



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Sulingen-Verden

Amtsgericht Nienburg

Eing. 02. Okt. 2025

..... Anl. .... Bd. .... Fach  
..... EUR Kosten

# Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Nienburg (Weser), Quaet-Faslem-Straße 6



Niedersachsen

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

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

Brückenstraße 8, 31582 Nienburg  
Telefon: 05021-808-154 Fax: 05021-808-156  
E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de  
Ansprechpartner: Birgit Menkens

# 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 Nienburg (Weser)	
Straße, Hausnummer:	Quaet-Faslem-Straße 6	
Grundbuchbezirk:	Nienburg	
Grundbuchblatt:	9445	Laufende Nummer: 5
Gemarkung:	Nienburg	
Flur:	15	
Flurstück:	79	
Gesamtfläche:	482 m <sup>2</sup>	
Eigentümer:	Anja Helmerking Frank Helmerking	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 25.09.2025 in der Besetzung

Vorsitzende: Vermessungsingenieurin Katja Wulf  
ehrenamtliche Gutachterin: Architektin Kirstin Albrecht  
ehrenamtlicher Gutachter: Agraringenieur Joachim Vogel

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.09.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**170.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	6
1.4	Qualitätsstichtag	6
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	7
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>8</b>
2.1	Lagemerkmale	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
2.2.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	11
2.2.2	Nutzung	12
2.2.3	Erschließungszustand	12
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	14
2.3.3	Rechte und Belastungen	14
2.4	Künftige Entwicklungen	15
2.4.1	Demographische Entwicklung	15
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	16
2.5	Entwicklungszustand	16
2.6	Bauliche Anlagen	16
2.6.1	Hauptgebäude	16
2.6.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	24
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>25</b>
3.1	Grundlagen	25
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	25
3.1.2	Kaufpreissammlung	25
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	25
3.1.4	Literatur	25
3.2	Wertermittlungsverfahren	26
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	26
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3	Bodenwert	27
3.3.1	Vergleichswerte	28
3.3.2	Bodenrichtwerte	28
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	30
3.3.4	Gesamtbodenwert	31
3.4	Sachwertverfahren	31
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	34
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	35
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	38
3.5	Vergleichswertverfahren	39
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	40
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	42
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
3.5.4	Vergleichswert	42
3.6	Verkehrswert	43
	Merkblatt Gutachterausschuss	44

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 44 Seiten.

---

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Nienburg/Weser, Nienburg (Weser)
Auftragseingang:	23.07.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	5 K 8/25
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Vorerhebung durch:	Frau Birgit Menkens von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
am:	10.09.2025
Weitere Teilnehmer:	Eigentümer, Simon Feldhaus (Student)
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	25.09.2025
Weitere Teilnehmer:	Eigentümer, Birgit Menkens

### 1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Es sind keine Mieter vorhanden. Das Objekt wird eigengenutzt.

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

Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.

c) ob nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:

Es sind keine nicht mitgeschätzten Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.

e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

f) ob ein Energieausweis vorliegt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

g) 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 25.09.2025.

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 (25.09.2025).

### **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
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

**1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

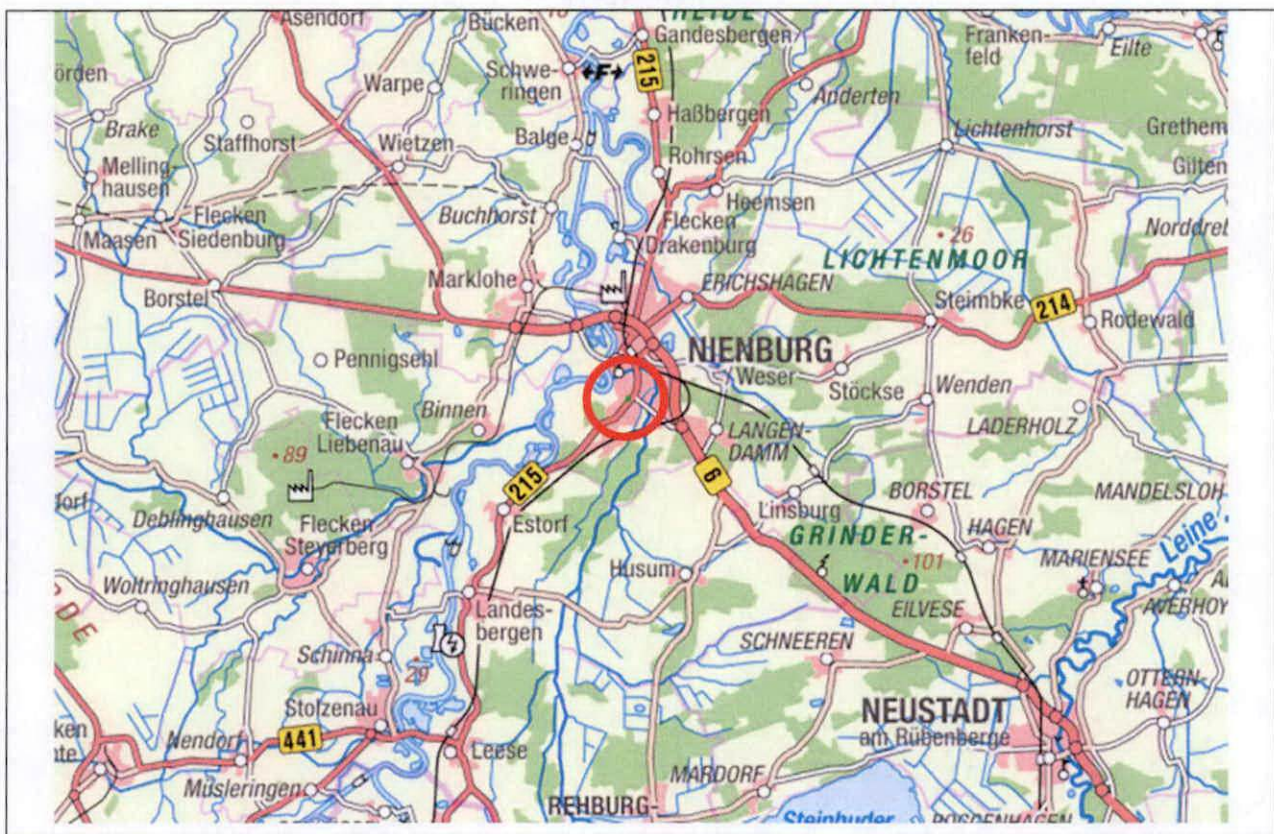
### 2.1 Lagemerkmale

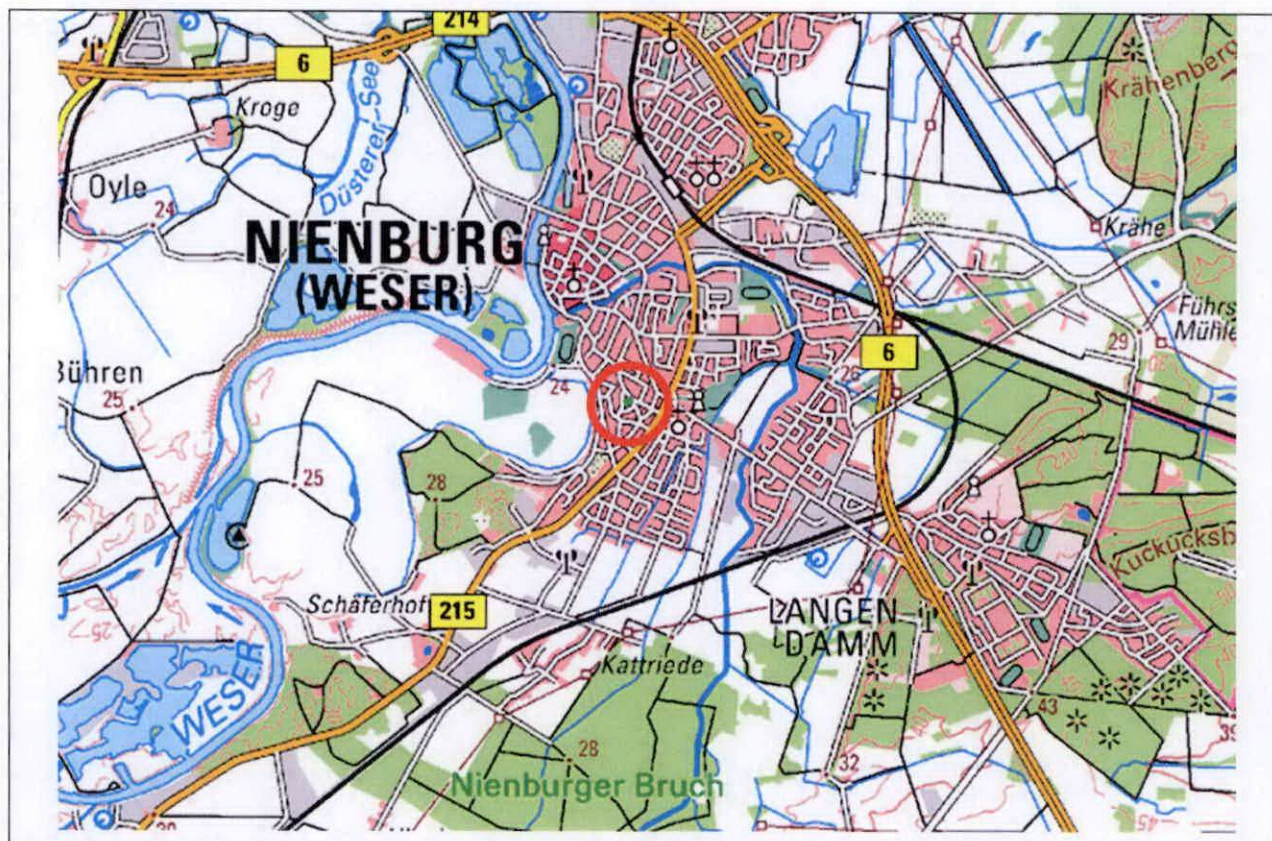
Das zu bewertende Grundstück liegt im südlichen Teil der Stadt Nienburg/ Weser.

Nienburg ist Kreisstadt und Mittelzentrum mit zurzeit rund 32.600 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und Verwaltungen. Einkaufsmöglichkeiten, allgemein- und weiterbildende Schulen, Kindergärten, kirchlich und soziale Einrichtungen sowie ein Krankenhaus sind in Nienburg vorhanden. Ebenfalls sind Sportmöglichkeiten und Kulturangebote vorhanden.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Der Bahnhof Nienburg an der Bahnstrecke Hannover-Bremen liegt etwa 1,5 km entfernt. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße B215 (Nienburg – Leese) in ca. 250 m Entfernung und in ca. 3,5 km Entfernung die Bundesstraße B 6 (Hannover – Bremen). Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle „Schwarmstedt“ an der A7 beträgt die Entfernung etwa 37 km.

### Übersichtskarten





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

© 2025  LGLN

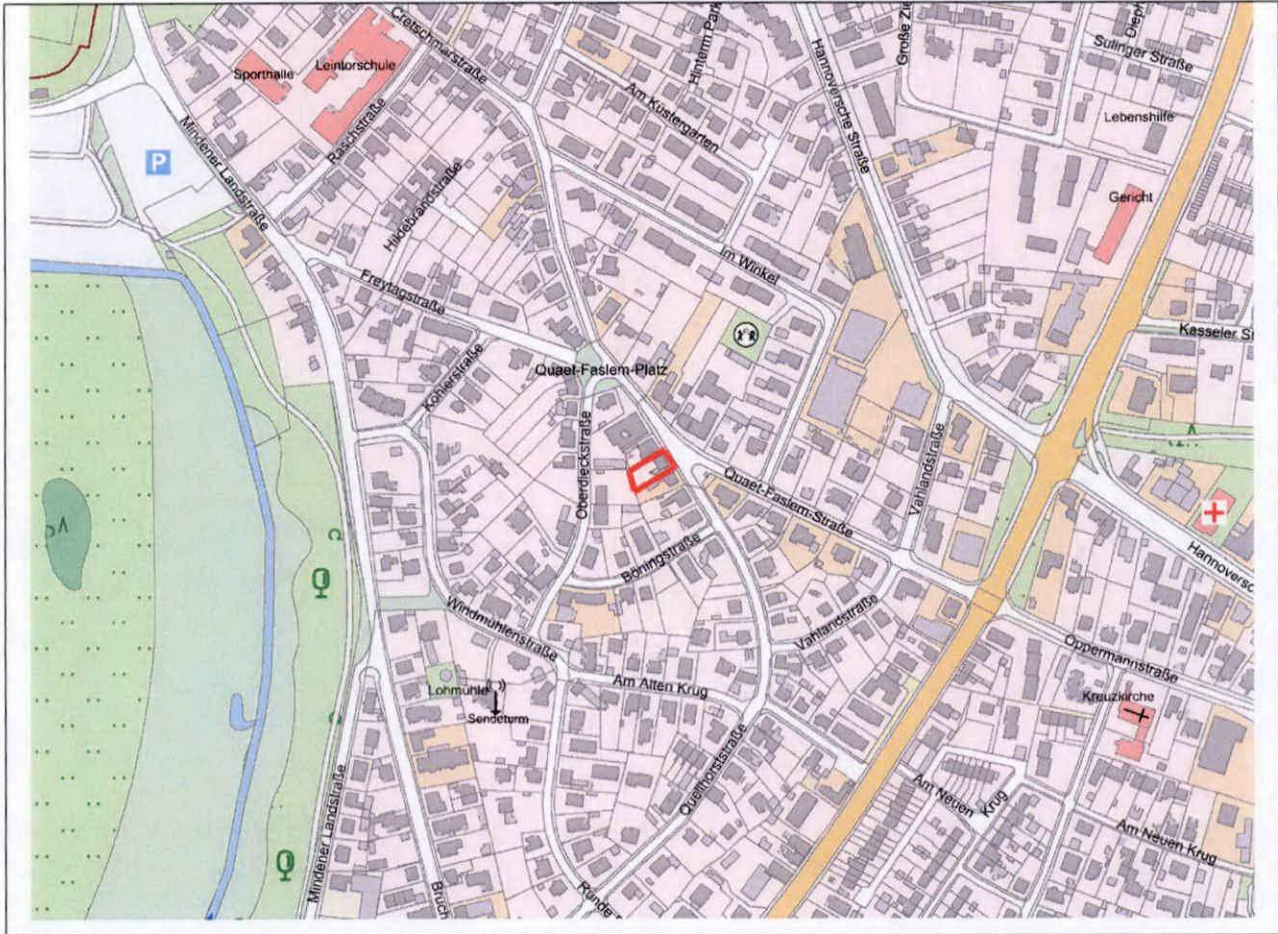
Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist innerstädtisch geprägt durch gemischte Bebauung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie vereinzelt Handwerks-/Dienstleistungsbetrieben.

Die Bundesstraße 215 verläuft südlich in rund 250 m Entfernung und die Bahnlinie Bremen-Hannover nord-östlich in rund 1,5 km Entfernung. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

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

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK 5 (ohne Maßstab)



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

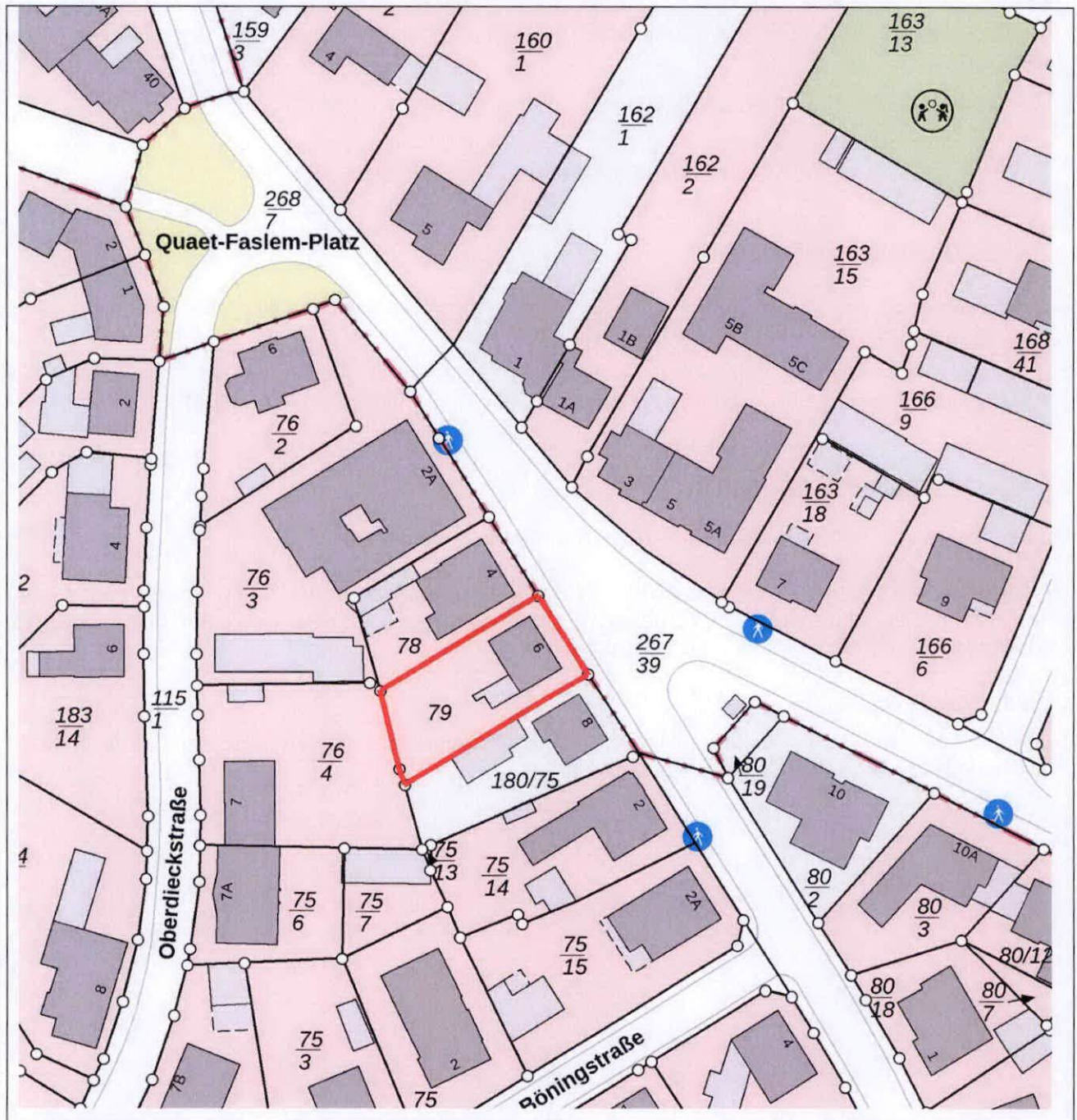
© 2025  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von 482 m<sup>2</sup>. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 15 m (Grundstücksbreite) x 31 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

### **2.2.2 Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Garten angelegt.

### **2.2.3 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Quaet-Faslem-Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist teilweise mit einer Bitumendecke versehen, teilweise gepflastert. Der Fußweg ist gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- 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**

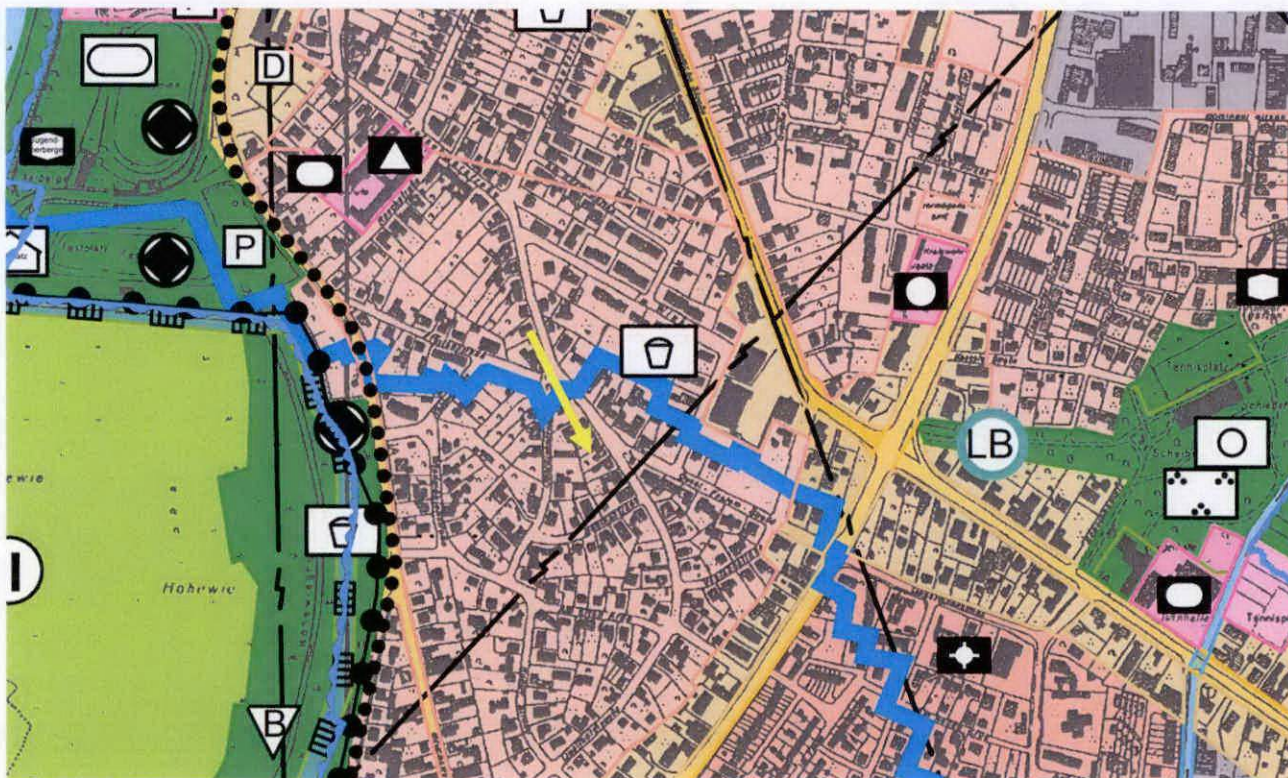
### **2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

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 Nienburg (Weser) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

## Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Nienburg (Weser) vor, der am 16.03.1967 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit als Höchstfestsetzung fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



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.

#### Öffentliche Forderungen

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

### 2.3.3 Rechte und Belastungen

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Nienburg, Grundbuchamt vom 23.07.2025 folgende Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Nienburg		Grundbuch von Nienburg		Blatt 9445	Blagen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	5	Auflassungsvormerkung für Frank Helmerking, geb. am 30.08.1969 und Anja Helmerking geb. Ethenpieler, geb. am 26.01.1970, zu je 1/2 Anteil. Gemäß Bewilligung vom 01.02.2008 (URNr. 80/2008 P, Notar Dr. Pleines, Nienburg) eingetragen am 11.02.2008.  Bleckmann			
2	5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (5 K 9/25). Eingetragen am 26.05.2025.  Gerke			

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Nienburg geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 11.08.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

### Denkmalschutz

Das Fachinformationssystem der niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb) weist im Bereich des zu bewertenden Grundstückes kein Denkmal aus.

### 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](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Stadt Nienburg (Weser) von 2020 bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,9 % auf rd. 32.000 Einwohner zu erwarten. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 32.126 Einwohner am 31.12.2022 auf 32.598 Einwohner am 31.12.2023 gestiegen. (Quelle: Wikipedia, [www.wegweiser.de](http://www.wegweiser.de))

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.

## 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, ergibt sich der Entwicklungszustand „bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

## 2.6 Bauliche Anlagen

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

### 2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart und Gebäudetyp:</u>	Einfamilienhaus mit ehemaligen Stallteil
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Ober- bzw. Dachgeschoss
Unterkellerung:	tlw. unterkellert
<u>Baujahr(e):</u>	um 1910, Anbau um 1973, Modernisierung und Umbaumaßnahmen um 1973 und 2008
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte für die Baumaßnahme von 1973 vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: KG: rund 49 m <sup>2</sup> EG: rund 96 m <sup>2</sup> OG: rund 30 m <sup>2</sup> DG: rund 96 m <sup>2</sup> insgesamt rund 271 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	EG: rund 68 m <sup>2</sup> OG/DG: rund 61 m <sup>2</sup> insgesamt rund 129 m <sup>2</sup> (nach Bauakten)