

Dipl.-Ing. Berthold Lambers

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Beratender Ingenieur

Mitglied des Gutachterausschusses Sulingen-Verden



Aldorfer Straße 1 • 49406 Barnstorf
Telefon: 05442 / 98 62-0
Telefax: 05442 / 98 62-50
info@lo-ing.de • www.lo-ing.de

Datum: 20.01.2025

Az.: 247540

Gesch. Nr. Amtsgericht Diepholz:
NZS 14 K 12/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den

116/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Diepholz, Flur 8, Flurstücke 195/16 und 233/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links mit Kellerraum in 49356 Diepholz, Willenberg 82



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 08.01.2025 ermittelt mit rd.

53.200 €.

Zusammenfassung

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus von 1960 mit sechs Wohneinheiten etwa gleicher Größe. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss links und weist eine Wohnfläche von rd. 79 m² in einfachem Ausstattungsstandard auf. Die Wohnung und das gesamte Haus sind sanierungsbedürftig. Die Wohnung weist zudem einen Unterhaltungsstau auf. Zum Sondereigentum gehört ein Kellerraum mit etwa 12 m² Nutzfläche. Das Grundstück befindet sich in Diepholz ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt im Sanierungsgebiet. Auf dem Grundstück sind weitere zumeist baugleiche Mehrfamilienhäuser verschiedener Größe.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	9
3.2	Mehrfamilienwohnhaus	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	9
3.2.3	Nebengebäude.....	11
3.2.4	Außenanlagen.....	11
3.2.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	12
3.3	Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte	12
3.3.1	Wohnung im 1. Obergeschoss links	12
3.3.2	Kellerraum.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.5	Ertragswertermittlung	16
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	16
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	17
4.6	Vergleichswertermittlung.....	22
4.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	22
4.6.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	23
4.6.3	Vergleichswert.....	23
4.6.4	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	23
4.6.5	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	23
4.7	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software	28
	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	116/10.000 Miteigentumsanteil
Objektadresse:	Willenberg 82 49356 Diepholz
Grundbuchangaben:	Grundbuchbezirk Diepholz Blatt 7219 Lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Diepholz Flur 8 Flurstück 195/16 Grundstücksgröße 8.372 m ² Gemarkung Diepholz Flur 8 Flurstück 233/100 Grundstücksgröße 4.614 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Diepholz Versteigerungsgericht Langestr. 32 49356 Diepholz Auftrag vom 03.12.2024
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	08.01.2025
Qualitätsstichtag:	08.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	08.01.2025 und 09.01.2025 (Die Besichtigung der Wohnung erfolgte in Absprache mit der Mieterin. Der Eigentümer hat den fristgerecht angekündigten Besichtigungstermin nicht wahrgenommen und nicht an die Mieterin weitergegeben.)
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Mieterin der Wohnung, Herr Mathias Osterloh (Mitarbeiter von Lambers & Ostendorf Ingenieure) und der Gutachter Herr Berthold Lambers
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen: <ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarte im Maßstab ~1:400.000 (verkleinert)• Regionalkarte im Maßstab ~1:50.000 (verkleinert)

- Stadtkarte, schematisch, im Maßstab ~1:10.000 (verkleinert)
- Luftbild im Maßstab 1:1.000 (verkleinert)
- Bodenrichtwertkarten des zuständigen Gutachterausschusses im Maßstab ~1:5.000
- Liegenschaftskarte im Maßstab ~1:1.000
- Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftsbuch
- Grundbuchauszug vom 02.10.2024 und Abgeschlossenheitsbescheinigung (mit der Auftragserteilung durch das Amtsgericht Diepholz übersandt)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Diepholz vom 03.02.2022
- Bauakten der Stadt Diepholz vom 11.02.2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Diepholz zur Nutzung und Bebaubarkeit
- Auskünfte der Hausverwaltung zum Bewertungsobjekt vom 15.01.2025
- Grundstücksmarktdaten 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden
- Sonstige Bewertungsdaten aus der im Anhang aufgeführten Fachliteratur

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Amtsgericht Diepholz hat den Gutachter beauftragt, die nachfolgenden Fragen zu klären:

- a) Ob und mit wem bestehen Miet-/Pachtverhältnisse?
- b) Wer ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?
- c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?
- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder sonstige Beeinträchtigungen?
- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
- g) Liegt ein Energieausweis für das Gebäude vor?
- h) Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt?
- i) Ob und wie ist das Gebäude versichert?
- j) Bestehen Eintragungen im Baulastenregister?

Zu a) Die Wohnung ist vermietet. Der Name der Mieterin wird gesondert mitgeteilt.

Zu b) Die Hausverwaltung wird gesondert mitgeteilt.

Zu c) Es liegen keine Informationen vor, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird.

Zu d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht gesichtet.

Zu e) Verdacht auf Hausschwamm oder sonstige Beeinträchtigungen bestehen nicht.

Zu f) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Objekt sind nicht bekannt.

Zu g) Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

Zu h) Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Zu i) Nach Auskunft der Hausverwaltung ist eine übliche Gebäudeversicherung vorhanden.

Zu j) Für das Objekt ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Kap. 2.5.2)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Makrolage wird als sehr einfach eingeschätzt, auf einer Skala von 0 Punkte (exzellente Lage) bis 10 Punkte (katastrophale Lage) wurden für das Bewertungsobjekt 9 Punkte vergeben. (vgl. Anlage 9)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Mikrolage wird als einfach eingeschätzt, auf einer Skala von 0 Punkte (exzellente Lage) bis 10 Punkte (katastrophale Lage) wurden für das Bewertungsobjekt 7 Punkte vergeben. (vgl. Anlage 9)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	vorwiegend wohnbauliche Nutzung; ein- bis dreigeschossige Bebauung, überwiegend Mehrfamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Das Grundstück ist eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Das Grundstück weist eine unregelmäßige Form auf.
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kommunale Wohnstraße
Straßenausbau:	Gepflastert, beidseitig mit Gehweg mit Betonplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Strom, Abwasser, Gas, Telekommunikationsanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
------------	---

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 02.10.2024 vor. Hier nach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungstichtag) in Abteilung II des Grundbuchs von Diepholz, Blatt 7219, lfd. Nr. 1 folgende Eintragungen:
---------------------------------------	---

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Diepholz bestehend in dem Recht, entlang der südlichen Grenze des belasteten Flurstücks auf einem 3 m breiten Geländestreifen 2 höchstens 70 cm breite Fahrspuren anzulegen, zu unterhalten und zur Anlegung und zur Unterhaltung des Spielplatzes auf den benachbarten Flurstücken 174/5 und 186/1, beide Flur 8 Gemarkung Diepholz durch ihre Bediensteten und Beauftragten begehen und befahren zu lassen. Die Zuwegung kann der Allgemeinheit zur Erreichung des Spielplatzes überlassen werden. (...) eingetragen am 27.05.1977 (...)“

Dieser Sachverhalt wird als geringfügig eingeschätzt und daher sachverständig wertermittlungstechnisch nicht berücksichtigt.

„Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Ingetragen am 05.07.2010“

Es wird vorausgesetzt, dass zwischenzeitlich ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde.

Im Zwangsversteigerungsverfahren hat das Gutachten stets den lastenfreien Wert auszuweisen. §5 (2) ImmoWertV, wonach im Grundbuch Abtlg. (2) eingetragene Belastungen unter Umständen wertmäßig zu berücksichtigen sind, hat keine Anwendung gefunden.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

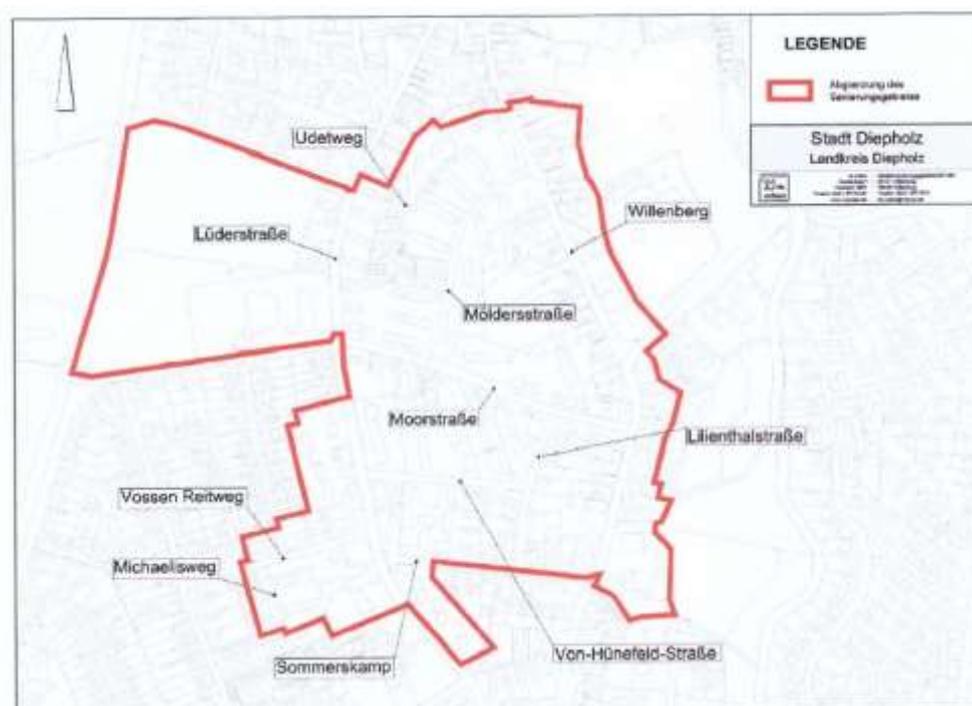
Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen. Sanierungsbedingte Vorteile werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Wertsteigerungen durch die Sanierung werden nach Abschluss der Maßnahmen abgeschöpft. Über die voraussichtliche Höhe gibt es nach Auskunft des Sanierungsträgers noch keine Angaben.

Die Durchführungsfrist wurde mit Beschluss des Rates vom 06.07.2022 bis zum 31.12.2030 verlängert. Derzeit wird die Maßnahme „Erneuerung der Straße Willenberg nördlich Postdamm (zwischen Postdamm und Lüderstraße)“ vorbereitet. Weiterhin ist die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden möglich.

Zu weiteren Informationen bezüglich des Sanierungsverfahrens „Willenberg / Lüderstraße“ wird auf die Website der Stadt Diepholz verwiesen:

<https://www.stadt-diepholz.de/rathaus/stadtentwicklung-bauen/sozialer-zusammenhalt-willenberg-luederstrasse/>



nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, für das betreffende Flurstück 195/16 ist keine Eintragung vorhanden.

Flurstück 233/100 ist für die zu bewertende Eigentumswohnung unter dem Gesichtspunkt Baulasten nicht relevant.

Denkmalschutz:

Nach Onlineauskunft des LK Diepholz besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV):

Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Der Gutachter weist auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020, in Kraft seit dem 01.11.2020, hin. Hiernach können Nachrüstverpflichtungen zur Energieeinsparung bestehen. Wegen weiterer Details wird auf dieses Gesetz hingewiesen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohngebiet

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Es ist kein Bebauungsplan aufgestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. §4 Abs.4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand: **Es sind Abgaben zur Abschöpfung der sanierungsbedingten Vorteile zu erwarten.**

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Die Wohnung ist vermietet. Die Mieterin bewohnt die Wohnung seit ca. 15 Jahren. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

Beschreibungen aus dem Innenbereich beziehen sich auf die Wohnung im 1. Obergeschoss links und auf die Gemeinschaftsflächen im Treppenhaus, Keller und Dachboden. Die übrigen Wohnungen wurden nicht besichtigt.

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 7 MFH. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1960 (lt. Bauakten)
Modernisierung:	1981 (neue Kunststofffenster)
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Rote Klinkerfassade, anthrazitfarbenes Dach, weiße Fenster-/Türrahmen, rote Schornsteine

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Stahlbetonplatten
Umfassungswände:	Luftschichtmauerwerk
Innenwände:	massiv, Kalksandstein, verputzt
Geschossdecken:	Zechdecken

Hauseingang(sbereiche):

Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Eingangsüberdachung, Beleuchtung, Seitenteil mit Briefkästen, Klingeln und Sprechanlage, Eingangspodest



Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller mit Flur, gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder, Heizungsraum und Kellerräume (jeweils dem Wohnungseigentum zugeordnet);

Sechs Wohnungen etwa gleicher Größe (4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, ca. 79 m²);

Fenster und Türen

Fenster:

Kunststofffenster mit älterer Isolierverglasung, im Erdgeschoss mit Rollläden

Türen:

Eingangstür:

Hauseingangstür: Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitten (s.o.)

Wohnungstüren: Holztüren mit Spion

Zimmertüren:

Holzfüllungstüren und Holzzargen

Treppen(haus):

Stahlbetontreppe, Boden/ Stufen Steinzeug in Terrazzooptik, Geländer aus Metall, Handlauf mit Kunststoffbezug, Wände im Treppenhaus verputzt und gestrichen, senkrechttes Fensterband im Bereich des Treppenhauses

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:

einfache Elektroinstallationen (nicht zeitgemäß), Sicherungskasten mit Kippsicherungen und Stromzähler (digital) erneuert

Heizung:

Gasheizung (im Heizungsraum, Kellergeschoss)

Die Heizung konnte nicht besichtigt werden, der Heizungsraum im Keller war nicht zugänglich.

Lt. Auskunft der Hausverwaltung ist eine Gasheizung von 2004 vorhanden.

Warmwasserversorgung:

Boiler im Bad für Warmwasser in Bad und Küche

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen:

stillgelegter Kachelofen

Keller und Dach

Keller:	voll unterkellert
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Hohlziegel, drei Schornsteine gemauert,
Dachraum:	Nutzfläche, begehbar, keine Dämmung, Brandschutztüren
Regenrinne/-fallrohre:	Zink

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkone je Wohneinheit, im Erdgeschoss Freisitze (Terrassen), Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe aus Beton
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	normal
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	keine
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten/ Zustand:	erheblicher Modernisierungsbedarf am gesamten Gebäudebe- stand, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz

3.2.3 Nebengebäude

im Sondereigentum:	Die Garagen (massiv, Mauerwerk, Flachdach, Garagen jeweils mit Schwingtor aus Metall) sind im Teileigentum und gehören nicht zum Bewertungsumfang dieses Gut- achtens.
--------------------	---

3.2.4 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	Befestigte Hoffläche mit Betonplatten/ Verbundpflaster, Mülltonnenstandplatz neben dem Haus, Fahrradständer, einfache Gartenanlage mit Rasenfläche, Bäumen, Sträu- chern; Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Abwasser Tele- kommunikation).
mit Sondernutzungsrecht dem zu bewer- tenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zu- geordnet:	keine

3.2.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes): Sondernutzungsrechte bestehen neben den Wohnungen an den Freisitzen im Erdgeschoss entsprechend dem Aufteilungsplan.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung): keine bzw. nicht bekannt

wesentliche Abweichungen zwischen dem **Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum** und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs/Teil/eigentums am Gesamtobjekt: keine

von dem Miteigentumsanteil **abweichende Regelung** für den Anteil der zu tragenden **Lasten und Kosten** bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**:

Die Instandhaltungsrücklage betrug laut Auskunft der Hausverwaltung zum 15.01.2025 für das gesamte Objekt 182.530,61 €. Die Zuordnung je Wohnung erfolgt entsprechend der Wohnfläche. Nach Miteigentumsanteil beträgt der Anteil für das zu bewertende Wohnungseigentum rd. 2.159,76 €. Der Sachverhalt wird wertermittlungstechnisch nicht berücksichtigt.

3.3 Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

3.3.1 Wohnung im 1. Obergeschoss links

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	PVC
Wandbekleidungen:	Tapete, Küche/ Bad mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Putz/ Raufaser gestrichen

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit älterer Isolierverglasung, Fensterbänke mit Steinzeug
Türen:	
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Holzzarge
Zimmertüren/Innentüren:	Holzfüllungstüren mit Holzzargen, teilweise fehlende Türen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache Installationen
Heizung:	Zentral (Gasheizung von 2001 im Keller), Plattenheizkörper mit Wärmeerfassungsgeräten
Warmwasserversorgung:	Boiler im Bad
Sanitäre Installation:	
Bad:	Badewanne (mit defekter Heizung), WC, Waschbecken

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung:	Küchenzeile (nicht in Wertermittlung enthalten, da kein Spezialeinbau, kein Zubehör des Gebäudes)
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	Kachelofen (stillgelegt, ohne Bewertung)

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Schäden am Balkon, mangelhaftes Geländer, Markise abgefallen
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Insgesamt weist die Wohnung einen einfachen Ausstattungsstandard mit erheblichem Modernisierungsbedarf und Unterhaltungsstau auf, u.a. Innenausbau, sanitäre Anlagen und tlw. Elektroinstallationen sind sanierungsbedürftig.

3.3.2 Kellerraum

Zum Sondereigentum an der Wohnung gehört auch ein Kellerraum (im Grundriss mit Nr. 3 bezeichnet, vgl. Anlage 7 Grundrisse), Nutzfläche ca. 12 m², Holztür, Betonboden

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 116/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 49356 Diepholz, Willenberg 82 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links sowie dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 08.01.24 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Diepholz	7219	0001	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Diepholz	8	195/16	8.372 m ²
Diepholz	8	233/100	4.614 m ²

Fläche insgesamt: **12.986 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert (- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/ Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Fazit:

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wird mittels Vergleichswertverfahren und Ertragswertverfahren ermittelt. Der Bodenwert wird auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt. Das Sachwertverfahren wird nicht angewendet.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil von 116/10.000 am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **64,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	ohne Berücksichtigung sanierungsbedingter Einflüsse (Anfangswert), ansonsten frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.01.25
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	12.986 m ²
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	ohne Berücksichtigung sanierungsbedingter Einflüsse (Anfangswert), ansonsten frei

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.01.25 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	64,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.01.2025	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	65,92 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	12.986	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	65,92 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	65,92 €/m²
Fläche	×	12.986 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	856.037,12 € rd. 856.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.01.25 insgesamt **856.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 101/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	856.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	856.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 116/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.929,60 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 9.929,60 € rd. 9.930,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.01.25 **9.930,00 €**.

Es werden keine Zu- /Abschläge erhoben, da die Sondernutzungsrechte und das Sondereigentum für die Miteigentumsanteile als der anteiligen Wertigkeit entsprechend angesehen werden.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnen, 1. OG links	79,00		6,40	505,60	6.067,20
Summe			79,00	-		505,60	6.067,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichung wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da eine Modernisierung unterstellt wird. Die Kosten für die Modernisierung werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.067,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (31,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.880,83 €
jährlicher Reinertrag	=	4.186,37 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,20 % von 9.930,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	218,46 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.967,91 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,641
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	77.933,72 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.930,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	87.863,72 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	87.863,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	36.300,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	51.563,72 €
	rd.	51.600,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Berechnung der WF/ NF (**nur für wertermittlungstechnische Zwecke**):

Geschoss/ Zimmer	Maße lt. Bauakten/ Bauplänen, bzw. Aufmaß	Zw.summe	Faktor	WF/Zimmer
1. OG links				
Wohnen	3,700 m x 5,580 m = 20,65 m ²			
	0,500 m x 0,600 m = 0,30 m ²	20,95 m ²	0,97	20,32 m ²
Küche	2,385 m x 3,510 m = 8,37 m ²	8,37 m ²	0,97	8,12 m ²
Bad	1,760 m x 2,510 m = 4,42 m ²	4,42 m ²	0,97	4,29 m ²
Schlafzimmer	4,325 m x 3,700 m = 16,00 m ²			
	-0,500 m x 1,190 m = -0,60 m ²	15,41 m ²	0,97	14,95 m ²
Kind 1	3,260 m x 3,150 m = 10,27 m ²	10,27 m ²	0,97	9,96 m ²
Kind 2	2,810 m x 4,200 m = 11,80 m ²	11,80 m ²	0,97	11,45 m ²
Flur	4,885 m x 1,385 m = 6,77 m ²			
	-0,900 m x 0,300 m = -0,27 m ²			
	0,995 m x 2,385 m = 2,37 m ²	8,87 m ²	0,97	8,60 m ²
Loggia	3,260 m x 1,900 m = 6,19 m ²	6,19 m ²	0,25	1,55 m ²
			WF Whg.	79,23 m²
			WF gesamt rd.	79 m²

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke

- aus den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktdaten 2024 (Mieten)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Der ermittelte Basiswert für Wohnungsmieten im südlichen Landkreis Diepholz abhängig von modifiziertem Baujahr und Bodenrichtwert beträgt 6,40 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses 2022) ermittelt.

Der Liegenschaftszins für Wohnungseigentum im Bereich des Landkreises Diepholz ist in den Grundstücksmarktdaten 2022 mit 1,5 % bis 2,0 % (im Durchschnitt 1,8 %) angegeben. Aufgrund der Restnutzungsdauer von 26 Jahren nach unterstellter Modernisierung hält der Gutachter einen Liegenschaftszins von 2,2 % für sachgerecht.

Gesamtnutzungsdauer

Die GND wurde den Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses entnommen und beträgt rd. 70 Jahre.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,4	0,6			
Dach	15,0 %	0,3	0,7			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,2	0,8			
Deckenkonstruktion	11,0 %	0,1	0,9			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,3	0,7			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,2	0,7	0,1		
insgesamt	100,0 %	20,9 %	78,5 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %

Der Ausstattungsstandard wurde entsprechend der Wägungsanteile für die Bauteile bestimmt und ergibt insgesamt einen Wert von 1,8 für das Bewertungsobjekt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus):

Das (gemäß Bauakte) 1960 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen erforderlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,5
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	1,0
Summe		0,0	6,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 65 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 26 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 43 Jahren =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-6.000,00 €
• Unterhaltungsstau	-6.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	-30.300,00 €
• Mehrfamilienhaus	-30.300,00 €
Summe	-36.300,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,00 Modernisierungspunkten)		671,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	79,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	53.009,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	53.009,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	45.057,65 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:		
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)	-	8.585,42 €
gesamte Modernisierungskosten nach Abzug der Mehrwertsteuer	=	36.472,23 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor	x	0,90
wertermittlungsrelevante Modernisierungskosten [h]	=	32.825,01 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	45.057,65 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.974,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	79,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	234.946,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,19
Erstnutzungsfaktor		1,13

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 9.930,00 €	x	0,19	x (1,13 – 1) = 2.170,23 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		14,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	79,00 m ²

Kostenanteil	×	6,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	331,80 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

abziehende wertermittlungsrelevante Kosten für die unterstellten Maßnahmen [h]	–	32.825,01 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	2.170,23 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	331,80 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [i]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [j]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [k]	=	–30.322,98 €
	rd.	–30.300,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [k]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = ([h] + [i] + [j]) = 0,923$

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 1.434,00 €/m ²	E1
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.434,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.24	08.01.25	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage			× 1,00	
Geschosslage		1.OG	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	mittel	einfach	× 0,82	E2
Wohnfläche [m ²]	75,00	79,00	× 1,00	
Miteigentumsanteil	125/1.000	116/10.000	× 0,98	E3
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	vermietet	vermietet	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.152,36 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt			– 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.152,36 €/m²	

4.6.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1

Der Vergleichsfaktor für Wohnungseigentum im Landkreis Diepholz (für den Bereich übriger Landkreis Diepholz ohne Stuhr/Syke/Weyhe) abhängig von modifiziertem Baujahr und Bodenrichtwert ist den Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses 2024 entnommen. Bodenrichtwert und Baujahr sind somit bereits im Ausgangswert berücksichtigt.

E2

Aufgrund des schlechteren Ausstattungsstandard hält der Gutachter einen Korrekturfaktor von 0,82 für sachgerecht.

E4

Der abweichende Miteigentumsanteil von 116/10.000 wird sachgerecht mit einem Korrekturfaktor von 0,98 bewertet

4.6.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.152,36 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.152,36 €/m ²	
Wohnfläche	× 79,00 m ²	
Zwischenwert	= 91.036,44 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 91.036,44 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 91.036,44 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 36.300,00 €	
Vergleichswert	= 54.736,44 € rd. 54.700,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.01.25 mit rd. **54.700,00 €** ermittelt.

4.6.4 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **51.600,00 €**,

der **Vergleichswert** mit rd. **54.700,00 €**

4.6.5 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren ohne Korrekturfaktoren zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,900 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu

bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,900 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[51.600,00 \text{ €} \times 0,900 + 54.700,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 53.200,00 \text{ €}.$

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 116/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 49356 Diepholz, Willenberg 82 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Willenberg 82 im 1. Obergeschoss links sowie dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Diepholz	7219	0001
Gemarkung	Flur	Flurstück
Diepholz	8	195/16, 233/100

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.01.25 mit rd.

53.200 €

(in Worten: dreiundfünfzigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Barnstorf, den 20.01.2025

Dipl.-Ing. Berthold Lambers

ÖbVI, Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien; ehrenamtlicher Gutachter im Gutachterausschuss Sulingen-Verden

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, veröffentlicht auf dem Onlineportal <https://www.gag.niedersachsen.de>

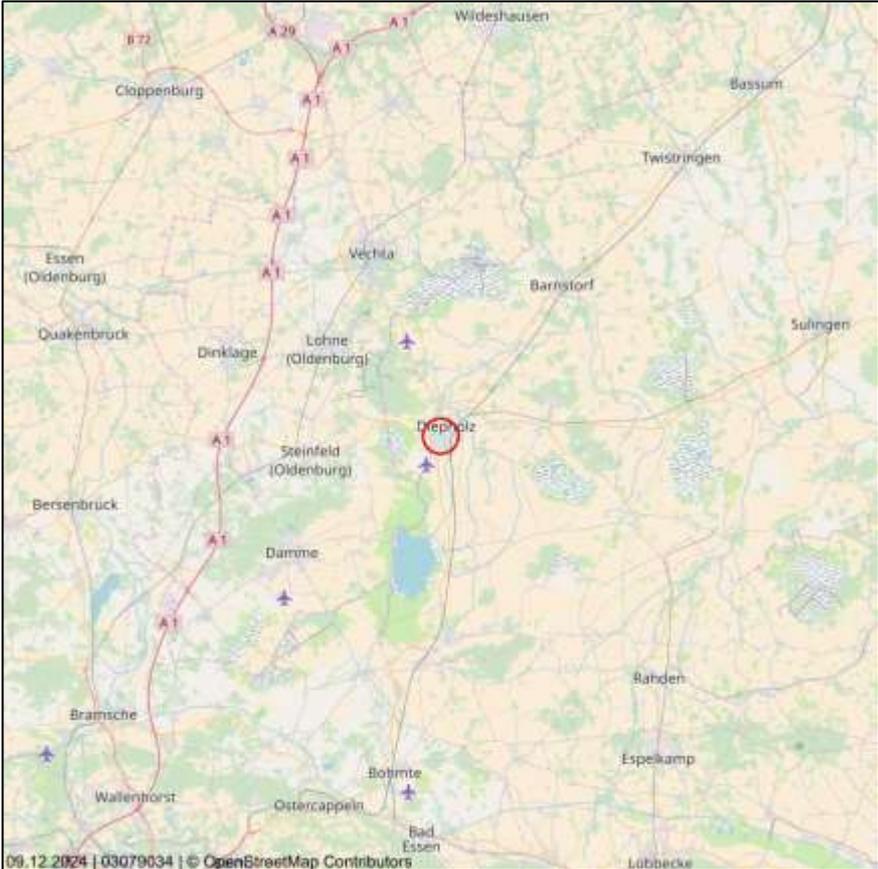
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter- ProSa, Version 36.24.1.0" (2024) erstellt.

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:400.000 (verkleinert)
- Anlage 2: Regionalkarte im Maßstab ca. 1:50.000 (verkleinert)
- Anlage 3: Stadtkarte im Maßstab ca. 1:10.000 (verkleinert)
- Anlage 4: Luftbild im Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitt (Aufmaß nur für wertermittlungstechnische Zwecke)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Information zur Lagequalität der Objektadresse

Anlage 1: Übersichtskarte, Maßstab ~1:400.000 (verkleinert)



Anlage 2: Regionalkarte, Maßstab ~1:50.000 (verkleinert)



Anlage 3: Stadtkarte, Maßstab ~1:10.000 (verkleinert)



Anlage 4: Luftbild, Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)



Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 09.12.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Willenberg 82, 49356 Diepholz
Gemarkung: 3453 (Diepholz), Flur: 8, Flurstück: 195/16





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 04800003

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 64 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Verfahrensgrund: Sanierungsgebiet

Entwicklungs- und Sanierungszusatz: Sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

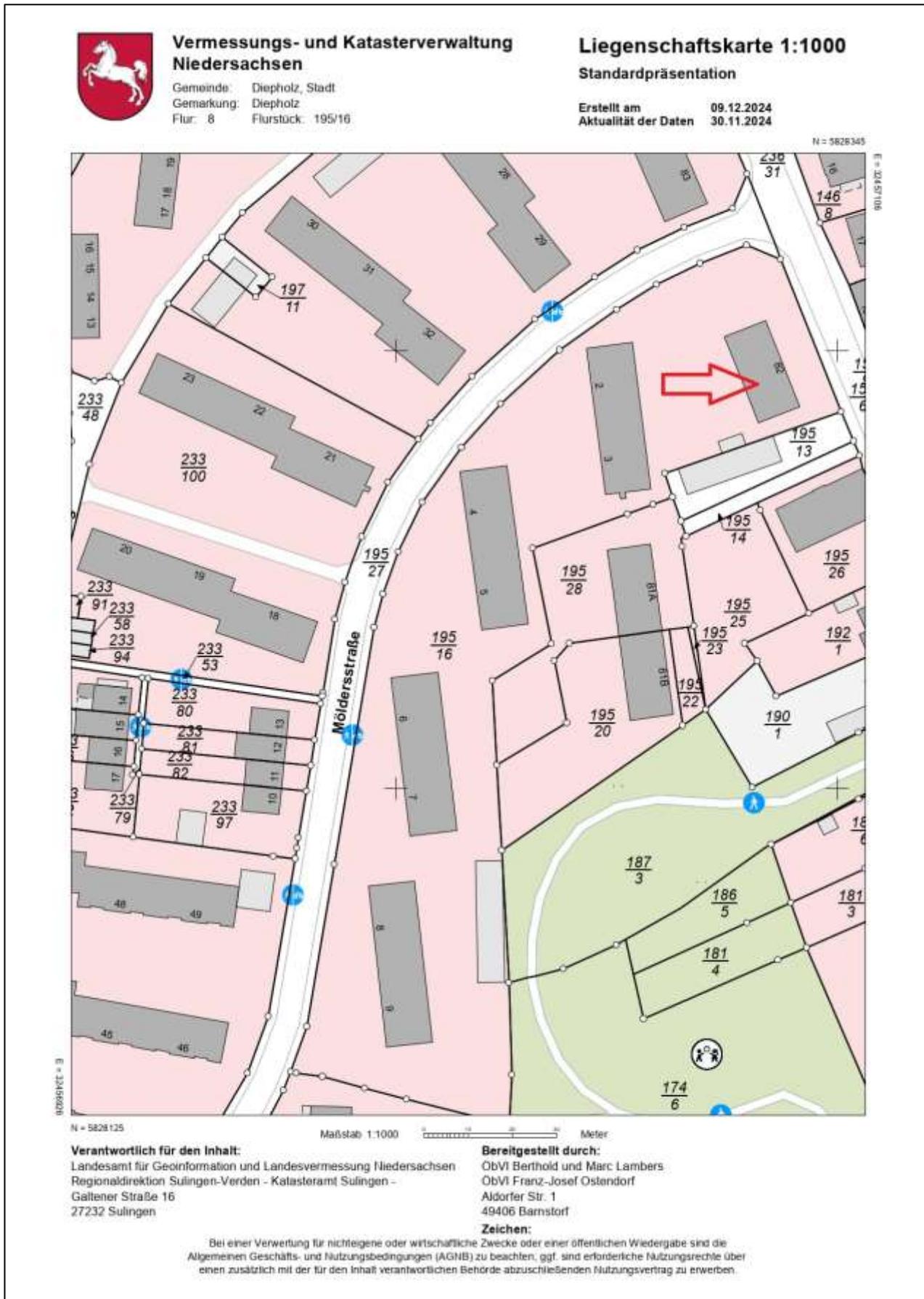
Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



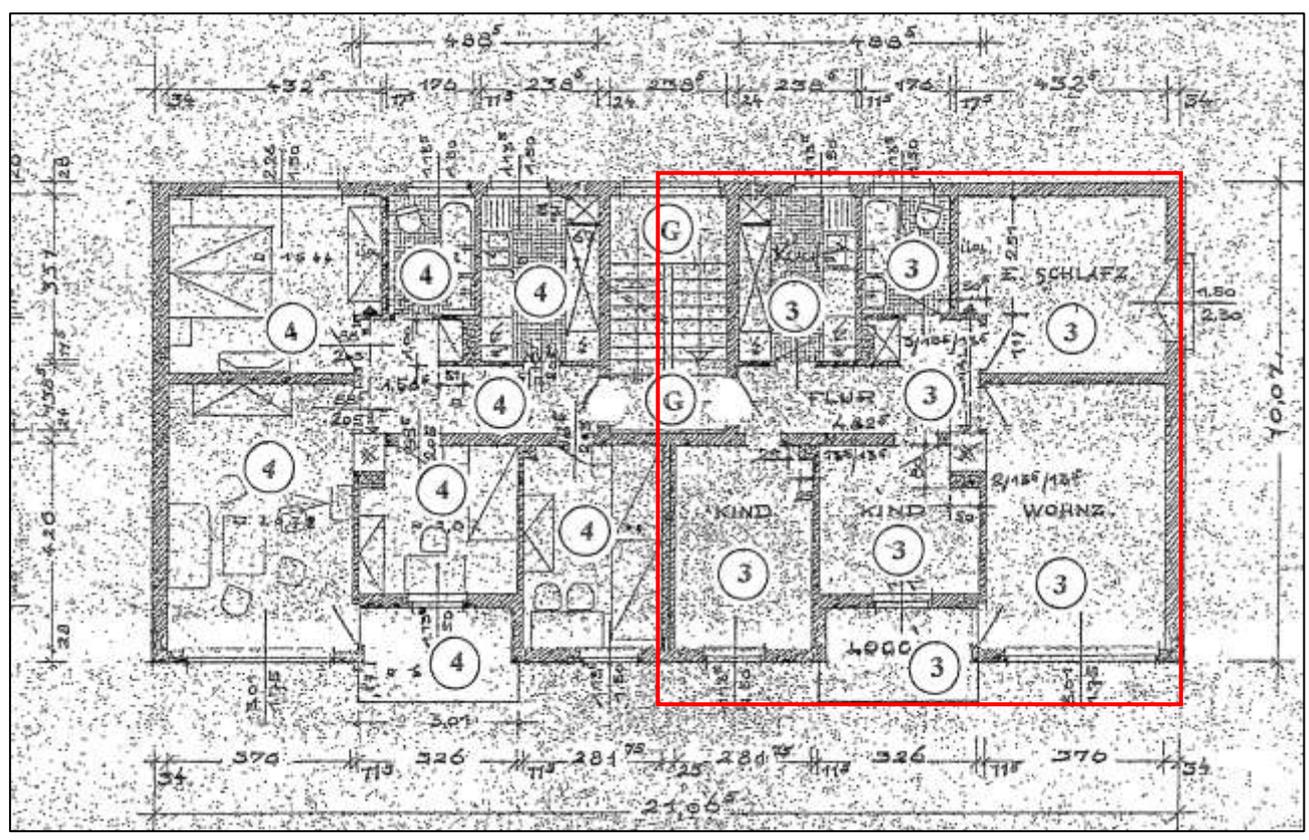
[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.60299&lng=8.36635&zoom=18.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.60299&lng=8.36635&zoom=18.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte (verkleinert)

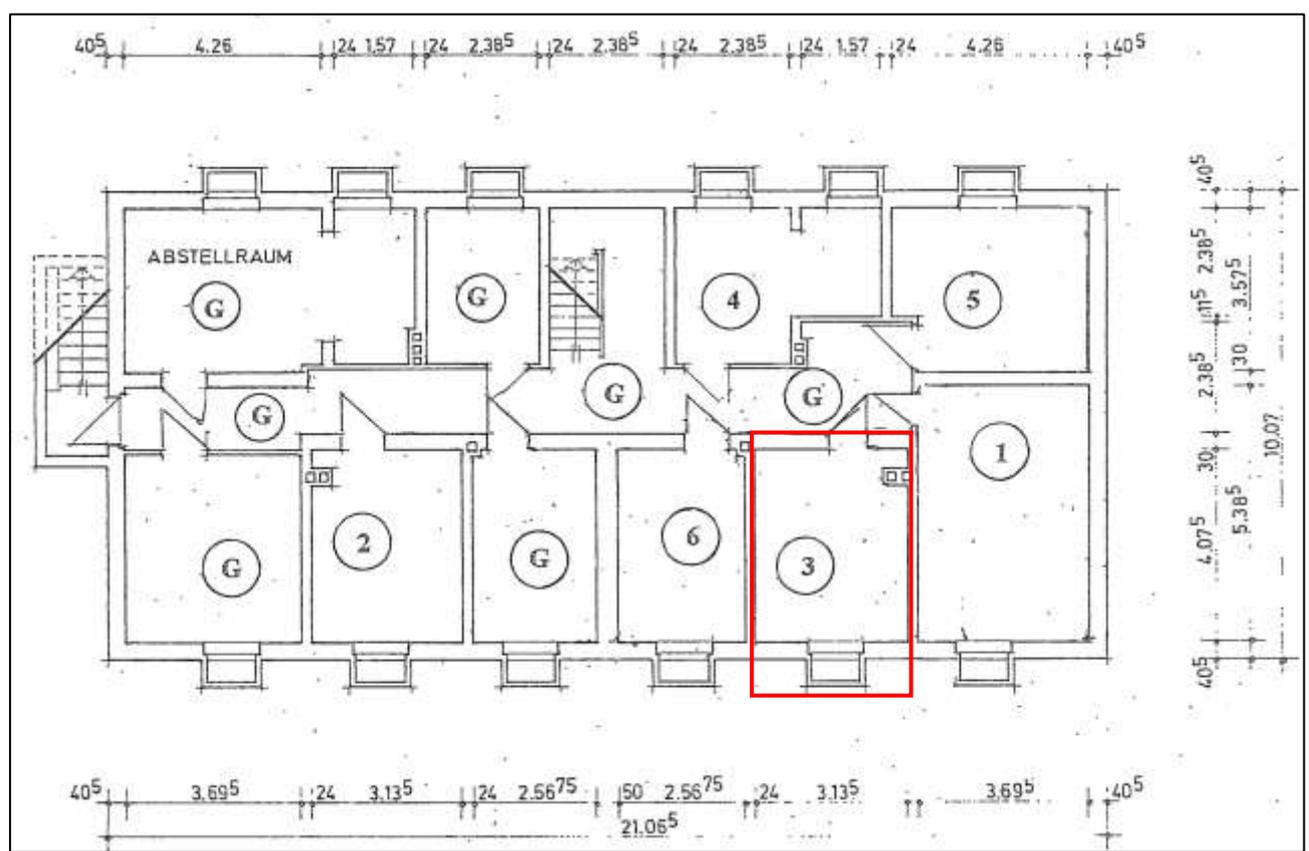


Anlage 7: Grundriss (Aufmaß nur für wertermittlungstechnische Zwecke)

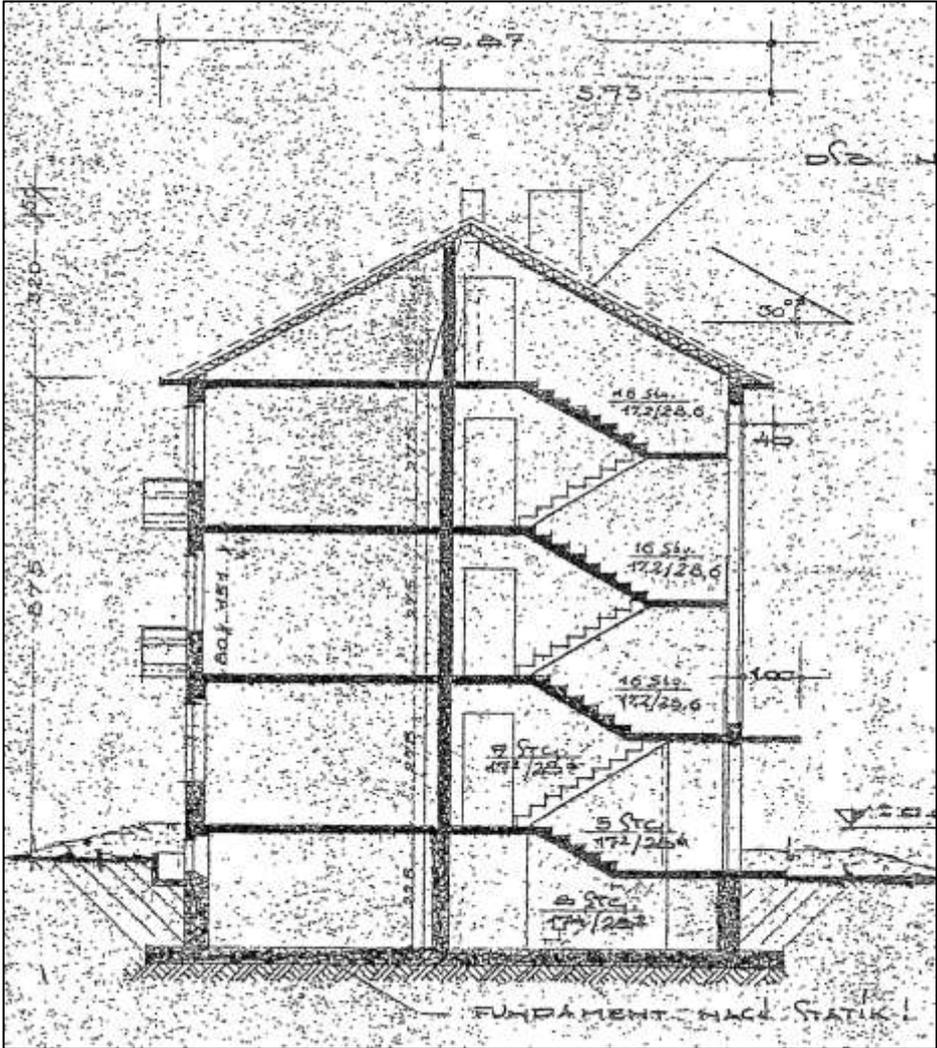
1. Obergeschoss (Grundriss der Wohnung 3 im 1. Obergeschoss rot umrandet)



Keller:



Schnitt



#

Anlage 8: Fotos
Bild 1-6: Außenansicht





Bild 7-8: Dachboden



Bild 9-14: Treppenhaus und Keller

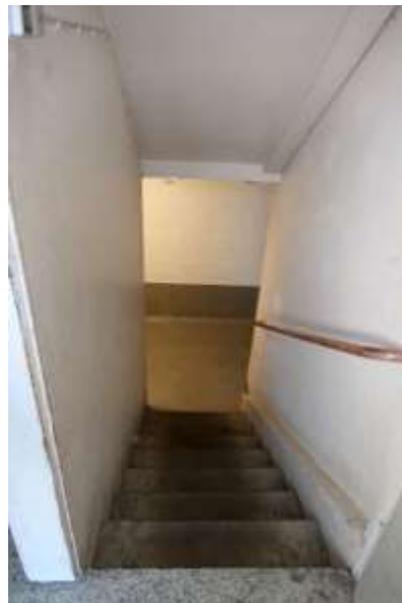




Bild 15: Wohnungstür



Anlage 9: Information zur Lagequalität der Objektadresse

Wohnimmobilien Makrolage
 49356 Diepholz, Willenberg 82

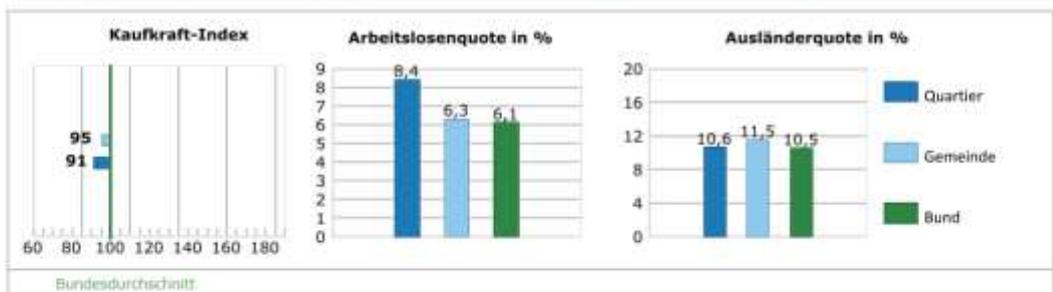
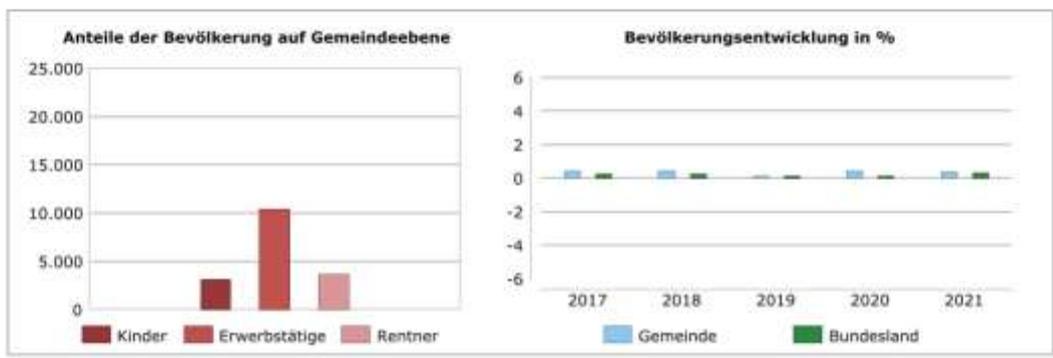


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Diepholz
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (98,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Diepholz, Stadt (0,9 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	17.192	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.066
Haushalte (Gemeinde)	8.110	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.908



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03079034 vom 09.12.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Wohnimmobilien Mikrolage

49356 Diepholz, Willenberg 82



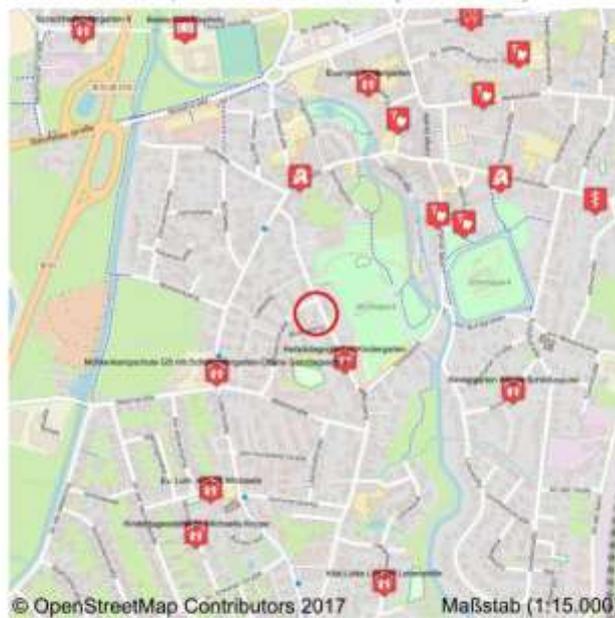
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Löhne/Dinklage (15 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Diepholz (0,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (42,2 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (57,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Diepholz, Seniorenheim (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,7 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(1,1 km)
Apotheke	(0,3 km)
EKZ	(31,0 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(0,8 km)
Hauptschule	(15,3 km)
Gesamtschule	(32,8 km)
Gymnasium	(11,2 km)
Hochschule	(42,1 km)
DB_Bahnhof	(0,9 km)
DB_Bahnhof_ICE	(42,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03079034 vom 09.12.2024 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024.

Seite 1