



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Diepholz, Herrenweide 29a



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

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

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

Ansprechpartner: Frau Ulrike Buns

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Diepholz	
Straße, Hausnummer:	Herrenweide 29a	
Grundbuchbezirk:	Diepholz	
Grundbuchblatt:	3510	Laufende Nummer: 6
Gemarkung:	Diepholz	
Flur:	5	
Flurstücke:	283/1 und 294	
Fläche:	1.209 m ² und 384 m ²	
Gesamtfläche:	1.593 m ²	
Eigentümer:	4.1 XXX 4.2 XXX 4.3 XXX 4.4 XXX 4.1 bis 4.4 in Erbengemeinschaft	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 25.08.2025 in der Besetzung

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

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.08.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

199.000 €

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	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	10
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	12
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.4.1	Demographische Entwicklung	14
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	15
2.6.1	Hauptgebäude	15
2.6.2	Nebengebäude	27
2.6.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	29
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	31
3.1	Grundlagen	31
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	31
3.1.2	Kaufpreissammlung	31
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	31
3.1.4	Literatur	31
3.2	Wertermittlungsverfahren	32
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	32
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	32
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	33
3.3	Bodenwert	33
3.3.1	Vergleichswerte	34
3.3.2	Bodenrichtwerte	34
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	36
3.3.4	Bodenwert der sonstigen Teilfläche	37
3.3.5	Gesamtbodenwert	37
3.4	Sachwertverfahren	38
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	38
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	40
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	41
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	41
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	46
3.6	Verkehrswert	47
	Merkblatt Gutachterausschuss	48

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 48 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Diepholz, Diepholz
Auftragseingang:	04.06.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	14 K 9/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Besonderheiten:	keine
Örtliche Vorerhebung durch:	Auf eine örtliche Vorerhebung wurde verzichtet, da die Verkehrswertgutachten W1-69/2022 bis W1-71/2022 vom 18.05.2022 vorliegen
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	25.08.2025
Weitere Teilnehmer:	XXX , XXX , XXX <u>Weitere Angaben</u>

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Mieter und Pächter sind nicht vorhanden

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

Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.

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

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

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

Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

e) ob ein Energieausweis vorliegt:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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

Altlasten sind nicht bekannt geworden.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 25.08.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (25.08.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Gutachten des Gutachterausschusses vom 18.05.2022 (Az.: W1-69/2022 bis W1-71/2022)
- 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.

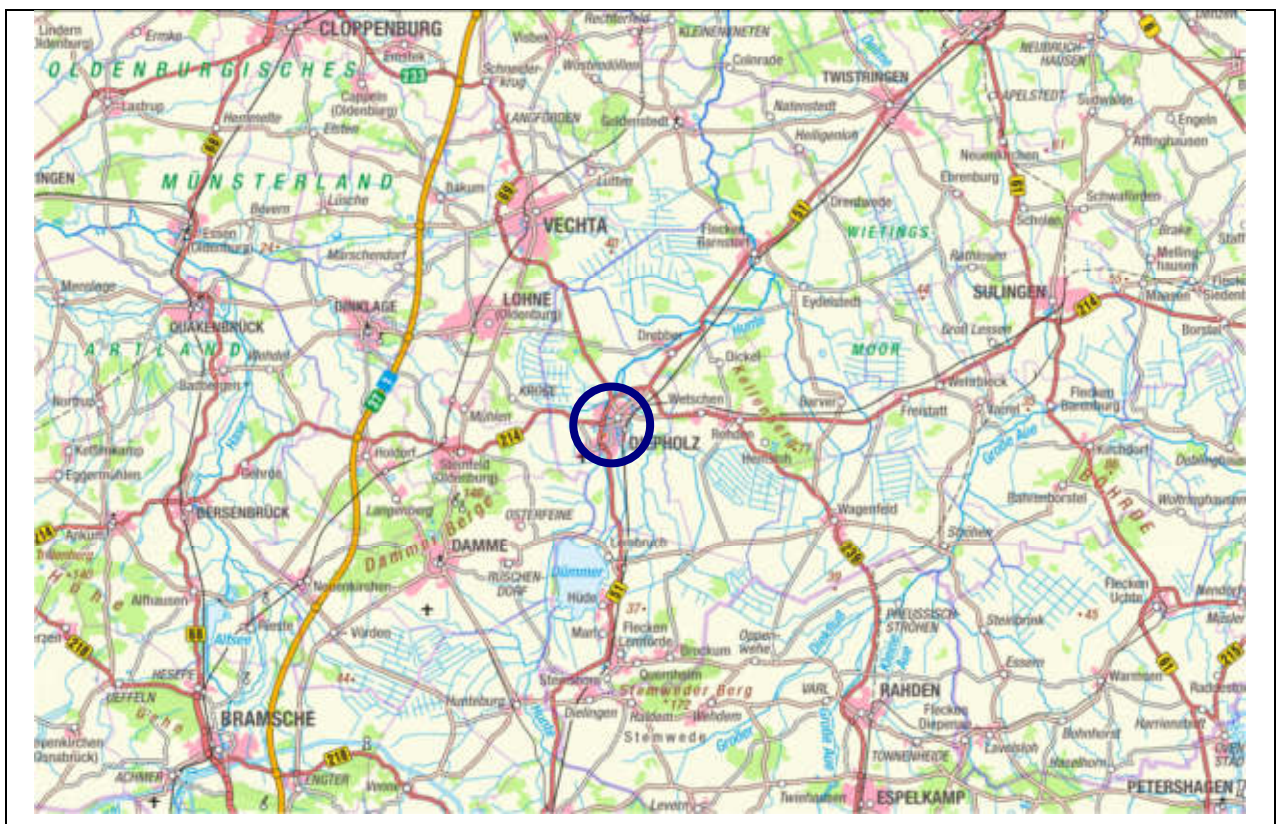
2.1 Lagemerkmale

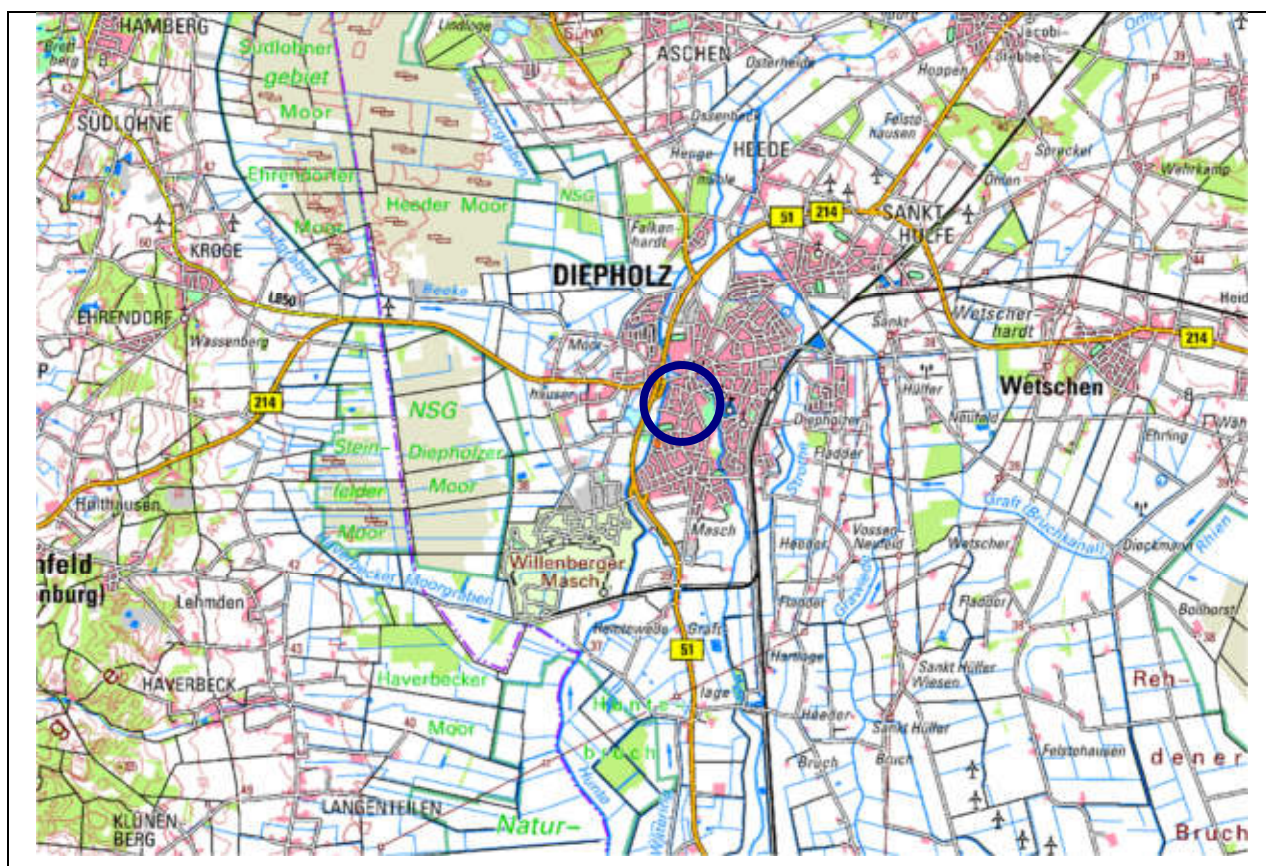
Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtgebiet der Stadt Diepholz.

Die Stadt Diepholz liegt in einer Entfernung von ca. 110 km nordwestlich von Hannover, ca. 80 km südwestlich von Bremen und ca. 60 km nordöstlich von Osnabrück. Das Bewertungsobjekt liegt etwa 3 km südlich des Stadtzentrums. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen 51 (Bremen-Osnabrück) und 214 (Sulingen), sowie die B 69 zwischen Vechta und Diepholz. Der Bahnhof Diepholz an der Bahnstrecke Osnabrück-Bremen liegt 0,7 km entfernt. Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle „Lohne/Dinklage“ an der A 1 beträgt die Entfernung etwa 20 km.

Die Stadt Diepholz ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz Mittelzentrum und hat rund 17.600 Einwohner. Grundschule und Kindergarten sind in Diepholz vorhanden. Weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Hallen- und ein Freibad sowie ein Krankenhaus sind ebenfalls in Diepholz vorzufinden.

Übersichtskarten





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

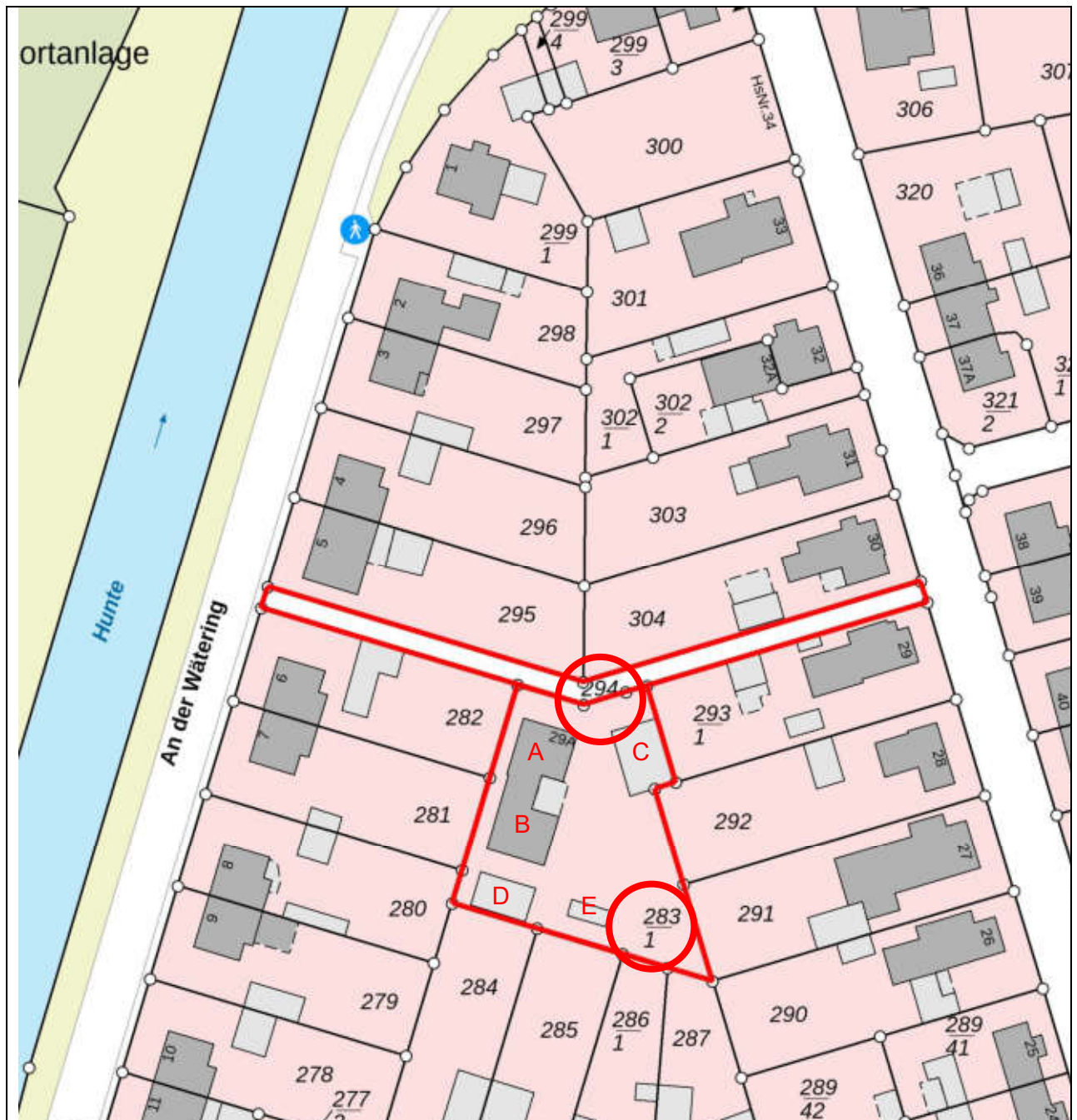
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine gesamte Grundstücksfläche von 1.593 m². Das Flurstück 283/1 hat eine Größe von 1.209 m² und das Flurstück 294 ist 384 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

Digitales Orthophoto



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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit zwei aneinandergelagerten Wohnhäusern (Zweifamilienhaus) und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Garten angelegt.

Das Objekt ist unbewohnt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „An der Herrenweide“ und über einen Privatweg erschlossen. Bei der Straße „An der Herrenweide“ handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße mit beidseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert. Die private Zuwegung ist ebenfalls gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

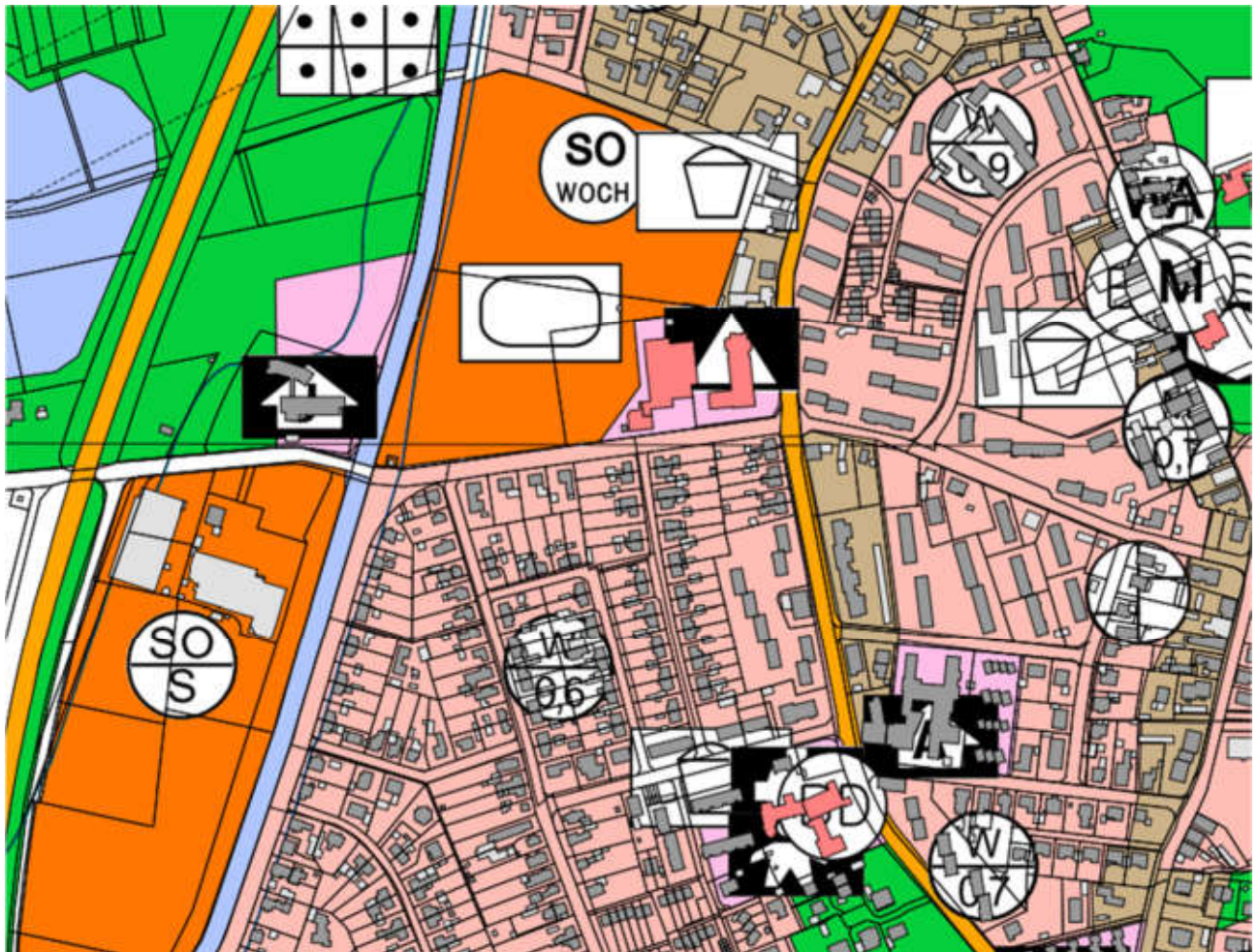
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Stadt Diepholz 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 Grundbuchs von Diepholz Blatt 3510 sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Diepholz, Grundbuchamt vom 21.05.2025 nachfolgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen 1
Diepholz		Diepholz		3510	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
Eintr 1	5	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts: Der Preußische Staat hat das Recht, zur Feststellung und Hebung von Bodenschätzen und Bodenfunden von kultur- und naturgeschichtlichen Wert auf dem Grundstück jederzeit durch von ihm beauftragte Personen Nachforschungen anstellen und Grabungen vornehmen zu lassen. Der Eigentümer des Grundstücks ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung des bei der Ortspolizeibehörde festzustellenden Vertrauensmannes für kulturgeschichtliche Bodenaltertümer auf seinem Grundstück derartige Handlungen oder irgendwelche Veränderungen an Bodenaltertümern vornehmen oder vornehmen zu lassen. Eingetragen auf Grund der Bewilligung vom 21. März 1940 am 25. Juni 1940 für den Preuß. Staat in Diepholz Band 38 Blatt 829. Mit dem belasteten Grundstück nach Diepholz Band 44 Blatt 996 zur Mithaft übertragen am 28. August 1950 und mit dem belasteten Grundstück hierher zur Mithaft übertragen am 28. August 1950 und umgeschrieben am 15. Juni 1973.			
Zehner 2	5	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Diepholz Flur 5 Flurstück 295 (eingetragen in Diepholz Band 44 Blatt 1001) ist berechtigt, das Flurstück 36/63 der Flur 5 Gemarkung Diepholz in einer Tiefe von 16,80 Meter, von der Grenzlinie des Flurstückes 36/63 zu der Straße, "An der Wätering" (Flurstück 36/57) gemessen, als Zuwegung zu dem herrschenden Grundstück zu benutzen. In gleichen Range mit dem Wegerecht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 10. Juni 1960 und umgeschrieben am 15. Juni 1973.			
3 2 1	5	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Diepholz Flur 5 Flurstück 36/64 (eingetragen in Diepholz Band 44 Blatt 1002) ist berechtigt, das Flurstück 36/63			

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen 2
Diepholz		Diepholz		3510	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
4	6	der Flur 5 Gemarkung Diepholz in einer Tiefe von 16,80 Meter, von der Grenzlinie des Flurstückes 36/63 zu der Straße "An der Wätering" (Flurstück 36/57) gemessen als Zuwegung zu dem herrschenden Grundstück zu benutzen. In gleichen Range mit dem Wegerecht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 10. Juni 1960 und umgeschrieben am 15. Juni 1973.			
5	6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 9/24). Auf Ersuchen des Amtsgerichts Diepholz vom 09.08.2024 eingetragen am 13.08.2024. Kreusch			

Die eingetragenen Wegerechte werden bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die eingetragene Grunddienstbarkeit und der Zwangsversteigerungsvermerk haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Diepholz geführt. Laut Auskunft der Stadt Diepholz vom 20.04.2022 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Stadt Diepholz von 2020 bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 1,7 % zu erwarten. Diese Daten basieren auf Daten aus dem Jahr 2020 mit einer Basis von rund 17.152 Einwohnern in der Stadt Diepholz. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 17.685 Einwohner am 31.12.2022 auf 17.608 Einwohner am 31.12.2023 (Wikipedia; Landesamt für Statistik) gesunken.

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

2.4.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

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

2.5 Entwicklungszustand

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

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

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

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittympischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses marktüblich wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.6.1 Hauptgebäude

Gebäude A

<u>Gebäudeart und Gebäudetyp:</u>	Einfamilienhaus
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	tlw. unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	um 1952, Modernisierung ab 1976
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: KG: rund 41 m ² EG: rund 78 m ² DG: rund 78 m ² insgesamt rund 197 m ²
Wohnfläche:	EG: rund 55 m ² DG: rund 34 m ² (ohne WC, Raumhöhe unter 2,00 m) insgesamt 89 m ² (nach Bauakten und nach Aufmaß)
Nutzfläche:	KG: rund 28 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Keller:	Abstellraum, Heizungsraum, Flur
im Erdgeschoss (EG):	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur
im Dachgeschoss (DG):	3 Zimmer, WC, Flur

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Verblendmauerwerk
Dach:	Satteldach Tonziegel Fallrohre aus Kunststoff
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung, tlw. Außenrollläden, Dachflächenfenster, ab Baujahr 1976
Innenwände:	massiv Sanitärräume: raumhoch gefliest
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecke, Kappengewölbe EG: Stahlbetondecke DG: Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG: offene Holzterrappe mit Holzstufen, Geschosse: Holzterrappe mit Holzstufen, Teppichausschnitten Spitzboden: Deckenluke mit Einschubterrappe
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Holzdielen, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Wanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken, WC im DG mit Waschbecken
Heizung:	Gastherme mit Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 2007 Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	umbaujahrstypische Ausstattung und geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	gemeinsame Eingangsüberdachung mit dem Wohnhaus B

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	leichter Nachholbedarf an Bauunterhaltung, Feuchtigkeitserscheinungen im Keller
Einstufung des Zustandes:	befriedigend
Wirtschaftliche Beurteilung:	baujahrstypische Raumaufteilung

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und

Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

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

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	73 Jahre
Modernisierungen:	siehe Baubeschreibung
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Restnutzungsdauer: 16 Jahre

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

Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

Das (wertrelevante) Baujahr ergibt sich aus der bestimmten Restnutzungsdauer und dem Bewertungsstichtag. Bei einer hier auf Grundlage des Wertermittlungsmodells abgeleiteten Restnutzungsdauer von 16 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen

Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1971.

Fotos (aufgenommen am 25.08.2025)



Ansicht vom Garten



Ansicht von Nordost



Flur im EG



Bad im EG



Zimmer im EG



Treppe



Zimmer im DG



WC im DG



Elektrizität



Heizung



Dachboden

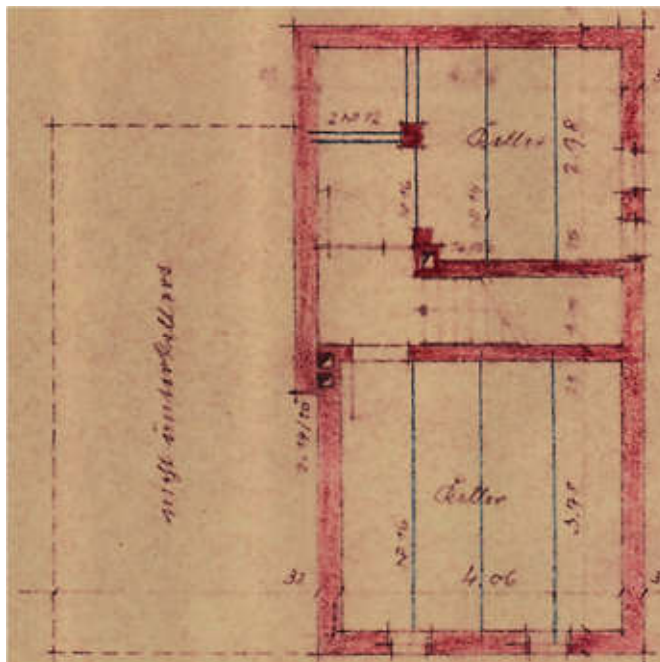


Dachboden

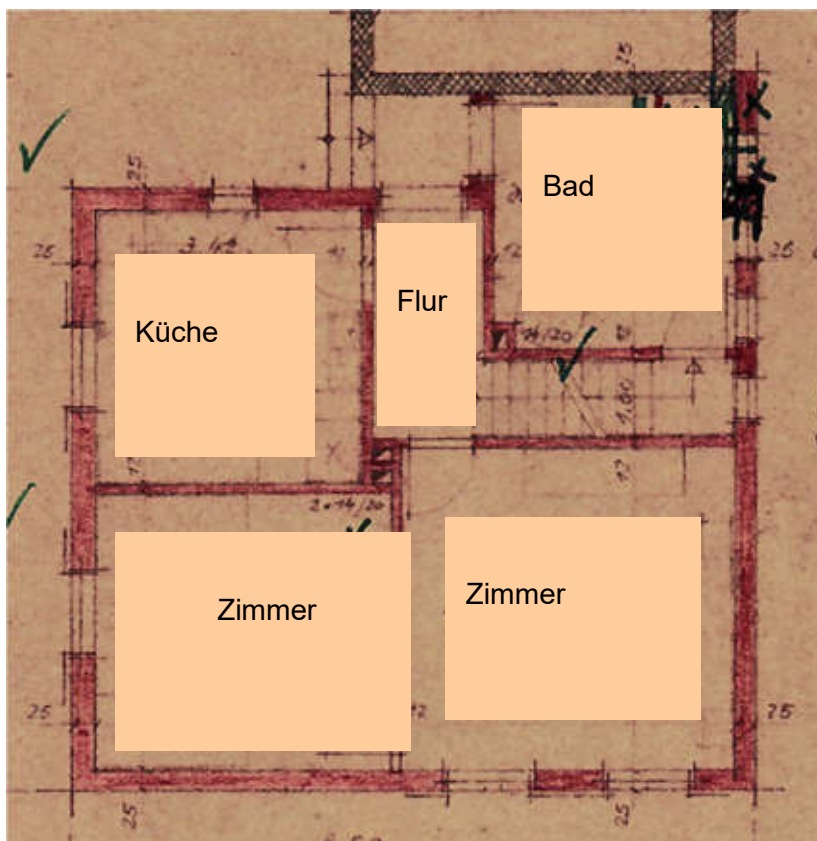
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

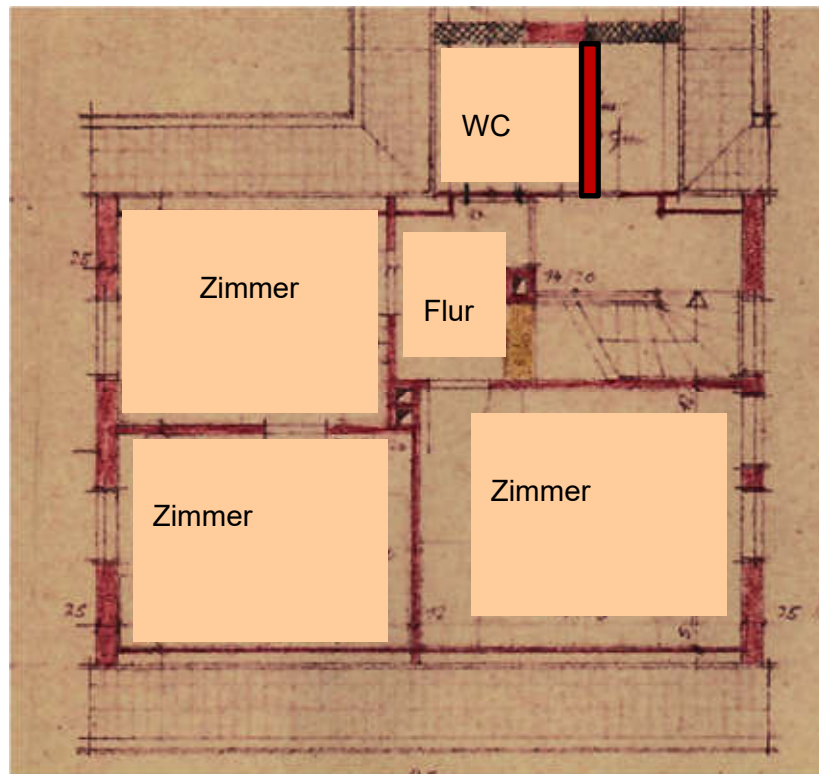
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Gebäude B

Gebäudeart und Gebäudetyp: Wohnhaus, angebaut an Gebäude A, ehemaliges Stallgebäude

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr(e): tlw. ursprünglich um 1952, Anbau um 1966

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: EG: rund 98 m²
DG: rund 98 m²
insgesamt rund 196 m²

Wohnfläche: EG: rund 75 m²
(nach Aufmaß)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Keller: Abstellräume, Heizungsraum, Flur

im Erdgeschoss (EG): 5 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Terrasse

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Verblendmauerwerk

Dach: Satteldach

	Tonziegel
	Fallrohre aus Kunststoff
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung Terrassentür: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster:	überwiegend Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung
Innenwände:	massiv
	Sanitärräume: raumhoch gefliest, einfacher Qualität
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Geschossdecken:	EG: Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	Dachboden: Deckenluke mit Einschubtreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich Teppichboden, Laminat, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Dusche, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	Gastherme, mit Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 2009 Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	umbaujahrstypische Ausstattung, geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, veraltete Schalter und Sicherung
Besondere Bauteile:	gemeinsame Eingangsüberdachung mit dem Einfamilienhaus A

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	nicht fachgerechte Arbeiten bei den Fliesenarbeiten im Bad und im Dachstuhl, Schornsteinversottung, umfangreicher Nachholbedarf an Bauunterhaltung in vielen Bereichen, aufsteigende Feuchtigkeit, Durchhängende Decke in der Küche, zurzeit defekte Gastherme
Einstufung des Zustandes:	ausreichend bis mangelhaft
Wirtschaftliche Beurteilung:	umbaujahrstypische Raumaufteilung

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Stufe 5: zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).
--

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 1,9 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Die energetische Qualität ist aufgrund der umbaujahrstypischen Bauweise und Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung, Fenster als für das Umbaujahr durchschnittlich, heute jedoch 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.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	73 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	siehe Baubeschreibung
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der
Restnutzungsdauer:	14 Jahre

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

Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

Das (wertrelevante) Baujahr ergibt sich aus der bestimmten Restnutzungsdauer und dem Bewertungsstichtag. Bei einer hier auf Grundlage des Wertermittlungsmodells abgeleiteten Restnutzungsdauer von 14 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1969.

Fotos (aufgenommen am 25.08.2025)



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwest



Zimmer



Bad



Küche



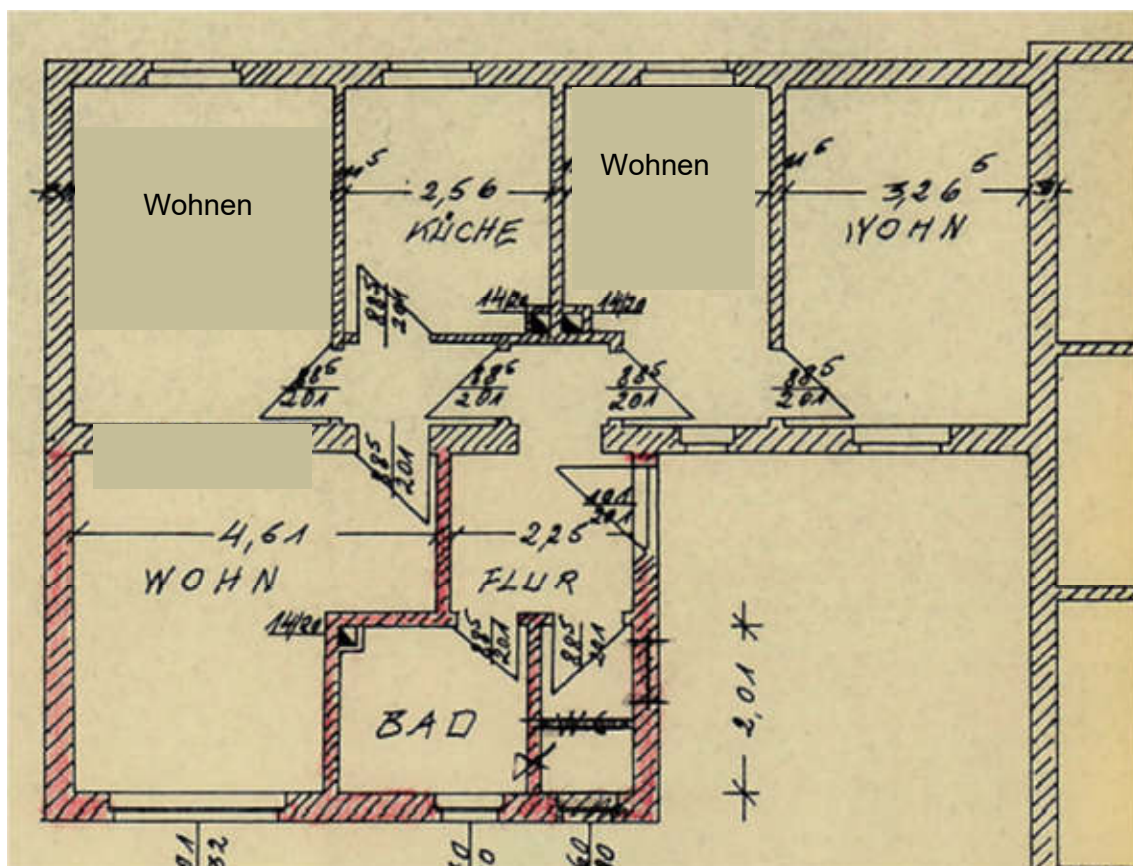
Dachstuhl



Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



2.6.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart/ Gebäudetyp:</u>	Garagen (C)
Geschosse:	Erdgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
<u>Baujahr(e):</u>	um 1969
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: EG: rund 81 m ²
	Nutzfläche: EG: rund 73 m ² (überschlägig ermittelt)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Erdgeschoss (EG):	zwei Stellplätze und Abstellraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Dach:	flaches Pultdach, Faserzementwellplatten (vermutlich asbesthaltig)
Außentore/-türen:	Stahlschwinger, Holzrahmentür
Fenster:	Holzrahmenfenster, Zweifachverglasung, Glasbausteine
Innenwände:	massiv
Innentüren:	keine
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Fußboden, Fußbodenbelag:	Beton
Technische Ausstattung:	einfach, baujahrstypische Ausstattung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Putzschäden, Feuchtigkeitsschäden und Feuchtigkeitserscheinungen in allen Bereichen
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend, ausreichend
Wirtschaftliche Beurteilung:	als Garagen und Abstellraum nutzbar

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Stufe 3:	Fertigaragen
Stufe 4:	Garagen in Massivbauweise

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

Stufe 5:

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach wird die Ausstattung in die **Standardstufe 4** eingestuft.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre

bisheriges Alter: 51 Jahre

Restnutzungsdauer: 10 Jahre

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

Fotos (aufgenommen am 25.08.2025)



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Südwest



Innenansicht



Innenansicht

2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonplatten
Einfriedung:	Hecken
Gartenanlage:	Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Stallgebäude (D) mit ca. 50 m ² Grundfläche, Massivbauweise, Eindeckung mit Tonziegeln, tlw. Schäden im Deckenbereich einfacher Holzschuppen (E) mit ca. 19 m ² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Trapezblech
Sonstiges:	Schwimmbecken mit Betonplatte, abgängig
Sonstiges:	Privatweg, gepflastert im schlechten Zustand, mit Bewuchs
Zustand der Außenanlagen:	einfach, verwildert

Die sonstigen Nebengebäude werden aufgrund ihres altersbedingten Zustandes sachverständig mit einem pauschalen Zeit-/Restwert in Ansatz gebracht.

Fotos (aufgenommen am 25.08.2025)



Holzschuppen (E)



Stallgebäude (D)



Garten, verwildert



Garten verwildert



Schwimmbecken, abgängig



Privatweg, ungepflegt

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA), am 20.09.2023 durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.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.

Das Wertermittlungsobjekt weist sehr individuelle Merkmale auf und kann daher nicht im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Derartige individuell bebaute Grundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil neben der Lage und dem Bodenwert auch die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung. Zu beachten ist hierbei, dass diese Sachwertfaktoren sich auf typische Normobjekte beziehen. Den Besonderheiten des Bewertungsobjektes ist durch angepasste Sachwertfaktoren oder durch eine Anpassung bei der Berücksichtigung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

3.3 Bodenwert

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

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

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

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.209 m² auf. Für die vorhandene Bebauung mit zwei aneinander gebauten Wohnhäusern verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Zusätzlich ist ein weiteres Flurstück mit einer Größe von 384 m² als Privatstraße bzw. Weg vorhanden.

3.3.1 Vergleichswerte

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

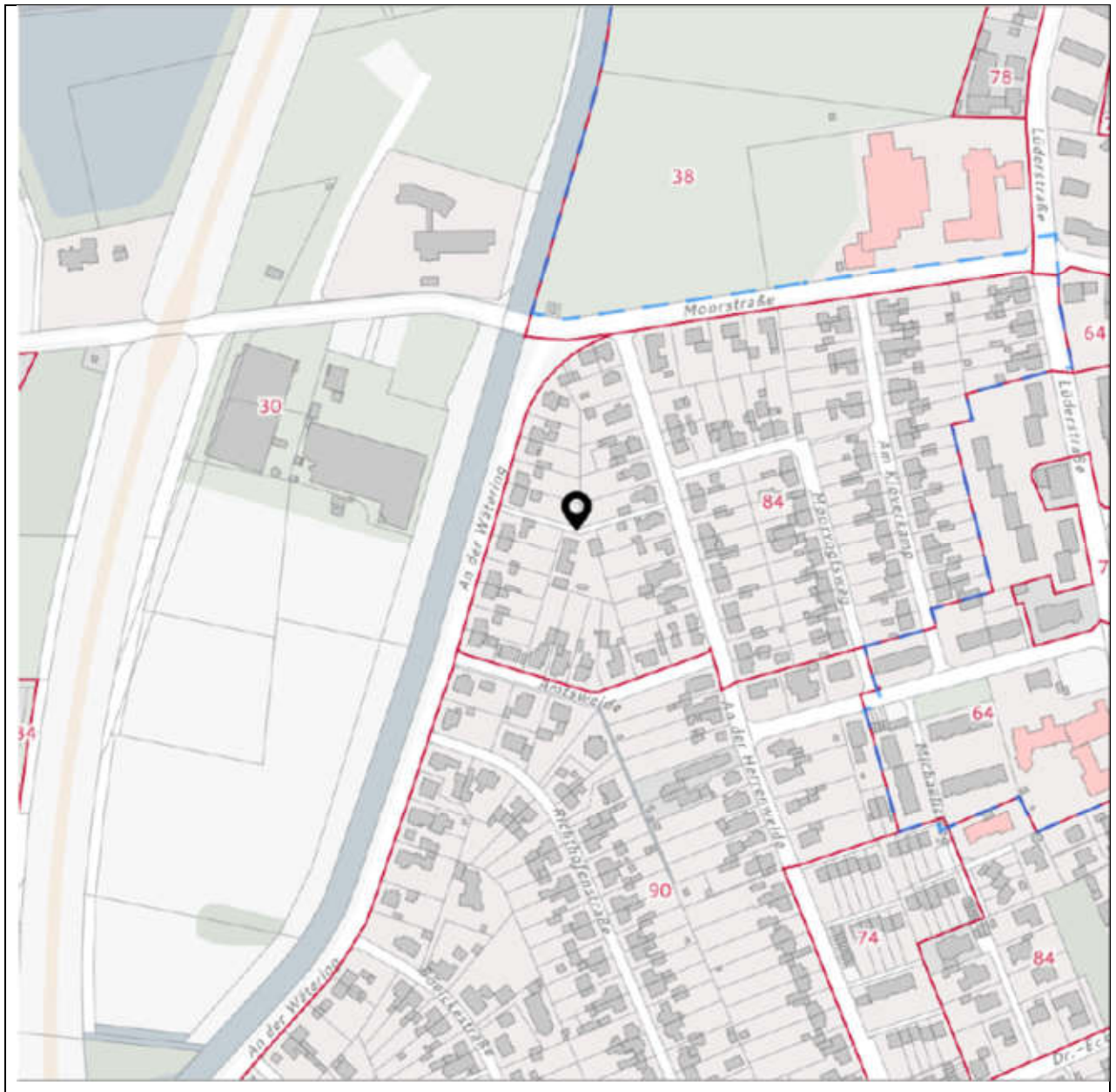
Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG

Aus dieser Selektion ergaben sich keine Vergleichsfälle.

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

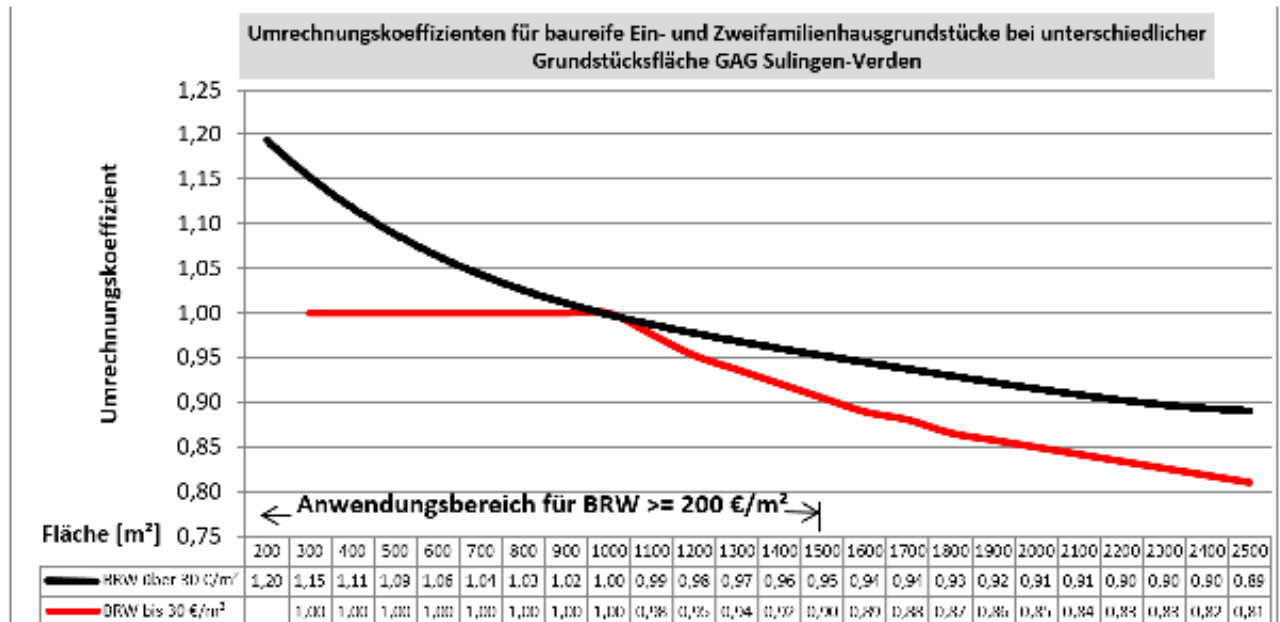
© 2025 

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 84 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind allgemeines Wohngebiet und einer Grundstücksgröße von 800 m² beschrieben.

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der abweichenden Fläche gegeben. Die Abweichung in der Flächengröße wird gemäß Grundstücksmarktdaten umgerechnet.

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



Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025 **GAG**

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

Hieraus ergibt sich ein umgerechneter Bodenrichtwert von 80 €/m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage des umgerechneten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von 80 €/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 **80 €/m²**.

3.3.4 Bodenwert der sonstigen Teilfläche

Privatweg (Flurstück 294)

Die Fläche des Privatweges weist eine Größe von 384 m² auf.

In der nachfolgenden Tabelle sind Vergleichspreise für private Wegeflächen in ähnlichen Lagen wie das Bewertungsobjekt im Landkreis Diepholz dargestellt.

Lfd.	Gemeindeteil	Datum	Fläche	Kaufpreis	Vergleichs-	Boden-
		MM.JJ	m ²	€	[€/m ²]	[€/m ²]
1	Heede	03.16	91	6.461	71,00	72,00
2	Heede	04.16	84	5.964	71,00	72,00
3	Groß-Mackenstedt	03.17	401	2.000	4,99	54,00
4	Diepholz	08.17	1.063	35.079	33,00	76,00
5	Ristedt	05.18	91	4.000	43,96	85,00
6	Bruchhausen-Vilsen	08.19	365	14.600	40,00	67,00
7	Heiligenfelde	10.20	260	1.300	5,00	90,00
8	Bruchhausen-Vilsen	11.21	452	10.000	22,12	110,00
9	Bassum	11.23	174	15.000	86,21	98,00
10	Leeste	08.24	3.053	10.500	3,44	100,00
	Mittelwert:	08.19	603	10.490	38,07	82,40

Vergleichbare Flächen, die als Privatweg genutzt werden, wurden in den letzten Jahren mit Preisen von 3,44 €/m² bis 86,21 €/m², im Mittel mit 38,07 €/m² gehandelt. Das Verhältnis Vergleichswert/Bodenrichtwert im Mittelwert beträgt 0,46. Dieser Koeffizient ist nach Ansicht des Gutachterausschusses auf das Bewertungsobjekt übertragbar.

$$84 \text{ €/m}^2 \times 0,46 = \text{rd. } 39 \text{ €/m}^2.$$

Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass im vorliegenden Fall für den Privatweg rund 39,00 €/m² als Bodenwert angemessen ist.

3.3.5 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbaufläche	1.209 m ² *	80,00 €/m ² =	96.720 €
Summe Bodenwert marktübl. Fläche:	1.209 m ²		96.720 €
Wegefläche	384 m ² *	39,00 €/m ² =	14.976 €
Summe Bodenwert sonstige Fläche:	384 m ²		14.976 €
Summe insgesamt:	1.593 m²		111.696 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

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

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

Brutto-Grundfläche

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

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

Baupreisindex

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

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus	Wohnhaus 2	Garagen	
	A	B	C	
Bruttogrundfläche (BGF) m ²	197	196	81	
Normalherstellungskosten (NHK) 2010 €/m ²	797	644	480	
Index am WE-Stichtag	188,7	188,7	188,7	
Normalherstellungskosten am WE- €/m ²	1.504	1.215	906	
durchschnittliche Herstellungskosten (§ 3) €	296.288	238.140	73.386	
Regionalfaktor	1,0	1,0	1,0	
Restnutzungsdauer Jahre	16	14	10	
Gesamtnutzungsdauer Jahre	70	70	60	
Alterswertminderungsfaktor (§ 38)	0,23	0,20	0,17	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen: €	68.146	47.628	12.476	
insgesamt €	128.250			
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile				
Art:	Herstellungskosten	Alterswertminderungsfaktor	Zeitwert:	
€		0,23	0	
€		0,23	0	
€		0,23	0	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen €	128.250			

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

Ver- und Entsorgungsanlagen: Abwasser, Elektrizität, Wasser, Gas		€	8.000
Befestigungen und übrige Gartenanlage		€	2.000
einfache Nebengebäude	Holzschuppen (E), Stallgebäude (D)	€	4.000
Terrasse		€	
Sonstiges		€	
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen		€	14.000

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße)		€	96.720
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		€	128.250
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen		€	14.000
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		€	238.970

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und im Internet unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de - Grundstücksmarktdaten 2025 - veröffentlicht.

Nach diesen Untersuchungen ergibt sich im übrigen Landkreis Diepholz zum 01.01.2025 für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von 0,87.

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Übriger Landkreis Diepholz

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:

Vorläufiger Sachwert [€]:

Standardstufe:

Bruttogrundfläche / Wohnfläche:

Bodenrichtwert [€/m²]:

Baujahr:

Zahl der Wohnungen:

Sachwertfaktor: **0,87**

Standardabweichung: **± 0,15**

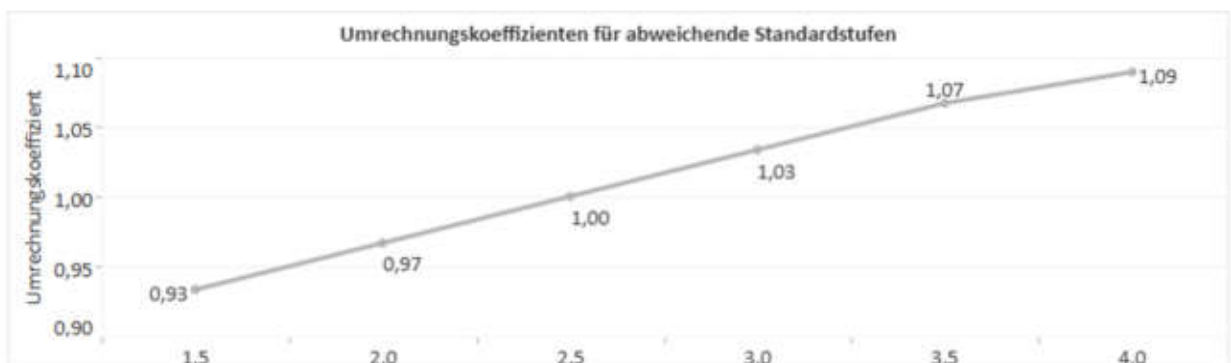
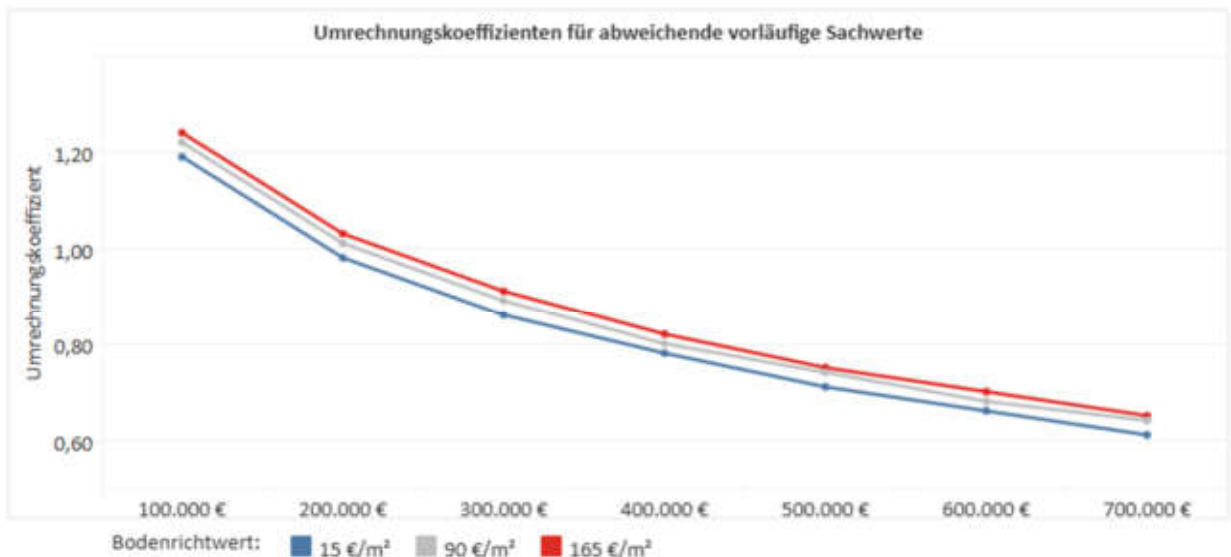
Stichprobenübersicht

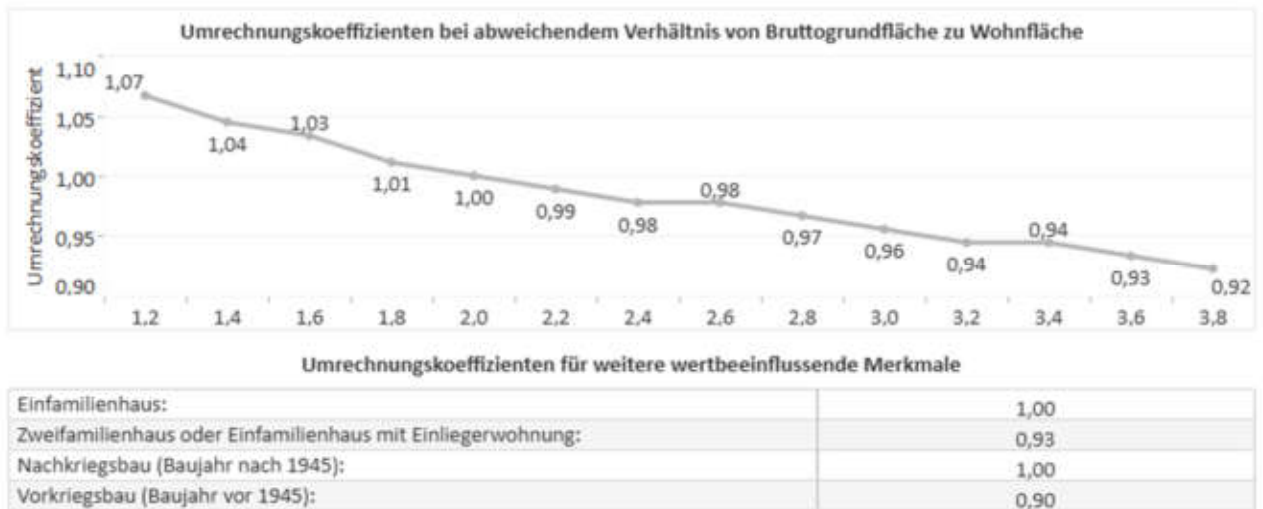
Stichprobe: **652 Kauffälle**

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	05.01.2022	19.12.2024	03.07.2023
Vorläufiger Sachwert [€]	78000	670000	267000
Standardstufe	1,6	4,1	2,5
Bruttogrundfl. / Wohnfl.	1,12	3,89	1,94
Baujahr	1720	2021	1973
Bodenrichtwert [€/m²]	14	165	60
Grundstücksfläche [m²]	260	9947	872
Wohnfläche [m²]	38	328	150

Modellbeschreibung

Umrechnungskoeffizienten bei abweichendem Energiebedarf: [*Zusätzliche regionale Auswertungen*](#)





Quelle: Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025 

Unter Würdigung der individuellen Merkmale des Wertermittlungsobjektes hält der Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor von 0,87 für marktgerecht.

Hiernach errechnet sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks von

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		€	238.970
Anpassung an die Marktlage			
ermittelter Sachwertfaktor	0,87		
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,87	€	-31.066
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		€	207.904
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		gerundet €	208.000

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

mietrechtliche Bindungen).

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

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

- Baumängel und Bauschäden

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

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung und aus den Erfahrungen des Gutachterausschusses für vorhandene Baumängel/Bauschäden ein Abschlag in Höhe von insgesamt 22.000 € anzubringen.

Dabei fallen auf das Gebäude A rund 2.000 € für den leichten Nachholbedarf an Bauunterhaltung und für das Gebäude B rund 10.000 € vor allem die notwendigen Reparaturaufwendungen für die nicht fachgerechten Arbeiten und den umfangreichen Nachholbedarf an Bauunterhaltung ins Gewicht, sowie für die Reparatur der Heizung.

Für die Feuchtigkeitsschäden an der Garage hält der Gutachterausschuss eine Wertminderung von 5.000 € für angemessen. Für den Abriss Schwimmbecken und Betonplatte ist ein Abschlag von 5.000 € zu berücksichtigen.

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

- Wegerecht

Der Grundbuchauszug enthält in Abteilung II folgende Eintragungen:

2	5	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Diepholz ^{in Nießbrauch} Flur 5 Flurstück 295 (eingetragen in Diepholz Band 44 Blatt 1001) ist berechtigt, das Flurstück 36/63 der Flur 5 Gemarkung Diepholz in einer Tiefe von 16,80 Meter, von der Grenzlinie des Flurstückes 36/63 zu der Straße, "An der Wätering" (Flurstück 36/57) gemessen, als Zuwegung zu dem herrschenden Grundstück zu benutzen. Im gleichen Range mit dem Wegerecht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 10. Juni 1960 und umgeschrieben am 15. Juni 1973.
3	5	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Diepholz ^{in Nießbrauch} Flur 5 Flurstück 36/64 (eingetragen in Diepholz Band 44 Blatt 1002) ist berechtigt, das Flurstück 36/63 ^{3/2}

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		der Flur 5 Gemarkung Diepholz in einer Tiefe von 16,80 Meter, von der Grenzlinie des Flurstücks 36/63 zu der Straße ;An der Wätering" (Flurstück 36/57) gemessen als Zuwegung zu dem herrschenden Grundstück zu benutzen. Im gleichen Range mit dem Wegerecht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 10. Juni 1960 und umgeschrieben am 15. Juni 1973.

Der Eigentümer des Flurstück 294 räumt den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 282 und 295 auf Dauer ein Wegerecht ein. Die durch das Recht belastete Fläche ist im nachfolgenden Lageplan rot dargestellt.



Bei einer Breite von 3,60 m und einer Länge von 16,80 m ergibt sich für das Wegerecht eine belastete Fläche auf dem Flurstück 294 von etwa 60 m². Durch das Wegerecht liegt eine Wertminderung vor. Da diese Fläche dem Eigentümer nur noch etwa zu einem Drittel zur Verfügung steht, hält der Gutachterausschuss als Wertansatz für die Wertminderung 2/3 des Bodenwertes der belasteten Fläche in Höhe von 49 €/m² für angemessen.

Somit ergibt sich nachfolgende Wertminderung:

$$60 \text{ m}^2 \times \frac{2}{3} \times 39 \text{ €/m}^2 = 1.560 \text{ €}, \text{ gerundet } 1.600 \text{ €}$$

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
besondere Ertragsverhältnisse:		€ 0
Baumängel und Bauschäden:		€ -22.000
wirtschaftliche Beurteilung:	Wegerecht	€ -1.600
Bodenwert sonstige Fläche:		€ 14.976
Zeitwerte sonstige Nebengebäude:		€
Summe:		€ -8.624

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	208.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-8.624
Sachwert des Grundstücks	€	199.376
Sachwert des Grundstücks	gerundet	€ 199.000

3.6 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung 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 Stadt Diepholz, Herrenweide 29a zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.08.2025 mit

199.000 €

(in Worten: einhundertneunundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Sulingen, den 25.08.2025

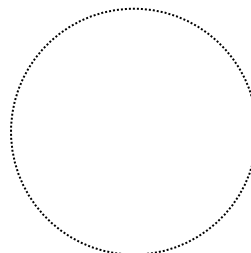
Buck	Franke	Lambers
ehrenamtliche Gutachterin	Vorsitzende	ehrenamtlicher Gutachter

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 02.09.2025



im Auftrage

(Buns)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (5-fach)

Amtsgericht Diepholz
Lange Straße 32
49356 Diepholz

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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