Osten	

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 01.02.2021
- 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, Bundesanzeiger Verlag
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. 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 zunächst das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt einerseits nach der Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden können. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dann 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.

Ferner wird auch das Vergleichswertverfahren angewandt, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen und indirekter Marktinformationen gehandelt.

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

3.3 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. weiterer Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten (landwirtschaftliche Fläche, sonstige Fläche) vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 900 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

3.3.1 Vergleichswerte

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

Kaufzeitpunkt:	Aus den Jahren 2018 bis 2023
Lage	Bodenrichtwertzone und vergleichbare Lagen
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).

Es ergaben sich vier geeignete Vergleichsfälle aus den Jahren 2018 und 2021, der hier aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben werden, bei der Bewertung jedoch Berücksichtigung finden.

Bei Bodenrichtwerten von 18 €/m² bis 30 €/m² wurden Vergleichspreise von rund 8,50 €/m² bis rund 35 €/m² für Baugrundstücke zwischen rund 450 m² und rund 1.300 m² gezahlt. Die Preise mit einer durchschnittlichen Größen vergleichbar mit dem Wertermittlungsobjekt, bestätigen dabei im Mittel bei relativ großen Schwankungsbreiten das Preisniveau der jeweiligen Bodenrichtwertzonen zum Kaufzeitpunkt.

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: www.immobiliemark.niedersachsen.de; Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden; Stichtag 01.01.2023

© 2023  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone „An den Langbergen“ in der Gemeinde Eydelstedt einen Bodenrichtwert von 22 €/m² ermittelt. Er gilt für ein durchschnittlich 1.200 m² großes Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

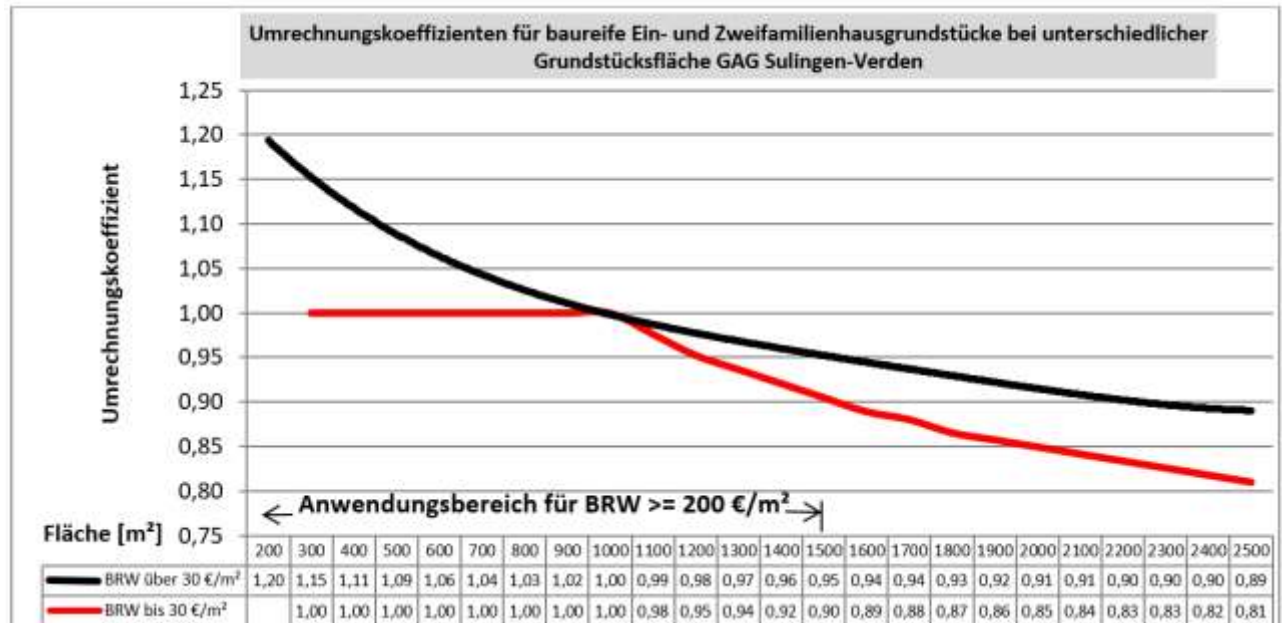
Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 900 m² auf.

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

© 2022  GAG

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe von Regressionsanalysen aus 519 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte bis 30 €/m²) bzw. 1.987 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte über 30 €/m²) für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2021 ermittelt.

In Bereichen mit Bodenrichtwerten bis 30 €/m² hat die Fläche bis zu einer Größe von ca. 1.000 m² keinen nachweisbaren Einfluss.

Für Bereiche mit Bodenrichtwerten ab 200 €/m² liegen der Untersuchung nur Flächengrößen bis zu 1.500 m² zugrunde. Daher ist der Anwendungsbereich für diese höherwertigen Lagen beschränkt.

Es ergibt sich aufgrund der abweichenden Flächengröße (900 m² Wertermittlungsobjekt / 1.200 m² Richtwertgrundstück) folgende Umrechnung: 22 € x 0,95/1 = rund 23 €/m².

Dieser Bodenwert von 23 €/m² dient damit als Ausgangswert für eventuell erforderliche objektspezifische Anpassungen.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des umgerechneten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von 23 €/m² ab.

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

Die nicht rechtwinklige Ausrichtung des Grundstücks ist nicht günstig. Hier weicht das zu bewertende Grundstück nach Auffassung des Gutachterausschusses von der Mehrzahl der für den Bodenrichtwert typischen Grundstücke ab. Um diesen Umstand zu würdigen ist ein leichter Abschlag erforderlich, der den Zuschlag aufgrund der abweichenden Grundstückgröße in der Größenordnung wieder ausgleicht.

Hieraus ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenwert mit **22 €/m²**.

3.3.4 Bodenwert der sonstigen Teilfläche

Ein sonstiger Bodenwert ist in diesem Fall nicht gegeben.

Hieraus ergibt sich abschließend ein umgerechneter Bodenrichtwert von 22 €/m².

3.3.5 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	900 m ² *	22,00 €/m ² =	19.800 €
Summe Bodenwert marktübl. Fläche:	900 m ²		19.800 €
Summe Bodenwert sonstige Fläche:	0 m ²		0 €
Summe insgesamt:	900 m ²		19.800 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

1. dem 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.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 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.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempe), der Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

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

3.4.1.2 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.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine

bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude		Wohnhaus	Neben- gebäude		
		A	B		
Bruttogrundfläche (BGF)	m²	322	182		
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	€/m²	795	300		
Index am WE-Stichtag		171,7	171,7		
Normalherstellungskosten am WE-	€/m²	1.365	515		
durchschnittliche Herstellungskosten (§ 3)	€	439.530	93.730		
Regionalfaktor		1,0	1,0		
Alter	Jahre	51	41		
Restnutzungsdauer	Jahre	19	9		
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	50		
Alterswertminderungsfaktor (§ 38)		0,27	0,18		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	€	118.673	16.871		
insgesamt	€	135.544			
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile					
				Alterswert- minderungs- faktor	
Art:		Herstellungskosten			Zeitwert:
Anbau Wintergarten/überd. Eingang	€	20.000		0,75	15.000
Balkon	€	2.500		0,27	675
Eingangspodest	€	1.500		0,27	405
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	151.624			

3.4.2 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	€	2.500
einfache Nebengebäude	€	500
Terrasse	€	
Sonstiges	€	
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	€	9.000

3.4.3 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:

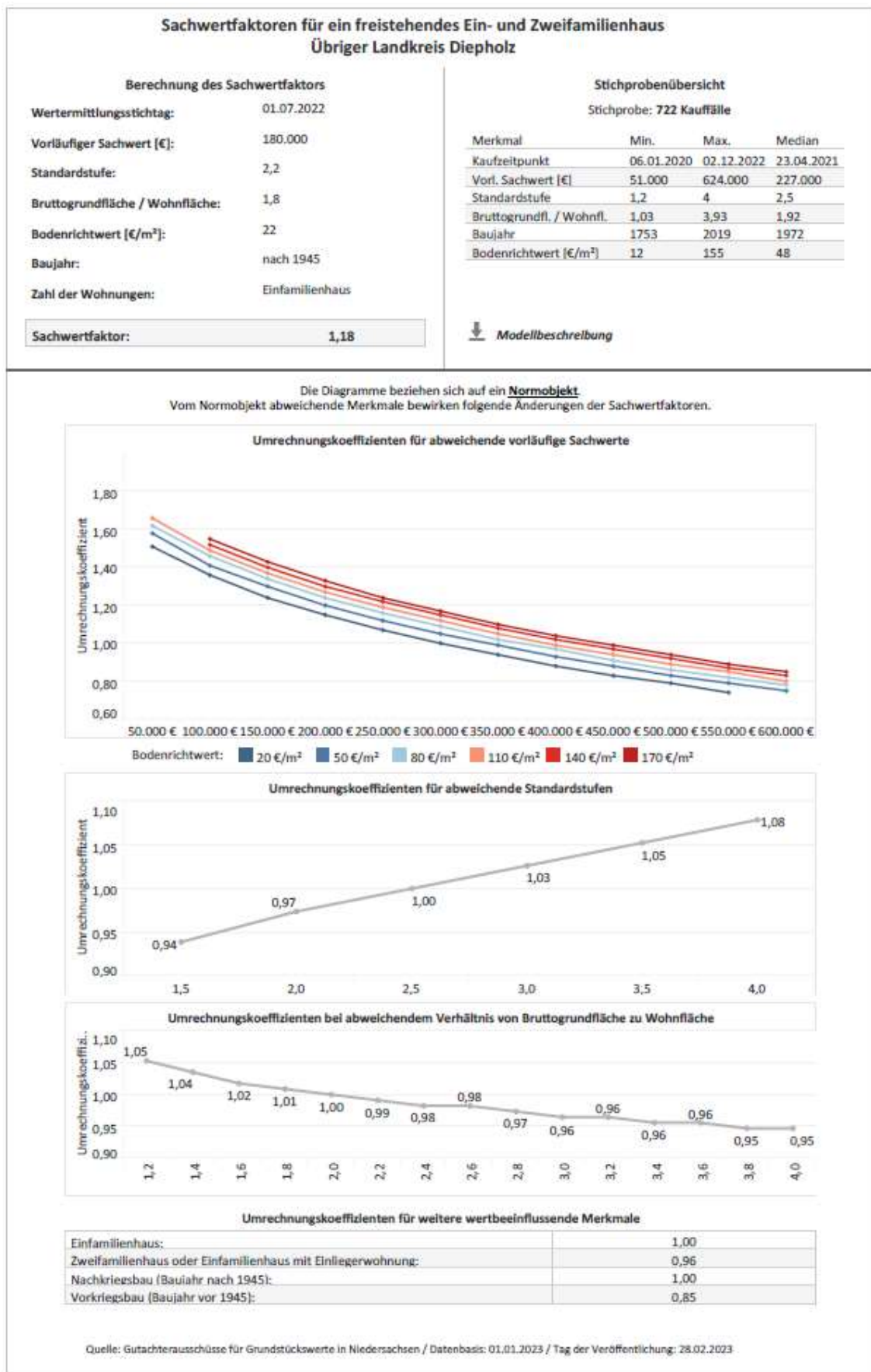
Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße)	€	19.800
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	151.624
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	€	9.000
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	180.424

3.4.4 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 Grundstückmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

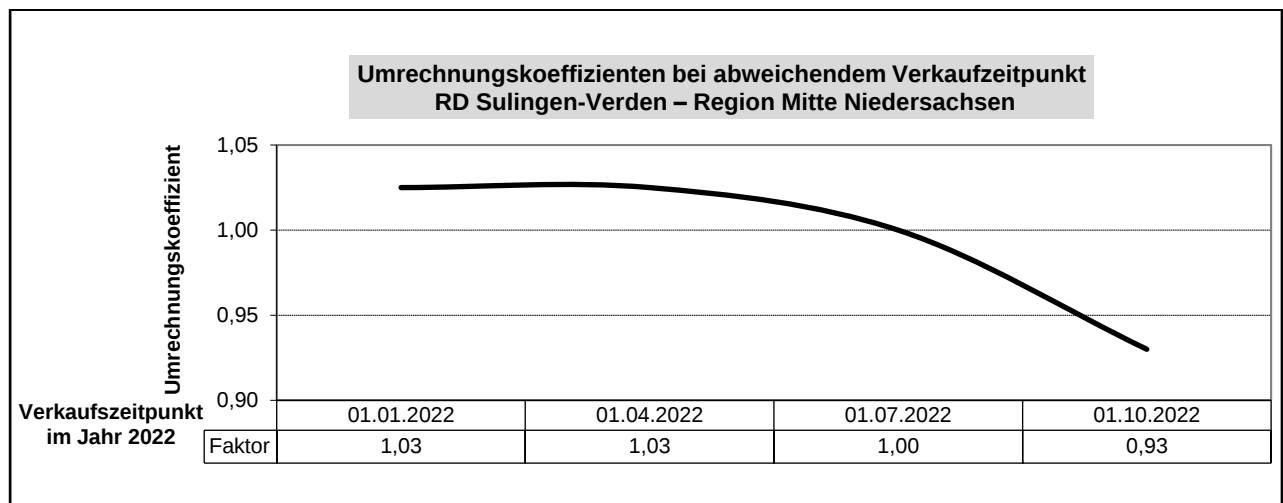
Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21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

Nach diesen Untersuchungen ergibt sich im übrigen Landkreis Diepholz, zudem die Gemeinde Eydelstedt zählt, zum 01.07.2022 (aktuelle Auswertung, veröffentlicht, s.u.) für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von 1,18.



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 zuletzt stetig steigenden Preise ergeben, die sich auch auf das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert ausgewirkt hat. Danach waren die durchschnittlichen Sachwertfaktoren im Oktober um rund 7 % niedriger als im Juli.

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



Neuere Auswertungen zum Stichtag 01.01.2023 liegen bislang noch nicht vor.

Bezogen auf den zum Stichtag 01.07.2022 gültigen mittleren Sachwertfaktor von 1,18, ist zum 01.10.2022 hierauf ein Anpassungsfaktor von 0,93 anzubringen.

Die Trendumkehr ist nach Auffassung des Gutachterausschusses noch nicht abgeschlossen. Sachverständig wird im vorliegenden Fall zum aktuellen Stichtag ein Anpassungsfaktor von 0,88 für angemessen erachtet. Der objektspezifisch an die aktuelle Marktlage angepasste Sachwertfaktor beträgt demnach: $1,18 \times 0,88 = 1,04$.

Dieser Sachwertfaktor ist nach Überzeugung des Gutachterausschusses für das Bewertungsobjekt angemessen, da es in seinen wesentlichen Merkmalen dem Normobjekt entspricht.

Hiernach errechnet sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks von:

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	180.424
Anpassung an die Marktlage		
ermittelter Sachwertfaktor	1,18	
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,04	€ 7.217
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	187.641
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	gerundet €	188.000

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes 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 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 jeweiligen 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 vorhandene, beschriebene Baumängel/Bauschäden ein Abschlag auch in Betracht der mittelfristig zu ersetzenden Heizungsanlage in Höhe von insgesamt rund 20.000 €, rund 13 % des vorläufigen Gebäudesachwertes, anzubringen.

- Sonstige Nebengebäude in statisch bedenklichem Zustand, ohne Baugenehmigung

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass ein neuer Erwerber diese Anlagen zurückbauen müsste. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird ein Abschlag auf den Verkehrswert von rund 8.000 € für angemessen erachtet.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
besondere Ertragsverhältnisse:	nicht gegeben	€	0
Baumängel und Bauschäden:	wie beschreiben	€	-20.000
wirtschaftliche Überalterung	nicht gegeben	€	0
Bodenwert sonstige Fläche:	nicht gegeben	€	0
Zustand Nebengebäude ohne Baugenehmigung:	wie beschrieben	€	-8.000
Summe:		€	-28.000

3.4.6 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	€	188.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-28.000
Sachwert des Grundstücks	€	160.000
Sachwert des Grundstücks	gerundet	€ 160.000

3.5 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 (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert wird

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

bestimmt.

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

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

3.5.1 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 übrigen Landkreis Diepholz (ohne die Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe) umfasst die aktuell Stichprobe 896 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 – 2022	Okt. 2020
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² – 175 €/m ²	65 €/m ²
(wertrelevantes) Baujahr	1960 – 2015 (keine Neubauten)	1983 - Nachkriegsbau
Wohnfläche	70 m ² – 280 m ²	155 m ²
Keller	0 % – 100 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1,4 – 4,0	2,6
rentierliche Grundstücksgröße	365 m ² – 2.500 m ²	995 m ²
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nicht vorhanden/vorhanden	nicht vorhanden (ausgebautes Dachgeschoss)

Quelle: Grundstücksmarktdaten 2023

© 2023  GAG

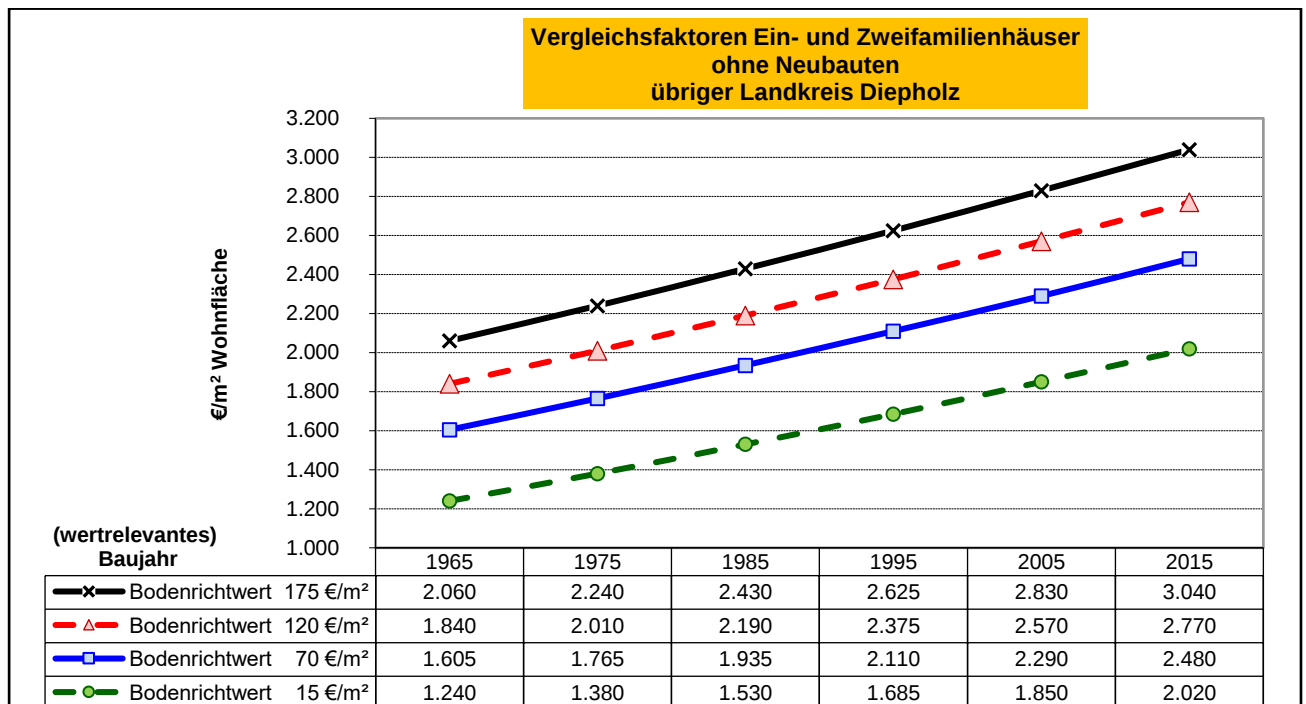
Einflussgrößen und Zielgröße

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

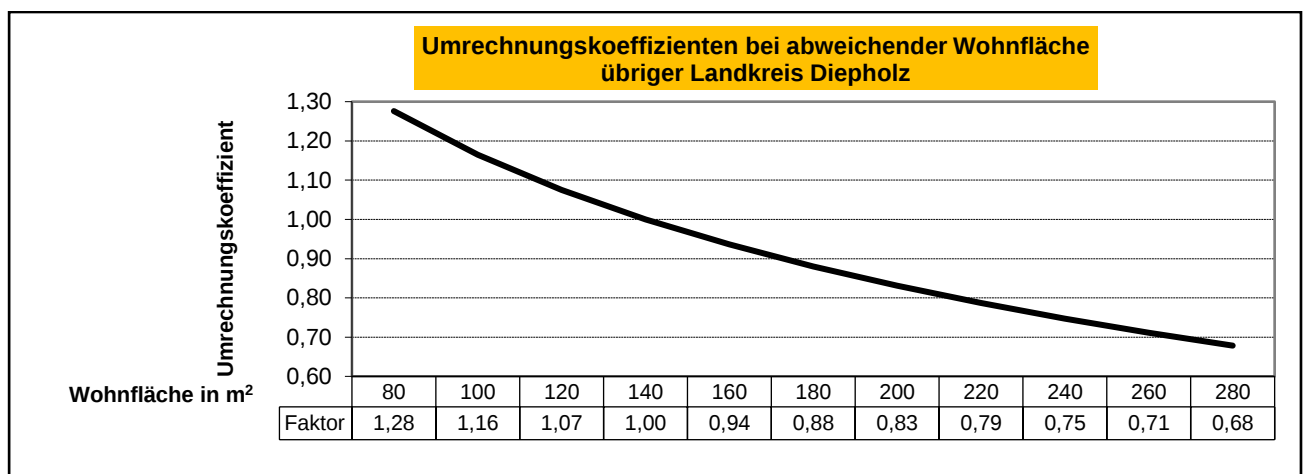
Aus der Analyse ergibt sich ein rechnerisches Modell, das die Beziehung zwischen den tatsächlich relevanten Einflussgrößen und der Zielgröße in einer Formel mit mehreren Koeffizienten und Exponenten beschreibt. Zum Beispiel kann man hieraus erkennen, dass und in welchem Ausmaß sich die Lage, das Baujahr 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. Diese Auswertungen beziehen sich zunächst auf den Stichtag 01.07.2022.

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert) und dem (wertrelevanten) Baujahr

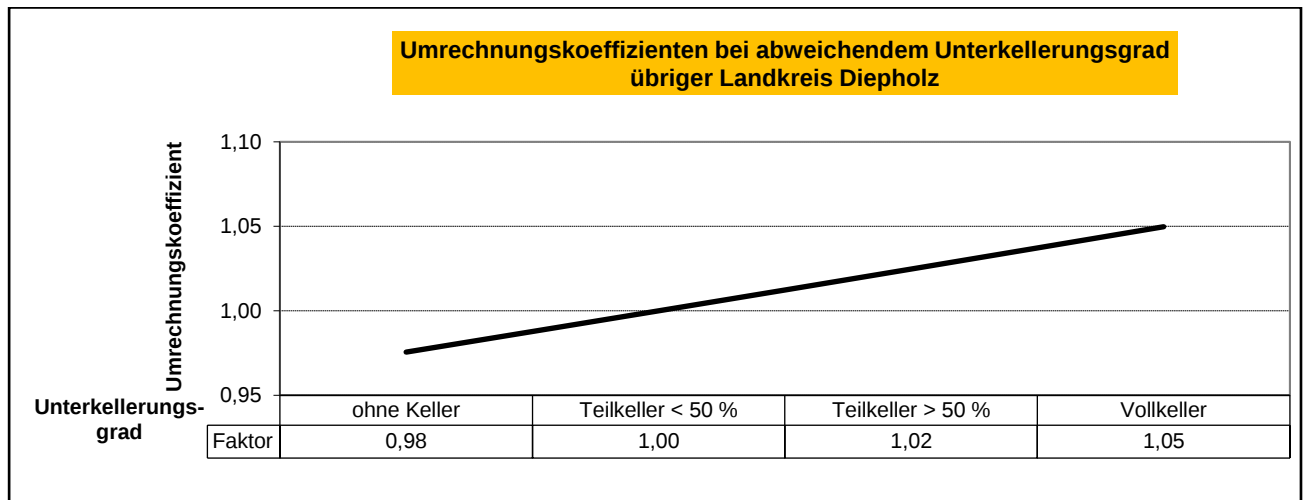


Für Abweichungen in den weiteren Einflussgrößen sind folgende Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen:

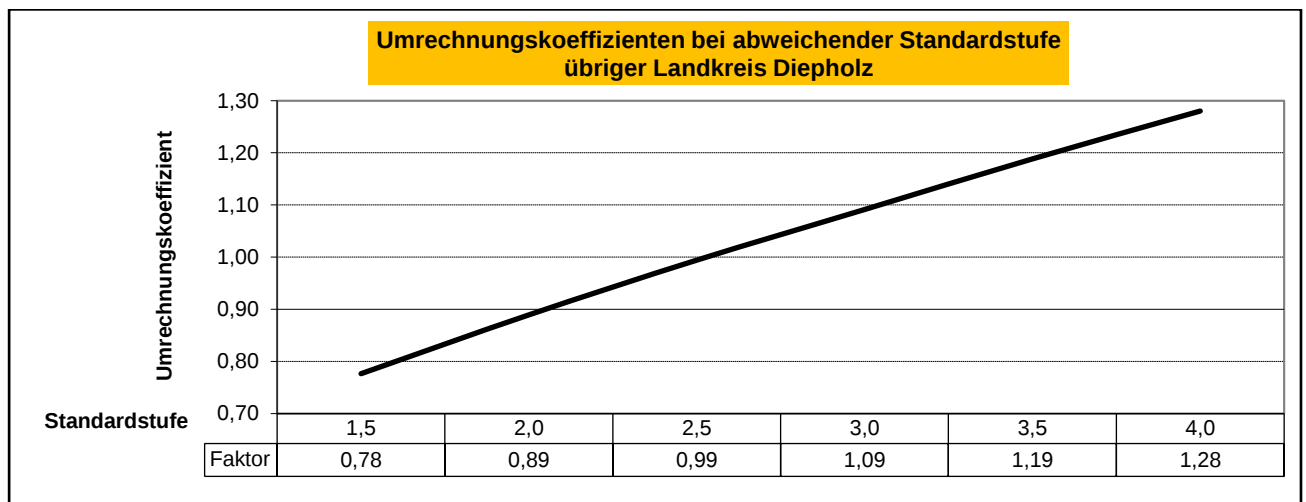
Abhängigkeit von der Wohnfläche



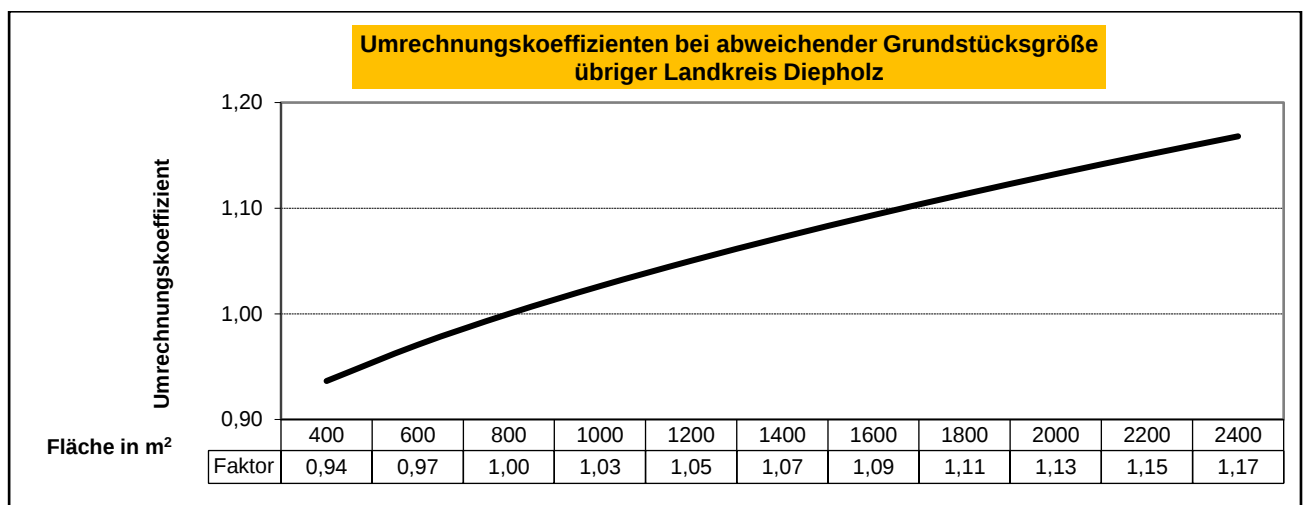
Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad



Abhängigkeit von der Standardstufe als Ausstattungsmerkmal



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)

Der überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise bzw. in leichter Bauweise (meist einfache Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5-10 % höhere Preise gezahlt werden, während gleichzeitig für Häuser in leichter Bauweise durchschnittlich ca. 5-10 % niedrigere Preise gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeiten für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Umrechnungskoeffizienten im übrigen Landkreis Diepholz	
Nachkriegsbau (Baujahr nach 1945)	1,00
Vorkriegsbau (Baujahr vor 1945)	0,90

Quelle: Grundstücksmarktdaten 2023; interne Darstellung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

© 2023



Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

Merkmal	
Wertermittlungstichtag	Februar/März 2023
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1972
Wohnfläche	175 m²
Grundstückgröße (marktüblich)	900 m²
Ausstattung (Standardstufe)	2,2
Unterkellerung	teilweise, über 50 %

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 zunächst zum Stichtag der Analyse 01.07.2022 umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichsfaktor. Die wertbeeinflussenden Unterschiede sind damit berücksichtigt.

Die geeigneten Vergleichsobjekte, die sich zunächst auf den 01.07.2022 beziehen, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Gemeinde	Kaufzeit	Fläche m ²	Lagewert €/m ²	modifiz. Baujahr	Wohnfl. m ²	Keller	Stand.- stufe	orig. Kaufpreis €/m ²	umger. Vergleichspr. €/m ²
Objekt	2022	900	22	1972	175	Vollk.	2,2		
Barnstorf	2022	1.050	50	1977	180	Vollk.	2,2	1.222	959
Barnstorf	2022	1.012	42	1980	153	Teilk.	2,2	1.667	1.265
Barnstorf	2022	786	50	1978	153	Teilk.	2,5	1.503	1.029
Barnstorf	2022	1.400	22	1969	144	Teilk.	2,0	1.243	1.196
Barnstorf	2021	550	42	1976	156	Teilk.	2,3	1.058	963
Barnstorf	2022	1.310	18	1978	130	Teilk.	2,3	1.654	1.211
Dickel	2022	1.008	22	1981	172	ohne	2,5	1.337	1.103
Drentwede	2021	837	38	1976	178	Teilk.	2,4	1.404	1.349
Barnstorf	2021	1.023	50	1975	185	Vollk.	2,2	1.086	990
Barnstorf	2022	790	22	1970	120	Vollk.	2,1	1.433	1.184
Barnstorf	2021	1.171	40	1982	210	Teilk.	2,5	1.571	1.432
Barver	2022	1.217	28	1976	151	ohne	2,3	1.384	1.188
Mittelwerte=	2022	1.013	35	1977	161	Teilk	2,3	1.380	1.156

Die auf die Merkmale des Wertermittlungsobjektes umgerechneten Vergleichsfaktoren je m² Wohnfläche liegen zwischen rund 960 €/m² und rund 1.430 €/m². Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Ausstattung und eines durchschnittlichen Unterhaltungszustandes ergibt sich aus der Untersuchung für das zu bewertende Objekt ein Vergleichsfaktor von **1.156 €/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 1.156 €/m²**.

Für die vorhandenen Nebengebäude mit dem Wintergartenanbau/überdachter Eingang, die im Wert über eine bei den Vergleichsobjekten durchschnittlich vorhandene übliche Garage liegen, ist nach den Erkenntnissen aus dem Sachwertverfahren ein Zuschlag erforderlich. Der Gutachterausschuss hält abschließend hierfür einen Zuschlag von rund 20.000 € für erforderlich.

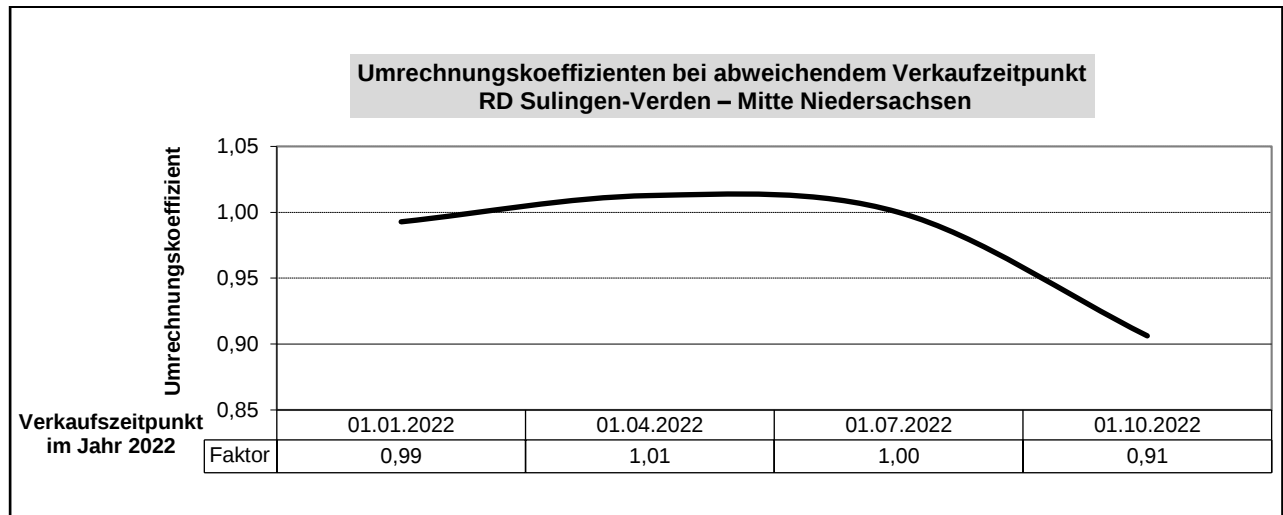
Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Wohnfläche		175 m ²
Vergleichsfaktor	x	1.156 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert		202.300 €
Zuschlag besondere Bauteile (soweit nicht enthalten)		20.000 €
Zuschlag weitere Gebäude		€
vorläufiger Vergleichswert	=	222.300 €

3.5.2 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 Oktober um rund 9 % gefallen.

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



Neuere Auswertungen zum Stichtag 01.01.2023 liegen bislang noch nicht vor.

Bezogen auf den zum Stichtag 01.07.2022 ermittelten vorläufigen Vergleichswert von 222.300 € ist zum 01.10.2022 ein Anpassungsfaktor von 0,91 anzubringen.

Die Trendumkehr ist nach Auffassung des Gutachterausschusses noch nicht abgeschlossen. Sachverständig wird im vorliegenden Fall zum aktuellen Stichtag ein Anpassungsfaktor von rund 0,85 für angemessen erachtet.

Der objektspezifisch an die aktuelle Marktlage angepasste vorläufige Vergleichsfaktor beträgt demnach:

vorläufiger Vergleichswert		222.300 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,85
	=	188.955 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		188.955 €

3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes 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 selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Für das hier zu bewertende Objekt sind, wie im Sachwertverfahren noch folgende objektspezifische Merkmale zu würdigen:

- Baumängel und Bauschäden, wie beschrieben in Höhe von rund -20.000 €.
- Zustand sonstige Nebengebäude ohne Baugenehmigung in Höhe von rund -8.000 €.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
besondere Ertragsverhältnisse:	nicht gegeben	€
Baumängel und Bauschäden:	wie beschreiben	-20.000 €
wirtschaftliche Beurteilung:	nicht gegeben	€
Bodenwert sonstige Fläche:	nicht gegeben	€
Zeitwerte sonstige Nebengebäude:	wie beschrieben	-8.000 €
Summe:		-28.000 €

3.5.4 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		188.955 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-28.000 €
Vergleichswert		160.955 €
Vergleichswert	gerundet	161.000 €

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 Sachwert (160.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (161.000 €) durch geeignete Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig, liegen in gleicher Größenordnung und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Eydelstedt, An den Langbergen 5, marktgerecht gerundet und gestützt durch die Ergebnisse der vorgenannten Wertermittlungsverfahren, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.03.2022 mit

160.000 €

(in Worten: -einhundertsechzigtausend- Euro)

ermittelt.

Sulingen, den 16.03.2022

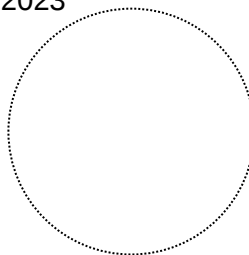
gez. Benjes	gez. Könemann	gez. Lohmann
ehrenamtliche Gutachterin	Vorsitzender	ehrenamtlicher Gutachter

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 - 801 501
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Sulingen, den 21.03.2023



im Auftrage

(Könemann)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (17-fach)

Amtsgericht Diepholz
Lange Straße 32
49356 Diepholz

2. Eigentümer/Verfahrensbevollmächtigte über das Amtsgericht

Anlagen zum Gutachten

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.