

---

|   |   |
|---|---|
| Nutzfläche:   | EG: rund 7 m <sup>2</sup> (Geräteschuppen)<br>KG: rund 35 m <sup>2</sup>  |
| <u>Raumaufteilung:</u>                                    | siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)   |
| im Keller:  | Abstellräume, Heizungsraum, Flur  |
| im Erdgeschoss (EG):                                      | 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Geräteschuppen, Terrasse   |
| im Obergeschoss (OG):                                     | 4 Zimmer, Bad, Flur, Abstellraum  |
| <u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u> |   |
| Außenwände:   | Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Giebel als Fachwerk mit Ausfachung   |
| Dach:   | Satteldach, Ziegeleindeckung mit Verstrich, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech   |
| Außentüren:   | Haupteingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 2008<br>Nebeneingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierfachverglasung, Baujahr ca. 2008                          |
| Fenster:  | Kunststoffrahmen, Isolierverglasung, überwiegend Außenrollläden, Dachflächenfenster, verschiedene Baujahre, z.B. 1975, 2008 etc.  |
| Innenwände:   | massiv, Putz und Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche, Sanitärräume: raumhoch gefliest, mittlere Qualität  |
| Innentüren:   | überwiegend Holztüren, Glastür  |
| Geschossdecken:   | KG: Kappengewölbedecke<br>EG: Holzbalkendecke mit Einschub, unterseitig tlw. vertäfelt, oberseitig mit Dämmung<br>OG/DG: Holzbalkendecke mit Einschub, unterseitig tlw. vertäfelt, oberseitig mit Dämmung |
| Geschosstreppen:  | KG: offene Holztreppe mit Holzstufen<br>Geschosse: Holztreppe mit Holzstufen<br>Spitzboden: Einschubtreppe  |
| Fußboden, Fußbodenbelag:                                  | Estrich, Terrazzo, Laminat, Kork, Bodenfliesen, etc.  |
| Sanitäreinrichtungen:                                     | Bad im EG: Dusche, Waschbecken, WC-Becke<br>Bad im DG: Wanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken, jeweils mittlerer Standard  |
| Heizung:  | Gaszentralheizung, Baujahr ca. 1997, tlw. Leitungen auf Putz, Separate Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer<br>Flachheizkörper, Handtuchheizkörper, elektrische Fußbodenheizung im Bad (DG)         |
| Technische Ausstattung:                                   | mittlere Ausstattung, überwiegend ab 2008 erneuert  |
| Einbaumöbel:  | Einbauküche (nicht mitbewertet)   |
| Besonders Bauteil:  | abgängiger Schuppen (ohne Wert)   |

---

Zustand und Qualitätseinstufung:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Baumängel/Bauschäden:        | Feuchtigkeitsschäden im Keller mit mikrobiologischer Befall, Putzschäden an der Außenwand, Heizungsanlage, etc. |
| Einstufung des Zustandes:    | dem Alter entsprechend  |
| Wirtschaftliche Beurteilung: | baujahrestypische Raumaufteilung mit Bädern als gefangene Räume   |

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 überwiegend zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,5 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 etc. als für das Baujahr durchschnittlich heute jedoch überwiegend nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

|  |          |
|--|----------|
| Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): | 70 Jahre |
| bisheriges Alter:                          | 70 Jahre |

|   |   |
|---|---|
| Modernisierungen:<br>(Zeit / Umfang)              | siehe Baubeschreibung                                   |
| Modernisierungsgrad<br>(gem. Anlage 2 ImmoWertV): | kleine Modernisierungen im Rahmen der<br>Instandhaltung |
| Restnutzungsdauer:                                | 21 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 21 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1976.

#### Fotos

(aufgenommen am 10.09.2025)



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Anbau - abgängig



Essbereich



Wohnzimmer



Flur EG



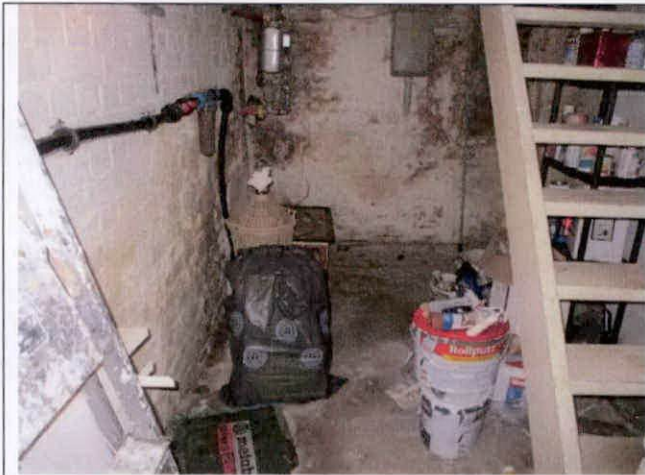
Treppe EG



Bad EG



Bad OG



Keller

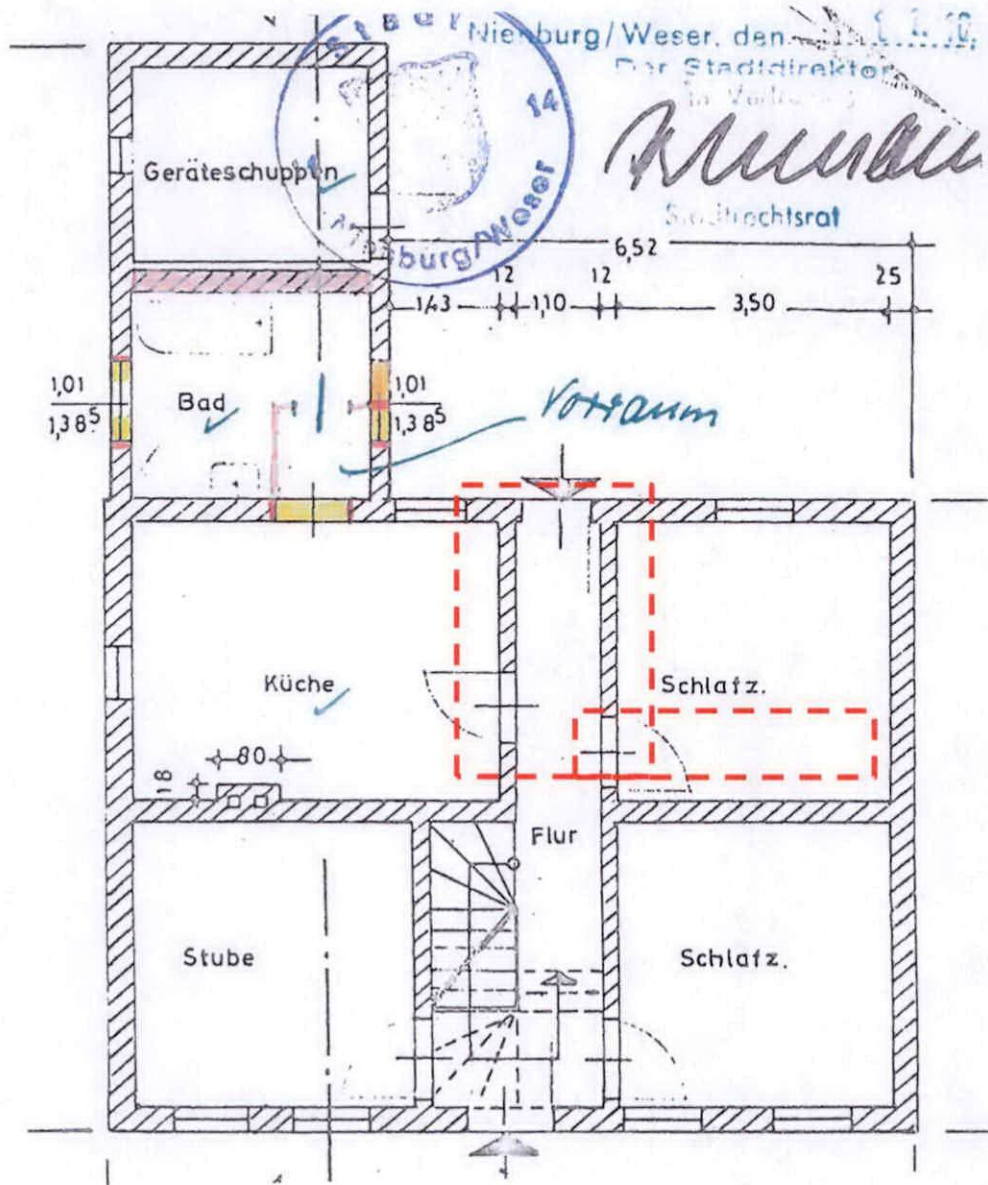


Heizung

Grundrisse

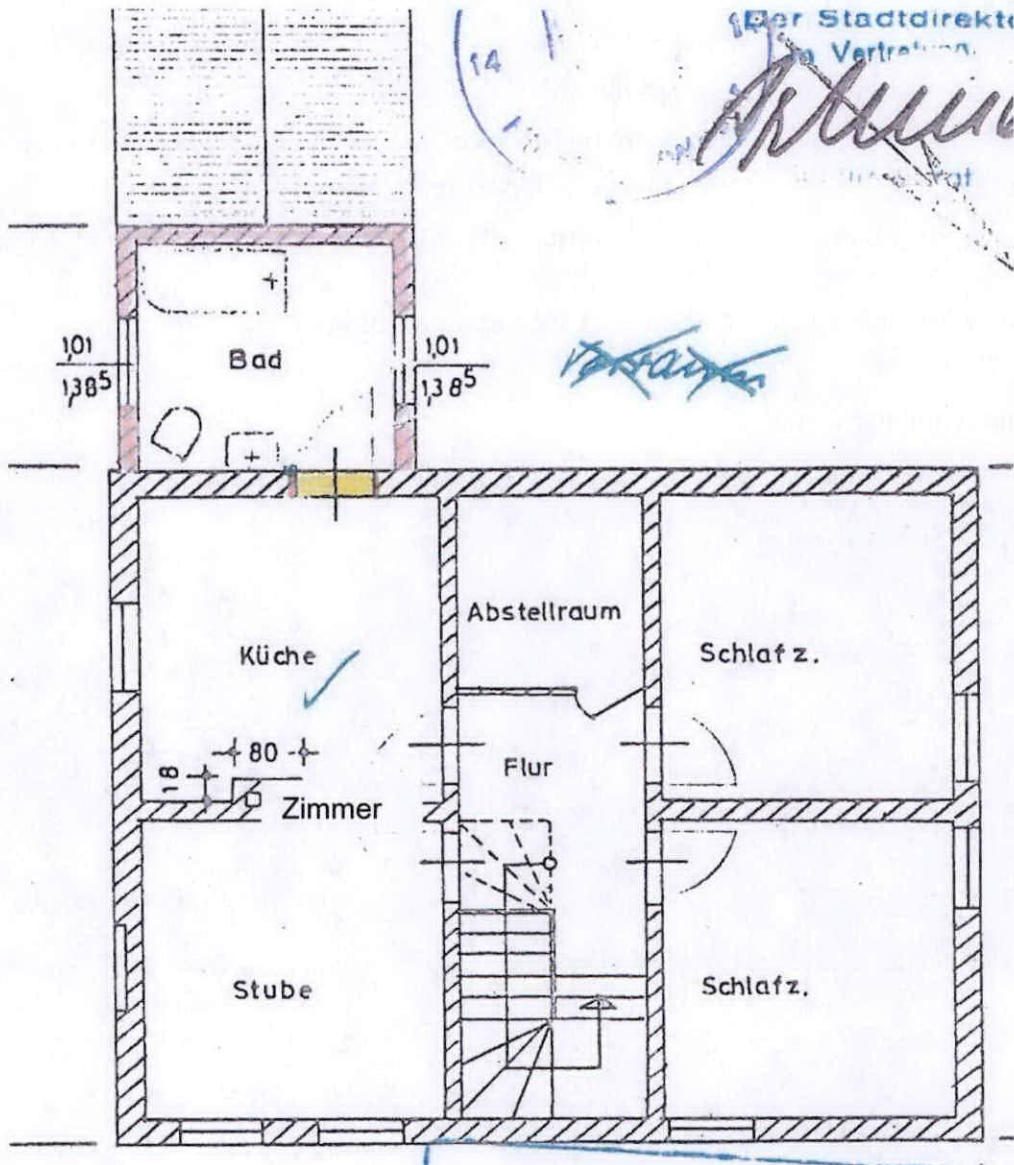
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht im gestichelten Bereich von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab.

Dachgeschoss



### 2.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

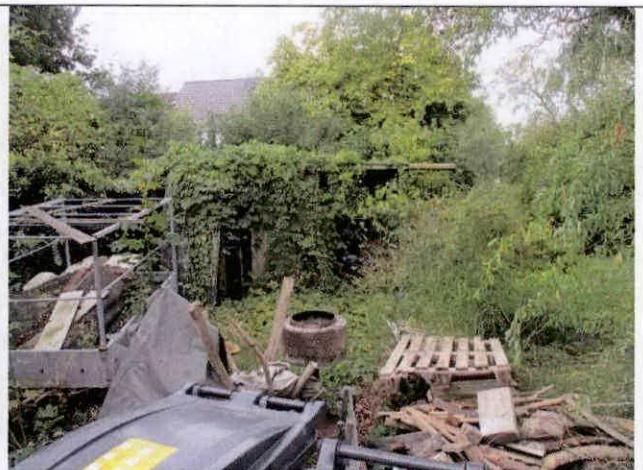
|                           |  |
|---------------------------|--|
| Versorgungseinrichtungen: | Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss   |
| Entsorgungseinrichtungen: | Anschluss an die Kanalisation  |
| Befestigungen:            | Betonsteinplatten  |
| Terrasse:                 | Betonsteine mit Natursteineinfassung von 2008  |
| Einfriedung:              | Holzzaun auf Mauersockel mit Mauerpfeiler  |
| Gartenanlage:             | Rasenfläche, Obstbäume, Gehölze  |
| Sonstige Nebengebäude:    | einfacher maroder Schuppen mit ca. 15 m <sup>2</sup> Grundfläche, Holzbauweise, abgänglich – ohne Wert |
| Zustand der Außenanlagen: | in Teilen vernachlässigte Unterhaltung   |

Fotos

(aufgenommen am 10.09.2025)



Garten



Schuppen



Schuppen

### 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, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a> |
| Ernst/Zinkahn/<br>Bielenberg/Krautzberger | Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe,<br>Verlag: C. H. Beck, München                                      |
| Kleiber                                   | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien<br>GmbH   |
| Gerardy/Möckel/Troff/<br>Bischoff         | Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung),<br>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 Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen und indirekter Marktinformationen gehandelt.

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

Unterstützend wird auch das Sachwertverfahren angewandt, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund der Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie 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.

### 3.3 Bodenwert

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

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

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

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 482 m<sup>2</sup> auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

### 3.3.1 Vergleichswerte

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

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Kaufzeitpunkt:              | Aus den letzten 5 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag |
| Lage                        | Bodenrichtwertzone                                       |
| Grundstücksqualität         | Baureifes Wohnbauland                                    |
| Beitragsrechtlicher Zustand | Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG             |

Aus dieser Selektion ergab sich keine hinreichende Anzahl von Vergleichsfällen (weniger als 5). Diese werden hier aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben, bei der Bewertung finden sie jedoch Berücksichtigung.

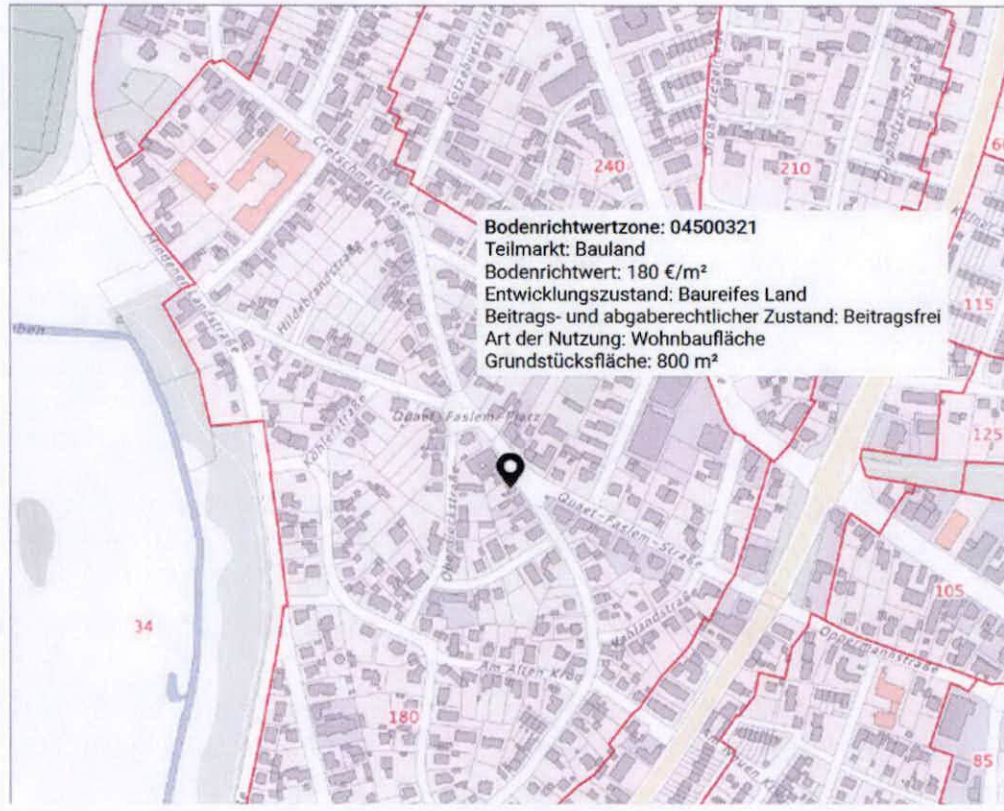
### 3.3.2 Bodenrichtwerte

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 (Erstellt am 23.07.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Quaet-Faslem-Straße 6, 31582 Nienburg (Weser)  
Gemarkung: 3585 (Nienburg), Flur: 15, Flurstück: 79



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

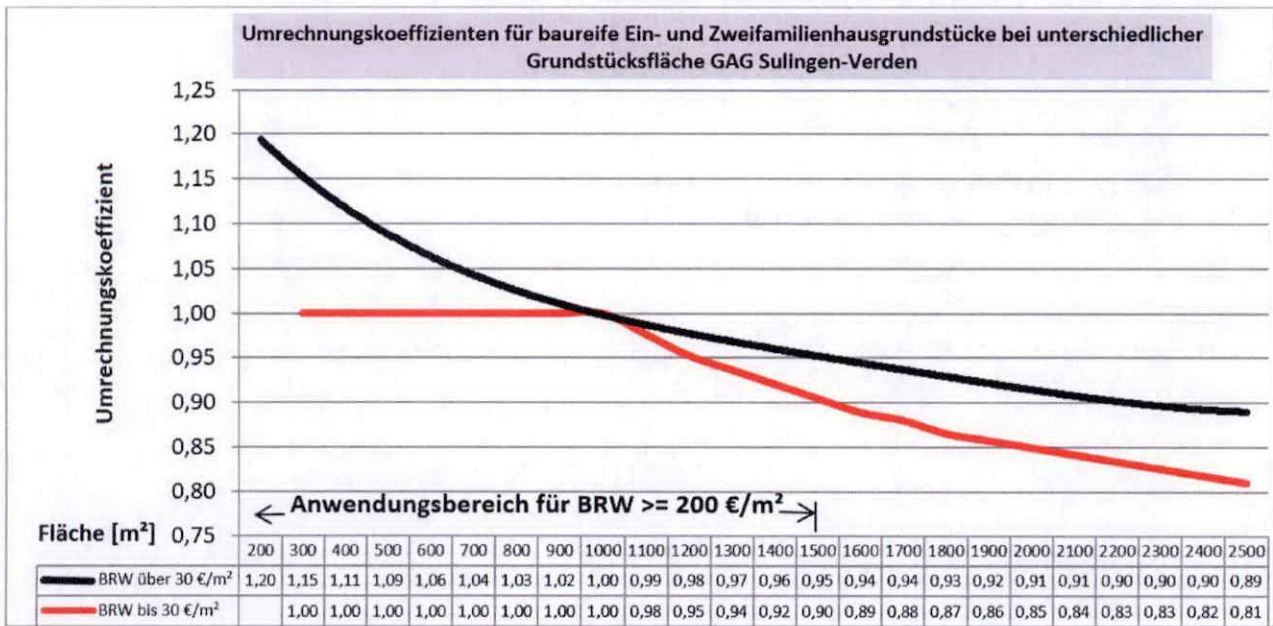
© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 180 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

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 (€/m<sup>2</sup>) 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](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2025 GAG

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe von Regressionsanalysen aus 519 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte bis 30 €/m<sup>2</sup>) bzw. 1.987 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte über 30 €/m<sup>2</sup>) für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2021 ermittelt.

In Bereichen mit Bodenrichtwerten bis 30 €/m<sup>2</sup> hat die Fläche bis zu einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> keinen nachweisbaren Einfluss.

Für Bereiche mit Bodenrichtwerten ab 200 €/m<sup>2</sup> liegen der Untersuchung nur Flächengrößen bis zu 1.500 m<sup>2</sup> zugrunde. Daher ist der Anwendungsbereich für diese höherwertigen Lagen beschränkt.

Hieraus ergibt sich ein umgerechneter Bodenrichtwert von 191 €/m<sup>2</sup>.

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des umgerechneten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von 191 €/m<sup>2</sup> ab.

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

Hieraus ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenwert mit **191 €/m<sup>2</sup>**.