



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Barver, Lezayer Straße 109



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

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

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

Ansprechpartner: Frau Ulrike Buns

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Barver		
Straße, Hausnummer:	Lezayer Straße 109		
Grundbuchbezirk:	Barver		
Grundbuchblatt:	399	Laufende Nummer: 6	
Gemarkung:	Barver		
Flur:	2		
Flurstücke:	146/11	146/17	146/19
Fläche:	34 m ²	1.152 m ²	297 m ²
Gesamtfläche:	1.483 m ²		
Eigentümer:	XXX		

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 23.02.2024 in der Besetzung

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

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.02.2024 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

67.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.3.4	Demographische Entwicklung	14
2.3.5	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	14
2.4	Entwicklungszustand	14
2.5	Bauliche Anlagen	14
2.5.1	Hauptgebäude	15
2.5.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	26
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	27
3.1	Grundlagen	27
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	27
3.1.2	Kaufpreissammlung	27
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	27
3.1.4	Literatur	27
3.2	Wertermittlungsverfahren	28
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	28
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	28
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.3	Bodenwert	29
3.3.1	Vergleichswerte	30
3.3.2	Bodenrichtwerte	30
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	31
3.3.4	Gesamtbodenwert	31
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	31
3.4.1	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	32
3.4.2	Vorläufiger Ertragswert	38
3.4.3	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	38
3.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.4.5	Ertragswert	39
3.5	Verkehrswert	40
	Merkblatt Gutachterausschuss	41

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 41 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Diepholz, Diepholz
Auftragseingang:	26.09.2023
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 14 K 13/22
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Vorerhebung durch:	Frau Ulrike Buns von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
am:	08.02.2024
Weitere Teilnehmer:	XXX
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	23.02.2024
Weitere Teilnehmer:	XXX

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Mieter und Pächter sind nicht vorhanden

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

Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.

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

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

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

Es sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

e) ob ein Energieausweis vorliegt:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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

Altlasten sind nicht bekannt geworden.

e) ob und wie das Gebäude versichert ist:

Nach Auskunft des Eigentümers ist das Gebäude bei der Würthenbergischen Versicherung mit einer Versicherungssumme von 15.700 Markt Wert 1914, somit mit einem Neuwert von rund 308.000 € versichert.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 23.02.2024.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag (23.02.2024).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Gutachten des Gutachterausschusses vom 14.10.2010 (Az.: W2-171/2010)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus mehreren Flurstücken. Diese bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden hier gemeinsam bewertet. Die im Folgenden verwendete Bezeichnung „Grundstück“ bezieht sich auf das gesamte Wertermittlungsobjekt, soweit nicht anders vermerkt.

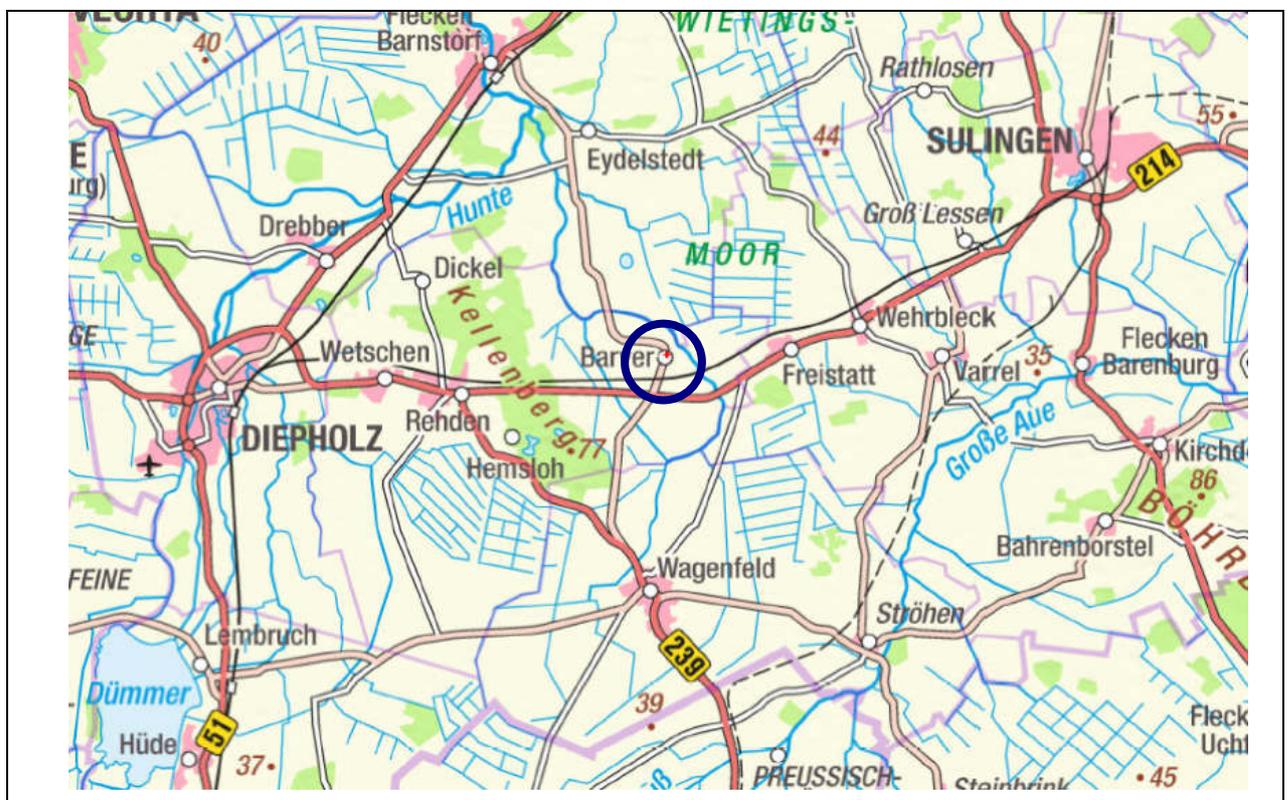
2.1 Lagemerkmale

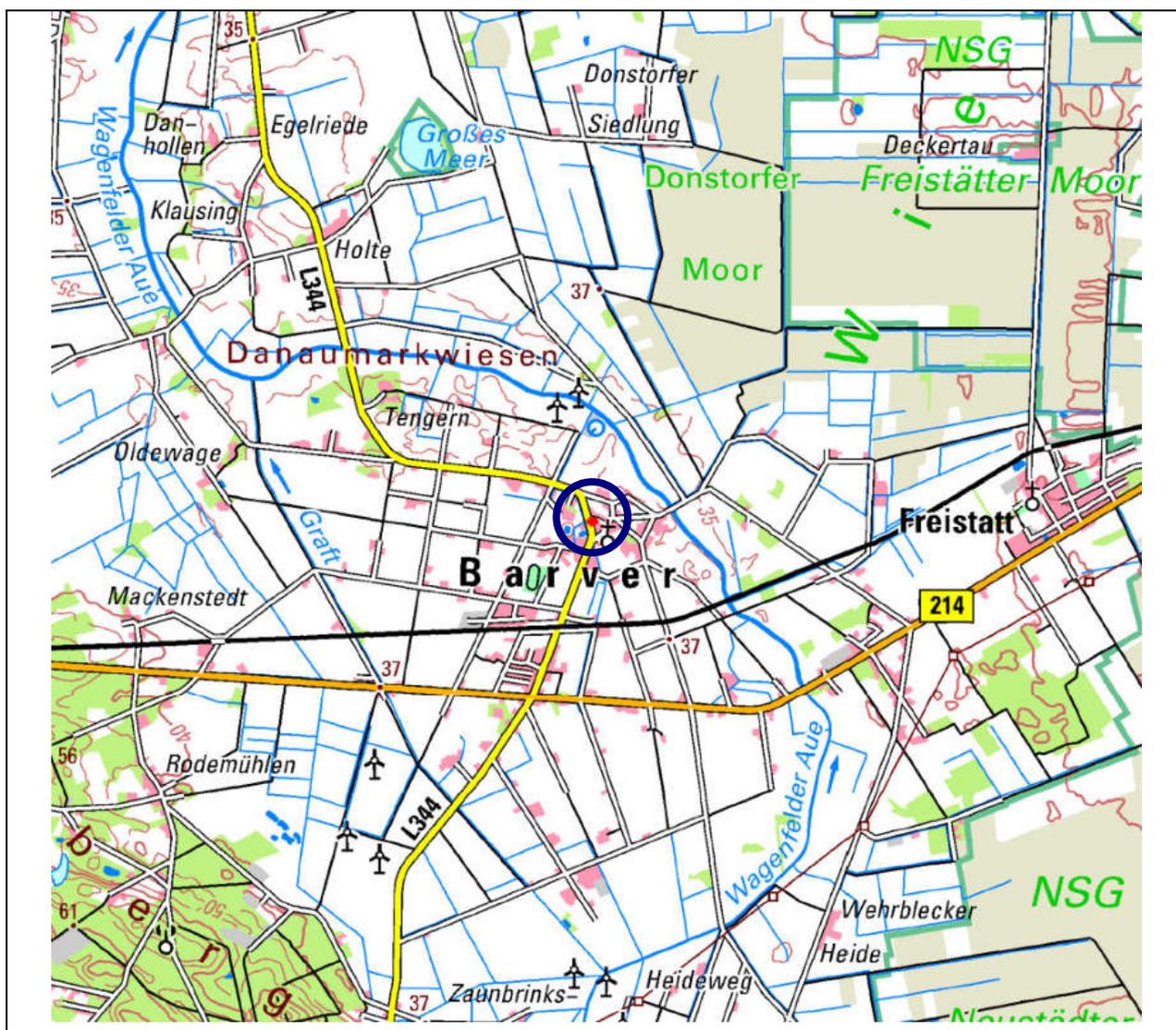
Das zu bewertende Grundstück liegt im Innenbereich der Gemeinde Barver. Die Gemeinde Barver ist Mitgliedsgemeinde in der Samtgemeinde Rehden.

Rehden liegt in einer Entfernung von ca. 100 km nordwestlich von Hannover, ca. 75 km südlich von Bremen und ca. 8 km nordöstlich der Kreisstadt Diepholz im Landkreis Diepholz. Das Bewertungsobjekt liegt etwa 8 km nordöstlich vom Ortskern von Rehden. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen 214 im Ost-Westrichtung und die Bundesstraßen 239 und 51 (Nord-Südrichtung). Der Bahnhof Diepholz an der Bahnstrecke Bremen-Osnabrück liegt 15 km entfernt. Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle „Holdorf“ an der A 1 beträgt die Entfernung etwa 30 km.

Die Samtgemeinde Rehden ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz Grundzentrum und hat rund 6.200 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arzt, bzw. Zahnarzt, Grund-, Haupt- und Realschule, bzw. Kindergarten sind in Rehden vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen (u.a. höhere Schulen, Fachärzte, Krankenhaus, Verwaltungen und weitere besondere Einkaufsmöglichkeiten) befinden sich in der Kreisstadt Diepholz (16 km).

Übersichtskarte





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

© 2024  LGLN

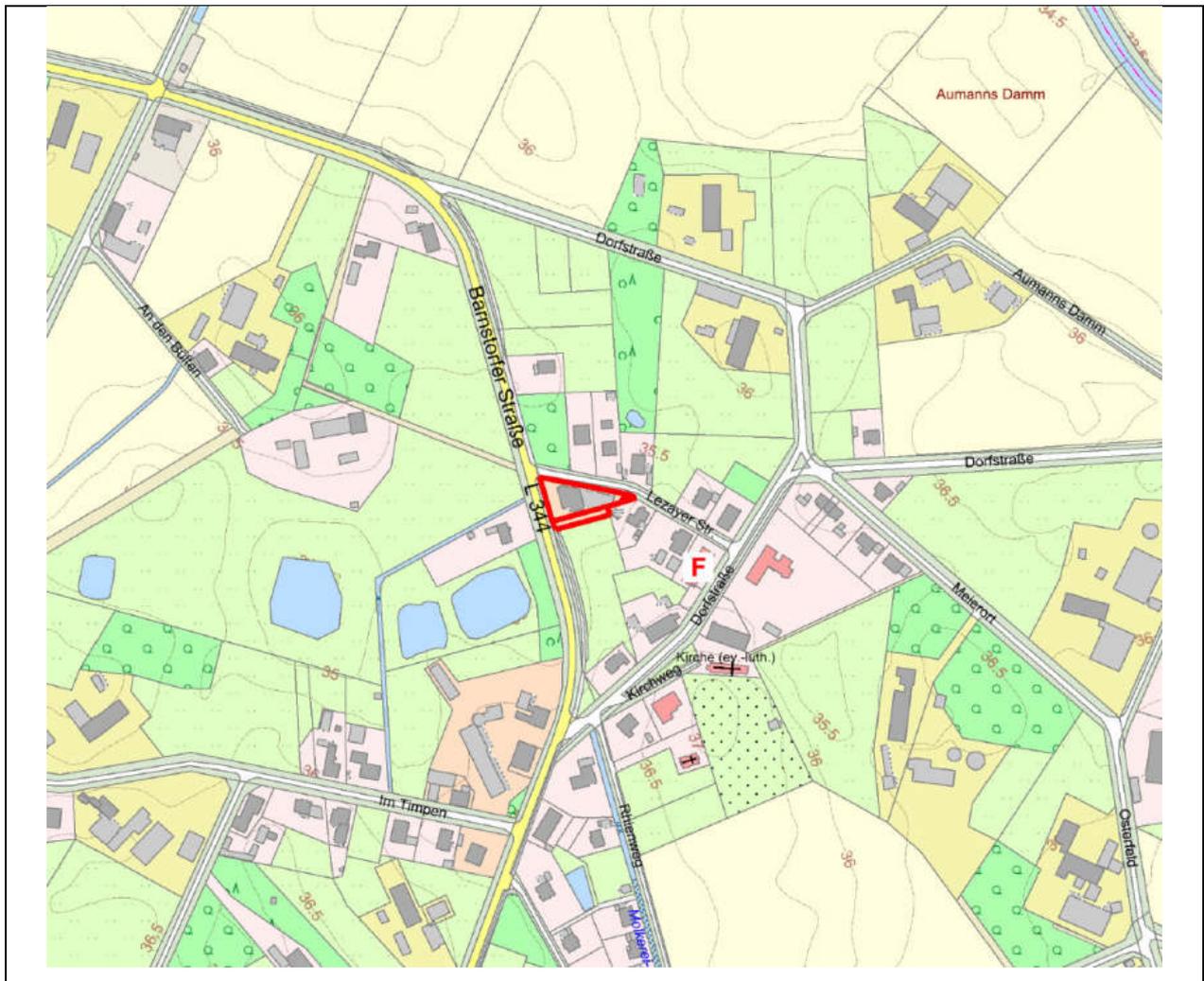
Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch gemischte Bebauung in Form von Einfamilienhausgrundstücken und Resthofstellen sowie die rückwärtig angrenzenden Grünlandflächen. Es liegt direkt an der Landesstraße L 344.

Die Bundesstraße verläuft südlich in rund 1.500 m Entfernung und die Bahnlinie ebenfalls südlich in rund 900 m Entfernung. Wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine mäßige Wohn- und Geschäftslage.

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

© 2024  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von insgesamt 1.483 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Der Zuschnitt ist nachteilig.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2024  LGLN

In der Örtlichkeit liegt ein Grundstückstausch der beiden Flurstücke 146/13 und 146/11 vor. Der Grundstückstausch ist grundbuchlich noch nicht vollzogen. Diese Grundstücke haben nach Ansicht des Gutachterausschusses die gleiche Wertigkeit.

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche mit Büschen angelegt.

Das Gebäude ist nicht bewohnt und wird gewerblich nicht genutzt.

2.2.3 Erschließungszustand

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

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor. Der Eigentümer wurde hierzu befragt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

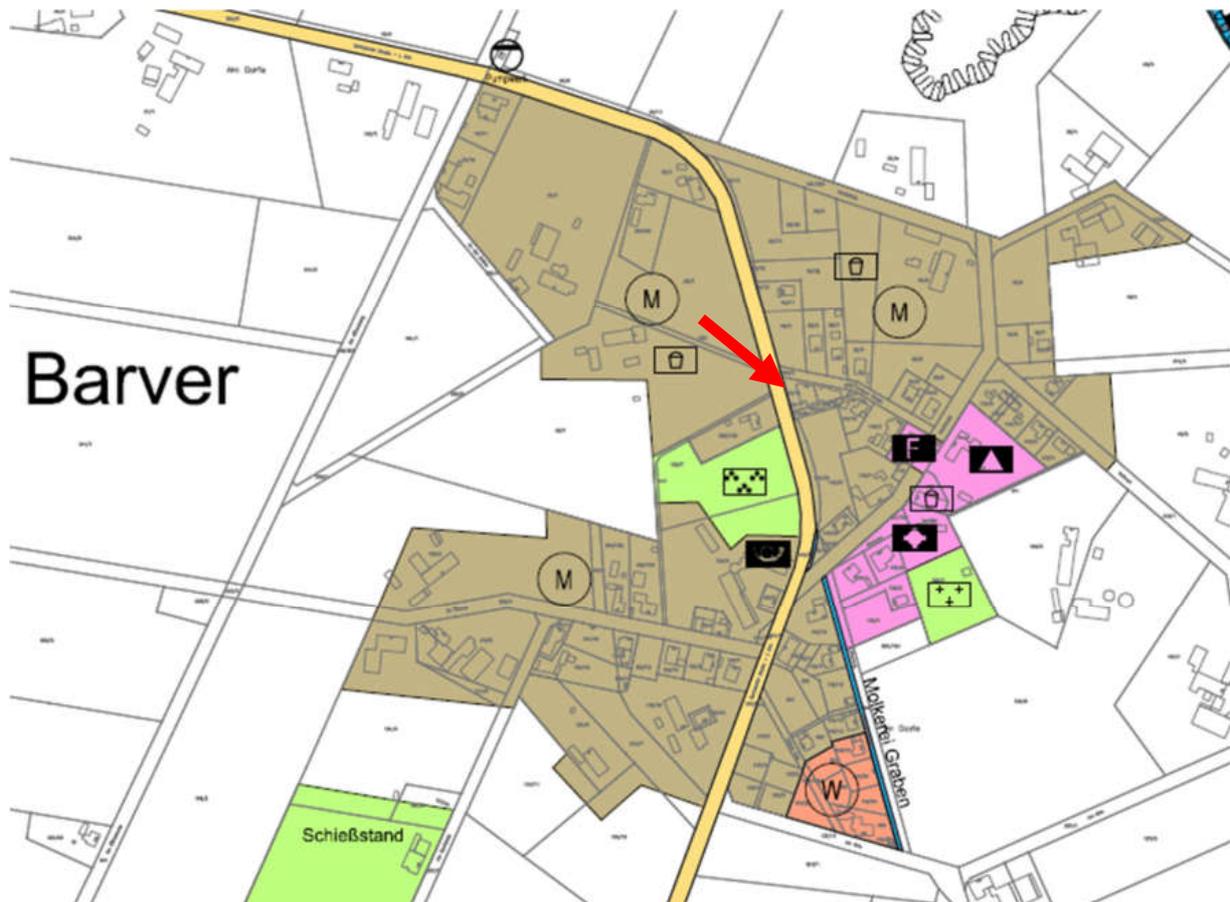
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rehden liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Samtgemeinde Rehden liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Diepholz, Grundbuchamt vom 26.09.2023 nachfolgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht Diepholz		Grundbuch von Barver	Blatt 399	Bogen 2 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
6	6	Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: Verfügungen des Schuldners sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Syke - Insolvenzgericht - vom 08.11.2021 (15 IN 163/21) eingetragen am 11.11.2021.		
		Mundhenke		
7	6	Über das Vermögen des Eigentümers ist am 28.12.2021 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (15 IN 163/21). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Syke vom 05.01.2022 am 11.01.2022.		
		Mundhenke		
8	6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 13/22). Auf Ersuchen des Amtsgerichts Diepholz vom 08.12.2022 eingetragen am 13.12.2022.		
		Mundhenke		
9	6	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (14 L 1/22). Auf Ersuchen des Amtsgerichts Diepholz vom 08.12.2022 eingetragen am 13.12.2022.		
		Mundhenke		

Diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet und nicht verpachtet. 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 vorhanden.

2.3.4 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Samtgemeinde Rehden bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 8,2 % auf 6.800 zu erwarten. Diese Daten basieren auf Daten aus dem Jahr 2020 mit einer Basis von 6.290 Einwohnern in der Samtgemeinde Rehden. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 6.335 Einwohner am 31.12.2021 auf 6.464 Einwohner am 31.12.2022 gestiegen.

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

2.3.5 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.

2.4 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

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

2.5 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 bauzeitypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses marktüblich wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.5.1 Hauptgebäude

Gebäudeart und -typ:	Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus mehreren Gebäudeteilen unterschiedlichen Alters:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wohn- und Geschäftshaus; Baujahr ca. 1951; Umbau ca. 1962 ein Vollgeschoss, Teilkeller, ausgebautes Dachgeschoss 2. Anbau Bäckerei mit Zwischenbau; Baujahr ca. 1953, ein Vollgeschoss, Teilkeller, ausgebautes Dachgeschoss mit Balkon; später um- und angebaut (eingeschossiger Anbau mit überdachter Terrasse) 3. Anbau Lager- und Garagengebäude; Baujahr ca. 1957, Umbau ca. 1975, ein Vollgeschoss ohne Keller, nicht ausgebautes Dachgeschoss (Bodenraum) 4. Anbau Verkaufsraum (Laden); Baujahr 1981, später umgebaut; ein Vollgeschoss (Flachdach, teilweise als Balkon genutzt) mit Teilkeller 5. Anbau Kühl- und Lagerraum, Baujahr ca. 1994 6. Anbau überdachter Nebeneingang (Carport) Baujahr unbekannt, ca. 1995 7. Überdachter Hauseingang Baujahr unbekannt ca. 1995
Stellung des Gebäudes:	freistehend
Baujahr:	siehe oben
Bruttogrundfläche:	<ol style="list-style-type: none"> 1. UG-Anteil ca. 18 m², EG ca. 137 m², DG ca. 137 m² = ca. 292 m² 2. UG ca. 22 m², EG ca. 109 m², DG ca. 109 m², Anbau ca. 20 m² = ca. 260 m² 3. EG ca. 70 m²; DG nicht anrechenbar 4. UG-Anteil ca. 17 m²; EG ca. 140 m² = ca. 157 m² 5. EG ca. 60 m² <p>Insgesamt rund 857 m²</p>
Nutzung:	siehe Grundrisse
gewerbliche Nutzfläche	EG: Ladenfläche ca. 170 m ² ; Bäckerei ca. 170 m ² ; insgesamt rund 340 m ²
sonstige Nutzfläche:	EG: Nebenflächen zum Gewerbebetrieb wie Büro, Küche etc. rund 90 m ² Summe der Nutzflächen: rund 430 m ²
Wohnfläche:	DG: rund 136 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	insgesamt rund 566 m ²

Bauausführung und Ausstattung:

Wände:	außen: Mauerwerk Putz und Anstrich, bzw. Verblendmauerwerk, innen: Mauerwerk, bzw. Leichtbauwände; Putz mit Anstrich oder Tapete, teilweise Gipskartonplatten mit Tapete oder Anstrich, teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffpaneelverkleidung mit glatter Oberfläche (Bäckerei) Sanitärräume: halb hoch oder ganz gefliest
Decken:	KG: Massivdecken EG: Massivdecken oder Holzbalkendecke DG: Holzbalkendecken
Dach:	Satteldächer mit Tonziegel und Verstrich auf Holzkonstruktionen; Flachdach, Beton; verschiedene Pultdächer, teilweise mit Lichtwellplatten oder Trapezbleche auf Holzkonstruktionen
Fußböden:	Estrich, oder Holzfußboden mit verschiedenen Belägen Beläge: Textil, PVC, Fliesen, Laminat, Holzdielen
Fenster:	weit überwiegend Kunststoff mit Isolierverglasung Einfachverglasung verschiedenen Alters, überwiegend von ca. 1994. sonst teilweise Metallfenster oder Betonfenster einfach verglast und Glasbausteine
Türen:	außen: Türen aus Kunststoff oder Metall mit Glastürausschnitten und teilweise mit Seitenelementen innen: überwiegend Holztüren, teilweise FH-Stahlblechtüren
Treppen:	KG: Holztreppe mit Holzstufen, bzw. Stahlbetonkonstruktion Geschosstreppe: Holztreppe mit Holzstufen, bzw. Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinstufen Spitzböden: Holz-Einschubtreppen
Sanitäre Anlagen:	EG: WC mit Toilette und Wachbecken Standard der 1990er Jahre; WC mit Toilette und Waschbecken, Standard der 1980er Jahre. DG: Bad mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken, Toilette; Dusche mit Waschbecken und Toilette
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Baujahr um 1985, überwiegend mit Flachheizkörpern, tlw. Rippenheizkörper
Elektroinstallation:	Elektrizität teilweise erneuert um 2015
Besondere Bauteile	Zwei Gauben, Balkone, Überdachter Nebeneingang/Carport, Überdachter Hauseingang, überdachte Terrasse, Überdachter Lagerplatz
besondere Betriebseinrichtung / Einbauten:	Betriebseinrichtungen und Einbauten des Bäckereibetriebes in den östlichen Gebäudeteilen werden hier nicht beschrieben und nicht bewertet

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Putz und Feuchtigkeitsschäden im Keller und Ladenbereich (Decke) und im Treppenhaus Zwischenbau und im Dachgeschoss Wohnhauteil; Schornstein versottet, Unterzug im Ladenteil teilweise abgesenkt, Pultdächer teilweise schadhaft, bzw. nicht fachmännisch erstellt, Außenfassade teilweise schadhaft (u.a. Putz- und Mauerrisse, Außenanstrich erneuerungsbedürftig, teilweise fehlende Verfugung), Heizung veraltet
Einstufung des Zustandes:	ausreichend bis mangelhaft
Wirtschaftliche Beurteilung:	Geschäftsbereich: für eine heutige Nutzung nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung Wohnung: eigenwillige Grundrissgestaltung, unterschiedliche Fußbodenhöhen, teilweise gefangenen Räume

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard nach 1995),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard, nach 2005),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine Standardstufe unter der Stufe 3 auf.

Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Bauweise und Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung, Fenster etc. als für das Baujahr durchschnittlich, heute nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges mittleres Alter:	50 Jahre

Modernisierungen: siehe Baubeschreibung
 Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV): nicht modernisiert
 Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftsgebäude 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 10 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1974.

Fotos (aufgenommen am 08.02.2024):



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße



Ansicht von Osten



Ansicht von Südost



Ansicht von Süden



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwest



Ehemaliger Laden



Ansicht ehemalige Bäckerei



Ehemalige Backstube



Ehemalige Backstube



WC im EG



Abstellraum



Küche im EG



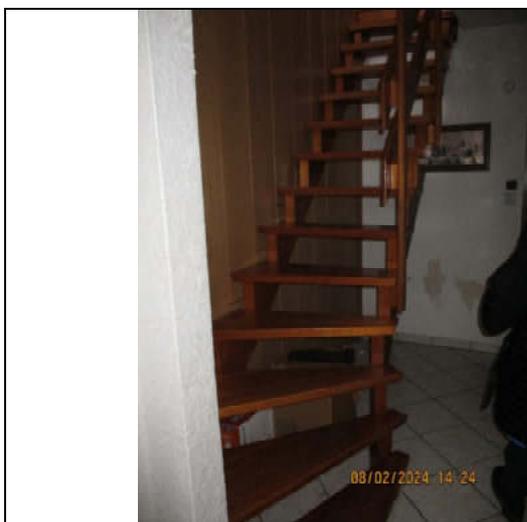
Zimmer im EG



Gäste-WC im EG



Büro



Treppe



Bad 1 im DG



Wohnzimmer im DG



Bad 2 im DG



Zimmer im DG



Zimmer im DG



Gasheizung

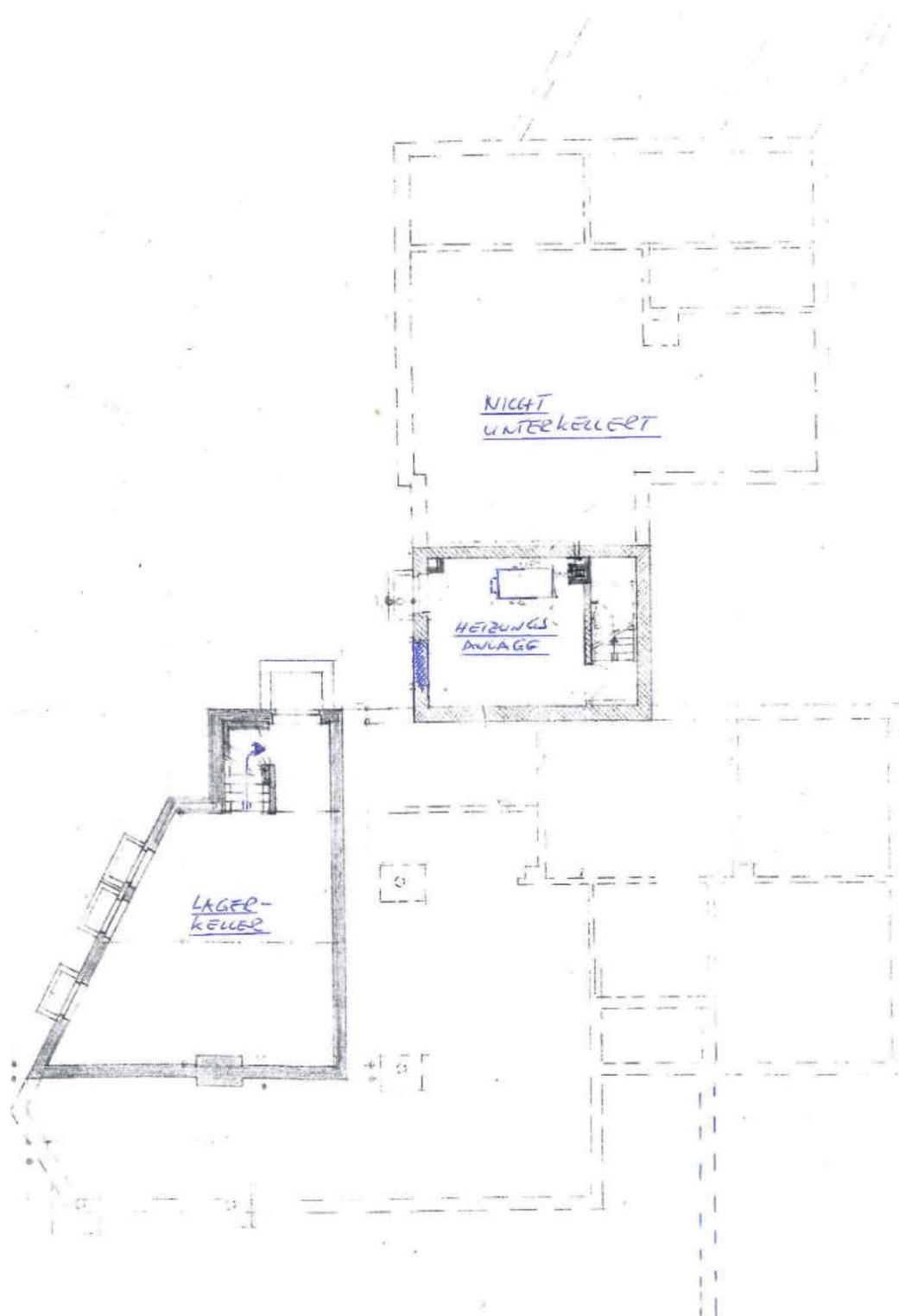


Elektrizität

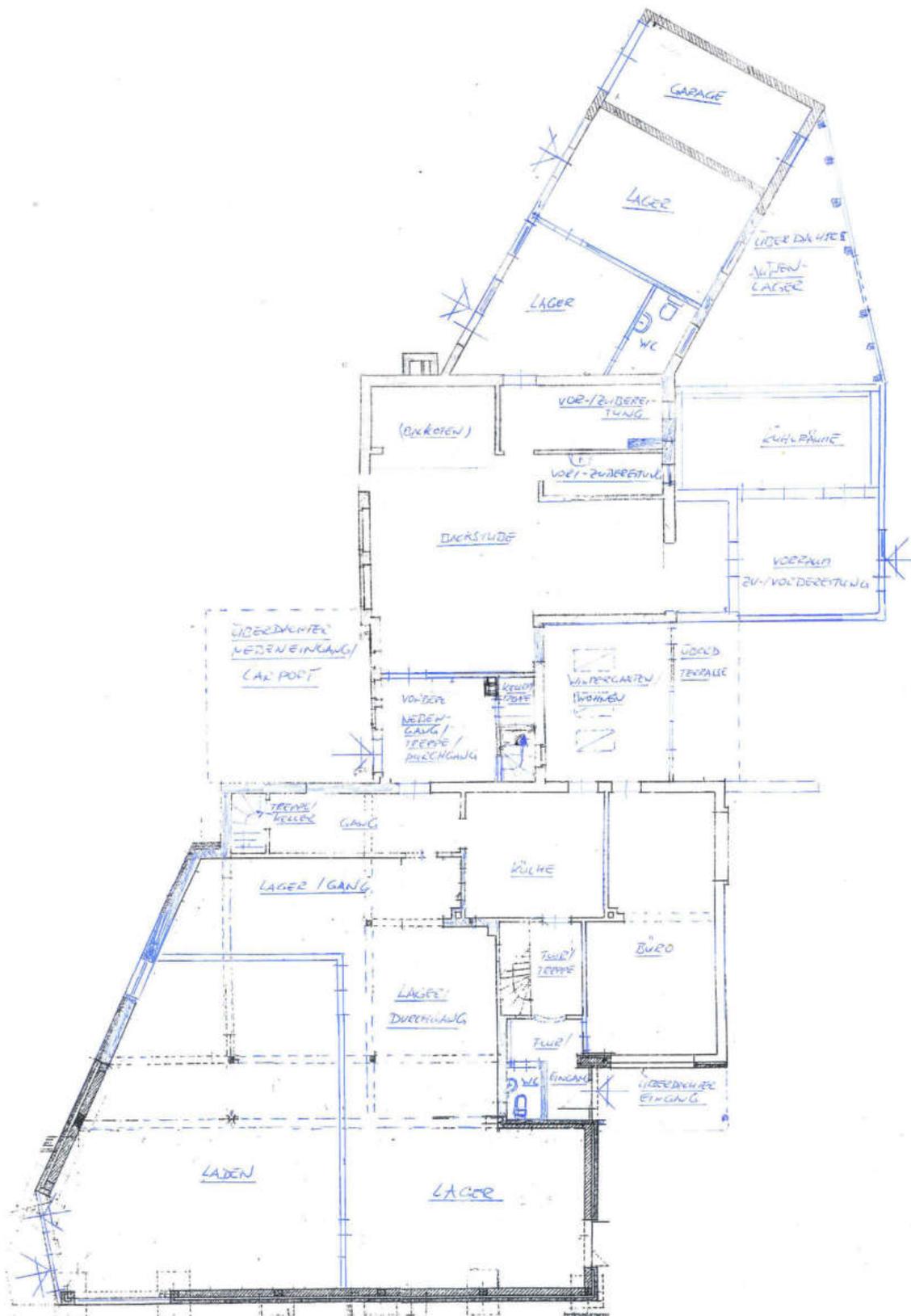
Grundrisse

Quelle: Auszug aus dem Altgutachten

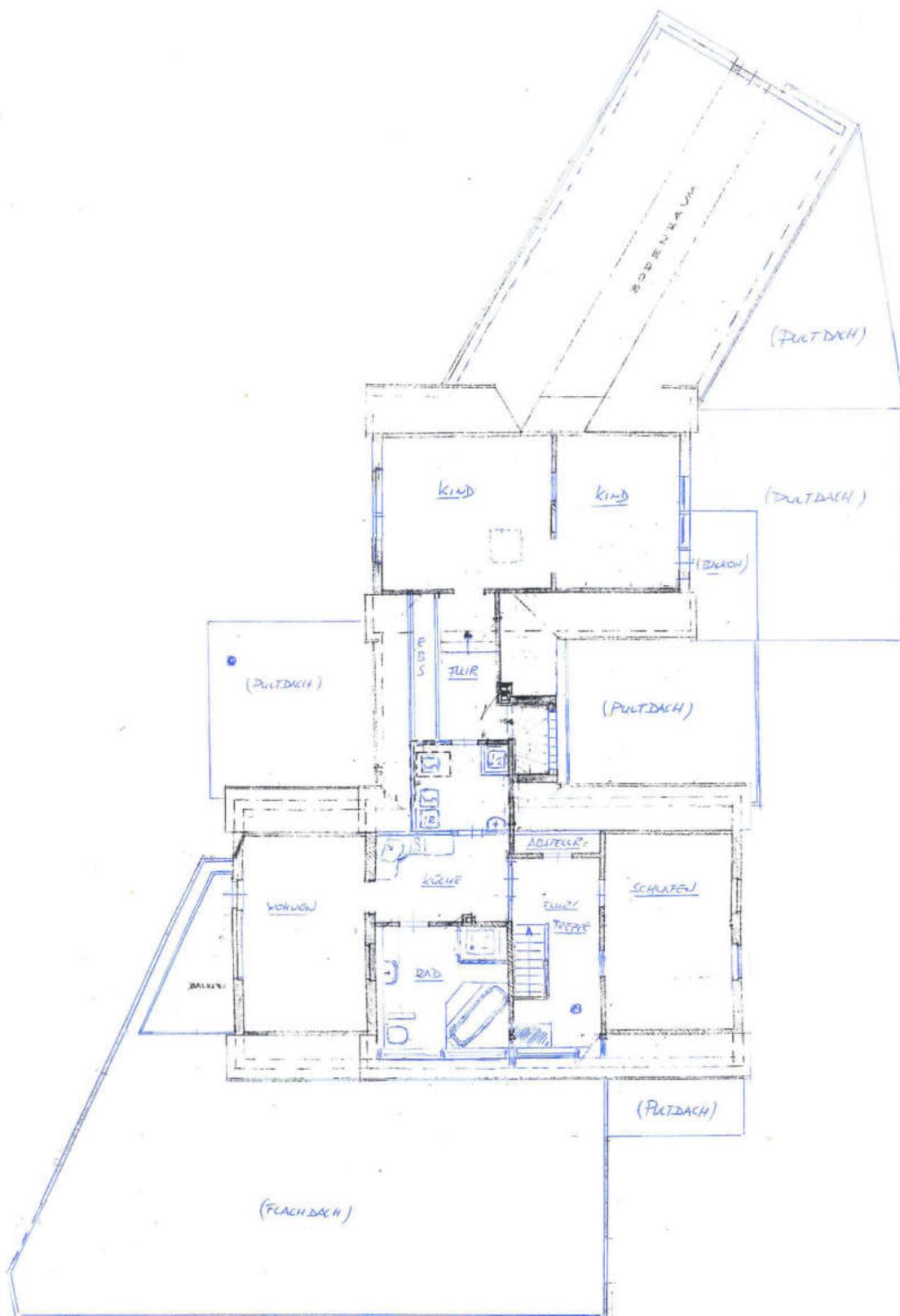
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.5.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Betonsteinpflaster, Betonplatten
Terrasse:	Betonplatten, Überdachung mit Trapezblechen
Einfriedung:	Hecke
Gartenanlage:	Rasenfläche mit Büschen
Zustand der Außenanlagen:	einfach

Fotos (aufgenommen am 08.02.2024)



Parkplatz



Parkplatz



Terrasse



Überdachung Wohnungseingang

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Baubsubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Die Verfahren sind untereinander gleichrangig, wobei dem Vergleichswertverfahren aufgrund seiner Marktnähe Priorität einzuräumen ist. Entscheidend sind jeweils die zur Verfügung stehenden Daten zur Wertermittlung.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktübliche Mieten und über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da das Objekt zu vermieten wäre und für derartige Immobilien als Renditeobjekte die marktüblich erzielbaren Erträge für den Wert ausschlaggebend sind.

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

3.3 Bodenwert

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

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

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. weiterer Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten (landwirtschaftliche Fläche, sonstige Fläche) vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal 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 1.483 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbstständig 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:

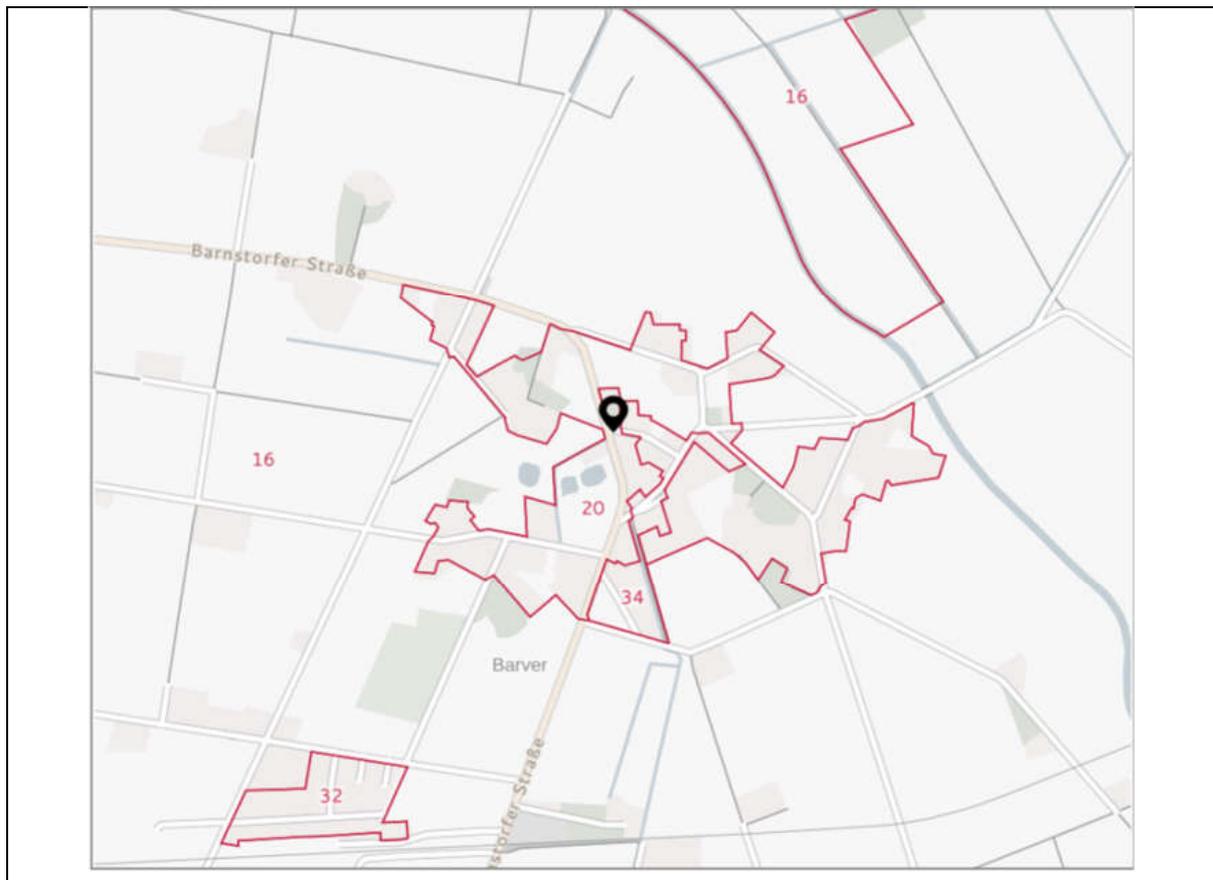
Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 20 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit einer gemischten Baufläche und einer Grundstücksgröße von 1.200 m² beschrieben.

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.483 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. Der Gutachterausschuss ist der Ansicht, dass aufgrund der vorhandenen umfangreichen Bebauung eine Anpassung wegen Flächengröße nicht erforderlich ist.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage des Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von 20 €/m² ab.

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

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

Hieraus ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenwert mit **20 €/m²**.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Gemischte Baufläche	1.483 m ² *	20,00 €/m ² =	29.660 €
Summe Bodenwert marktübl. Fläche:	1.483 m ²		29.660 €
Summe Bodenwert sonstige Fläche:	0 m ²		0 €
Summe insgesamt:	1.483 m ²		29.660 €

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

modellhaft zu unterscheiden.

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

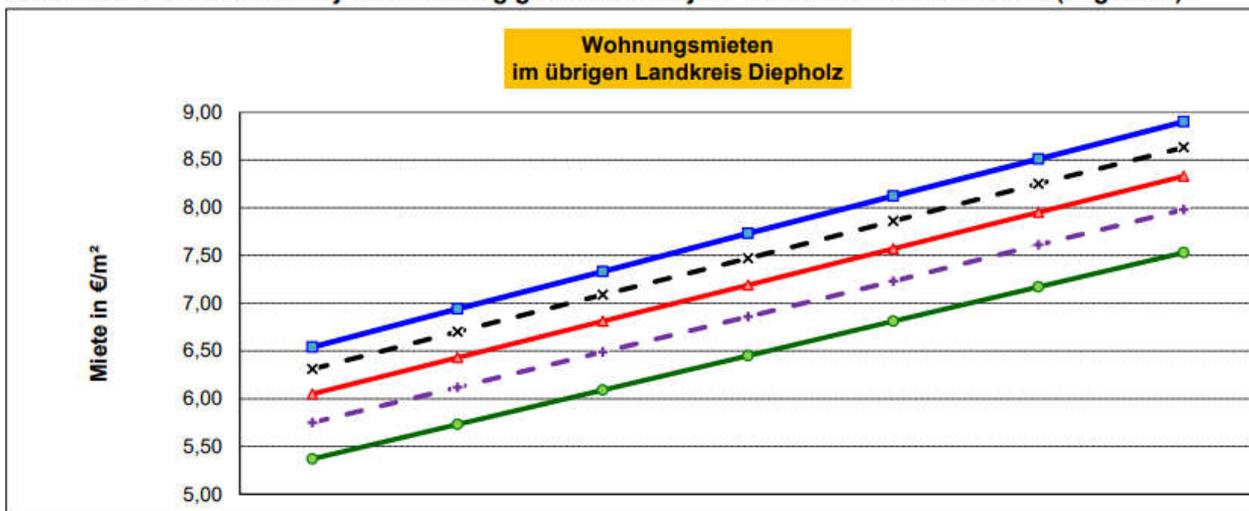
Rohertrag

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

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

Nachfolgend dargestellt ist ein Auszug aus der Mietübersicht des Gutachterausschusses.

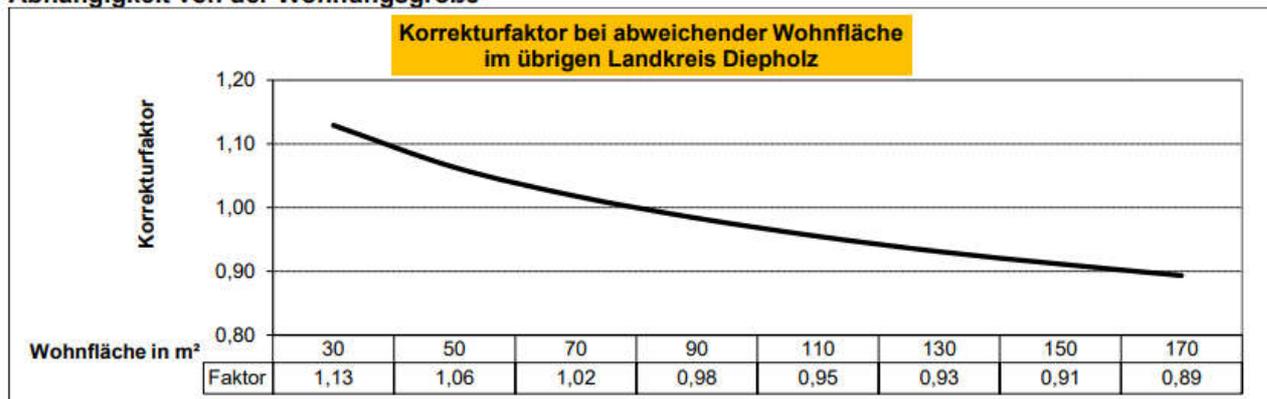
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



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

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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,07

Ein Einfluss des Merkmals „Altbauwohnung“ (Baujahr vor 1945) ist aus der Stichprobe nicht statistisch signifikant nachzuweisen.

Hieraus ergeben sich die nachfolgenden marktüblichen Mieten:

Bei einem Baujahr der Wohnungen von 1974 und einem Bodenwert von 20 €/m² ergibt sich bei einer Wohnungsgröße von durchschnittlich 136 m² eine mittlere Nettokaltmiete von 5,30 €/m².

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss Wohnungsmieten in ähnlichen Lagen wie das Bewertungsobjektes selektiert:

Lfd.	Gemeindeteil	Datum	Baujahr	Wohnfläche	Boden-	Miete
Nr.					richtwert	
		[MM.JJ]		[m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
1	Barenburg	03.21	1996	120	30,00	5,42
2	Drebber	06.21	1997	110	30,00	4,08
3	Schwaförden	09.21	1950	130	20,00	6,38
4	Wetschen	08.21	1920	118	12,00	4,07
5	Mellinghausen	02.21	1970	110	28,00	5,45
6	Barenburg	12.21	1957	110	20,00	5,18
7	Barenburg	11.21	1972	100	26,00	4,12
8	Wehrbleck	10.22	1913	145	16,00	4,48
9	Wehrbleck	10.22	1913	107	16,00	3,36
10	Wehrbleck	10.22	1913	104	16,00	4,52
	Mittelwerte:	12.21	1950	115	21,40	4,71

Bei einem mittleren Baujahr von 1950 und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 115 m² beträgt die mittlere Nettokaltmiete 4,71 €/m² bei einer Spanne von 3,36 €/m² bis zu 6,38 €/m².

Die Höhe der Miete wird vor allem von der Lage, der Ausstattung, dem Baujahr und der Wohnfläche beeinflusst. Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale oder der Lage müssen durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der obigen Tabelle und der Vergleichsmieten, sowie der mäßigen Lage im Innenbereich von Barver, der mäßigen Ausstattung und des ausreichenden Zustandes hält der Gutachterausschuss für die Wohnung einen Mietzins von 4,00 €/m² für angemessen.

Nach umfangreicher Diskussion ist der Gutachterausschuss zu der Ansicht gelangt, dass für die vorhandene gewerbliche Nutzfläche aufgrund der mäßigen Ausstattung, der vorhandenen unzuweckmäßigen Grundrisslösung sowie des ausreichenden bis mangelhaften Zustandes eine weitere Nutzung nicht möglich ist. Der Gutachterausschuss setzt diesen Gebäudeteil mit einer Nullwertigkeit an.

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

marktübliche Miete				
Anzahl	Nutzung/Lage	Wohn-/ Nutzfläche	Miete	Monats- miete
1	Wohnen	136 m ²	4,00 €/m ²	544 €
Summe Monatsmiete:				544 €
Jährlicher Rohertrag				6.528 €

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Hiernach sind zum Wertermittlungsstichtag bei Wohnhäusern für die Verwaltungskosten 344 € je Wohnung anzusetzen. Für die Instandhaltungskosten sind 13,50 €/m² Wohnfläche anzusetzen. Hierin sind die Instandhaltungskosten für die weiteren Flächen (Treppenhäuser, Gemeinschaftsflure, Boden- und Kellerräume) und die Außenanlagen in der Regel enthalten. Für das Mietausfallwagnis sind 2 % des Jahresrohertrages zu berücksichtigen.

Hiernach sind bei derartigen Gewerbeobjekten für die Verwaltungskosten 3 % des Jahresrohertrages anzusetzen. Für die Instandhaltungskosten sind 6,80 €/m² und für das Mietausfallwagnis 4 % des Jahresrohertrages zu berücksichtigen.

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

Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	Wohnen (1 Einheit(en))	je Einheit/a	344 €	344 €
	Gewerbe (2 Einheit(en))	in %	3	0 €
	sonstige (0 Einheit(en))	je Einheit/a	45 €	0 €
Instandhaltungskosten	Wohnen (136 m ²)	€/m ² a	13,50 €/m ²	1.836 €
	Gewerbe (0 m ²)	€/m ² a	6,80 €/m ²	0 €
	sonstige (0 m ²)	€/m ² a	6,80 €/m ²	0 €
	sonstige (0 Einheit(en))	€/Einheit a	102 €	0 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	in %	2	131 €
	Gewerbe	in %	4	0 €
	sonstige	in %	2	0 €
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)				2.311 €
zum Vergleich Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages				35,4
jährlicher Reinertrag				4.217 €

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss Sulingen-Verden hat aktuell eigene lokale Untersuchungen für Eigentumswohnungen durchgeführt. Hierbei haben sich die Lage, die Nettokaltmiete und der Kaufzeitpunkt als wertbeeinflussend erwiesen.

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Nettokaltmiete
- Kaufzeitpunkt

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

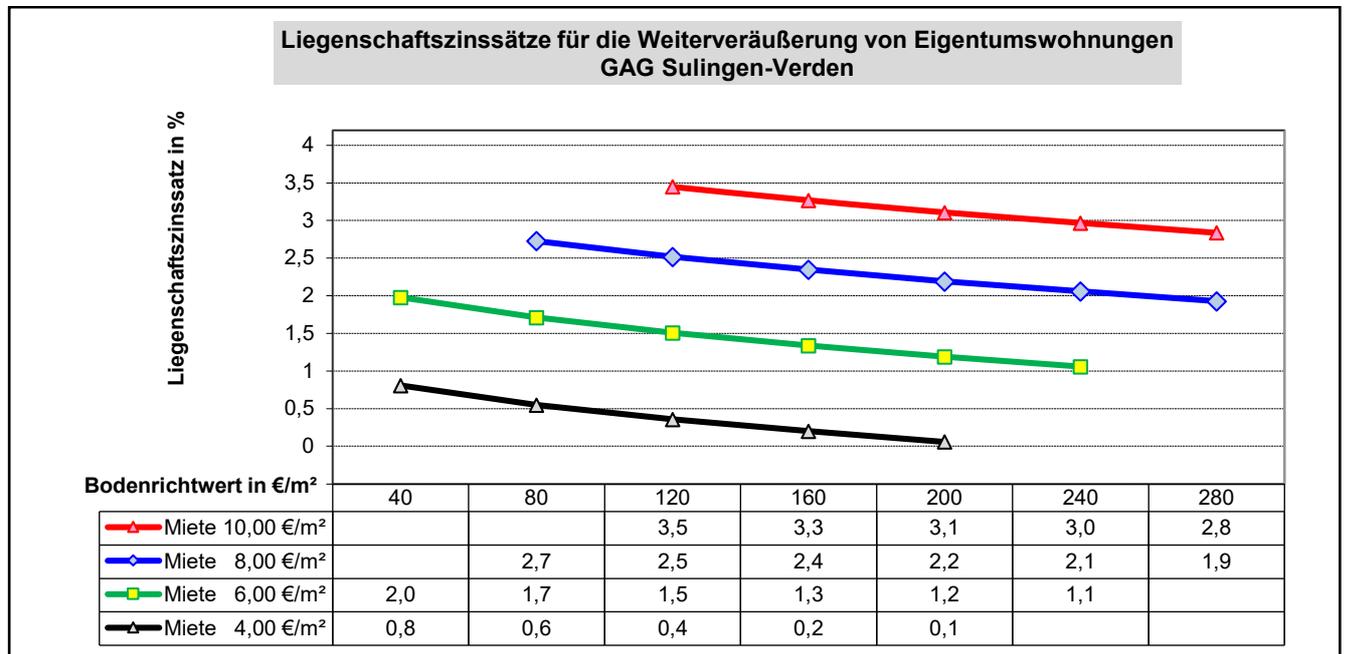
- | | |
|-----------------------------------|---|
| • Lage (aktueller Bodenrichtwert) | 100 €/m ² |
| • Nettokaltmiete | 6,00 €/m ² |
| • besondere Lage | nicht in einem der (ehemaligen) Sanierungsgebiete (Weinberg und Wiethop in Bad Fallingb., Lehmwandlung in Nienburg, Willenberg in Diepholz) |

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

1,6 %

Zum 01.07.2022 lag der Liegenschaftszinssatz für das Normobjekt bei 1,7 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und der Nettokaltmiete



Aus der obigen Tabelle ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 20 €/m² und einer Nettokaltmiete von 4,00 €/m² bei Extrapolation liegt der Liegenschaftszinssatz von 1 %.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten und Risiken dieses Bewertungsobjektes und nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses ist ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,0 % marktüblich und angemessen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

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

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 10 Jahren (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich durch

Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

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

jährlicher Reinertrag		4.217 €
Bodenw. marktüb. Fl.: 29.660 €		
Bodenwertverzinsung: 1,0 % des Bodenwertes		-297 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		3.920 €
Restnutzungsdauer: 10 Jahre		
Zinssatz: 1,0 %		
Barwertfaktor: 9,4713		
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:		37.127 €

3.4.2 Vorläufiger Ertragswert

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

Bodenwert der marktüblichen Fläche:	29.660 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	37.127 €
vorläufiger Ertragswert	66.787 €

3.4.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger Ertragswert	66.787 €
Marktanpassungsfaktor	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	66.787 €

3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

marktgerecht zu erfolgen.

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

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

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

a) Baumängel und Bauschäden

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

Da die gewerbliche Nutzfläche nicht berücksichtigt worden ist, ist im vorliegenden Fall nach Auffassung des Gutachterausschusses ein Abschlag für Baumängel/Bauschäden nicht anzubringen.

3.4.5 Ertragswert

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

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

Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	66.787 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Ertragswert	66.787 €
Ertragswert	gerundet 67.000 €

3.5 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Barver, Lezayer Straße 109 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.02.2024 mit

67.000 €

(in Worten: siebenundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

Sulingen, den 23.02.2024

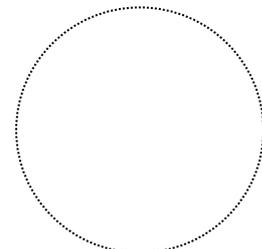
Buck	Franke	Lambers
ehrenamtliche Gutachterin	Vorsitzende	ehrenamtlicher Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

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

Sulingen, den 06.03.2024



im Auftrage

(Buns)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Diepholz
Lange Straße 32
49356 Diepholz

Merkmale 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.