



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Dinklage, Wiesenweg 2A



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Dinklage
Straße, Hausnummer:	Wiesenweg 2A
Bebauung:	Wohnhaus mit Doppelgarage
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	ca. 300 m ²
Nutzfläche:	ca. 270 m ² (Keller, Garage, Bodenraum)
Gemarkung:	Dinklage
Flur:	22
Flurstücke:	274/2 276/1
Gesamtfläche:	1.596 m ²
Grundbuchbezirk:	Dinklage
Grundbuchblatt:	4620, lfd. Nr. 1 4621, lfd. Nr. 1
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 28.04.2026 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.04.2026 mit

495.000 €

ermittelt.

Weitere Angaben

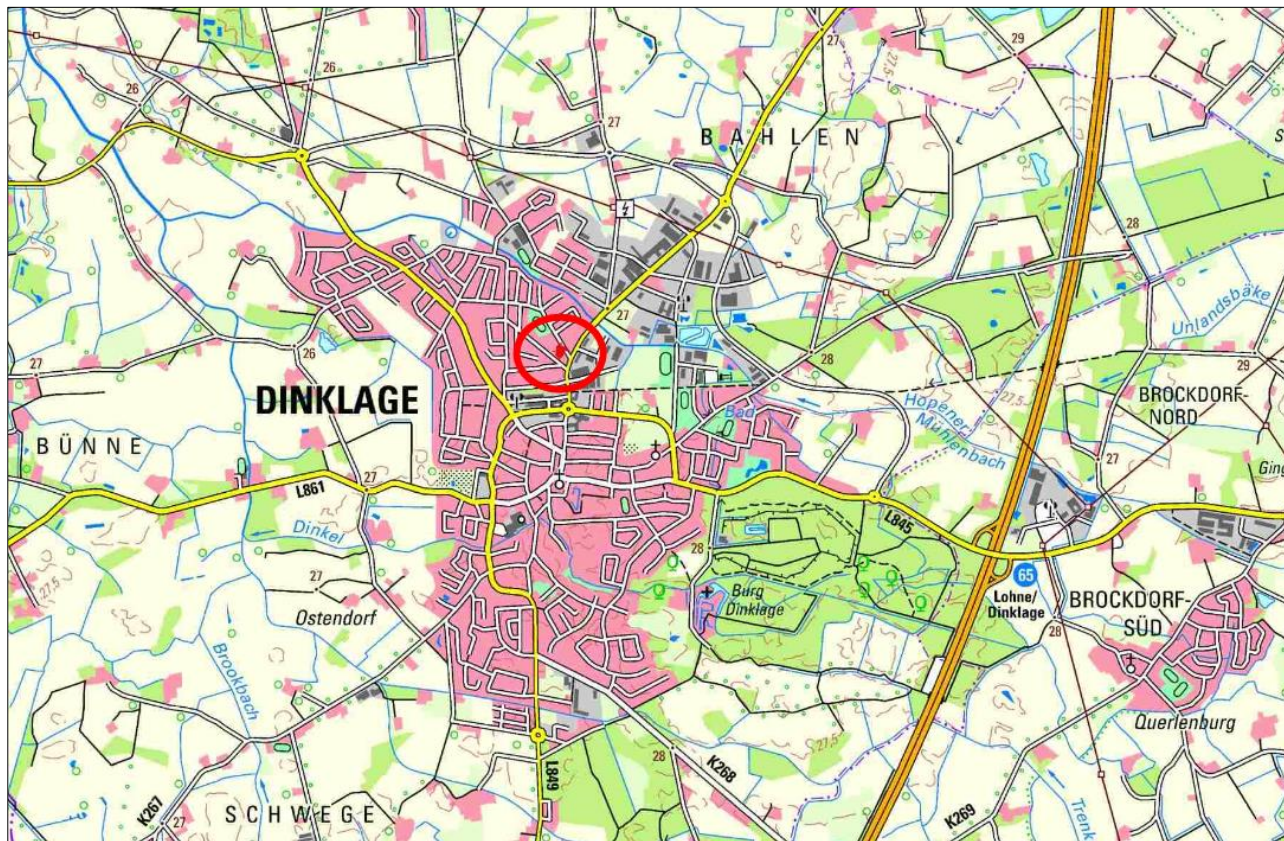
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter bekannt geworden. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag unbewohnt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
kein Wohnungseigentum vorhanden
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Soweit erkennbar sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Aktuelle baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden. Der Gutachterausschuss verweist jedoch hinsichtlich vorliegender Baugenehmigungen auf die Hinweise im Rahmen der Gebäudebeschreibung,
- ob ein Energieausweis vorliegt
Dem Gutachterausschuss lag ein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Dinklage an der Straße „Wiesenweg“. Die Entfernung zum Zentrum von Dinklage beträgt ca. 0,8 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Die Bewertungsfläche ist insgesamt 1.596 m² groß. Dabei verteilt sich die Bewertungsfläche wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt anteilig auf die betroffenen Grundbücher.

Flurstück	Fläche (m ²)	Grundbuchblatt	Anteil an Gesamtfläche (%)
274/2	560	4620	rd. 35
276/1	1.036	4621	rd. 65
	1.596		100

Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)

Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026

**Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem überdurchschnittlich großem Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Ziergarten mit Rasenfläche angelegt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die östlich angrenzende Straße „Wiesenweg“ erschlossen.

Straßentyp:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

Fahrbahn asphaltiert,
Geh- und Radweg sowie Beleuchtung vorhanden

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

Rechtliche Gegebenheiten

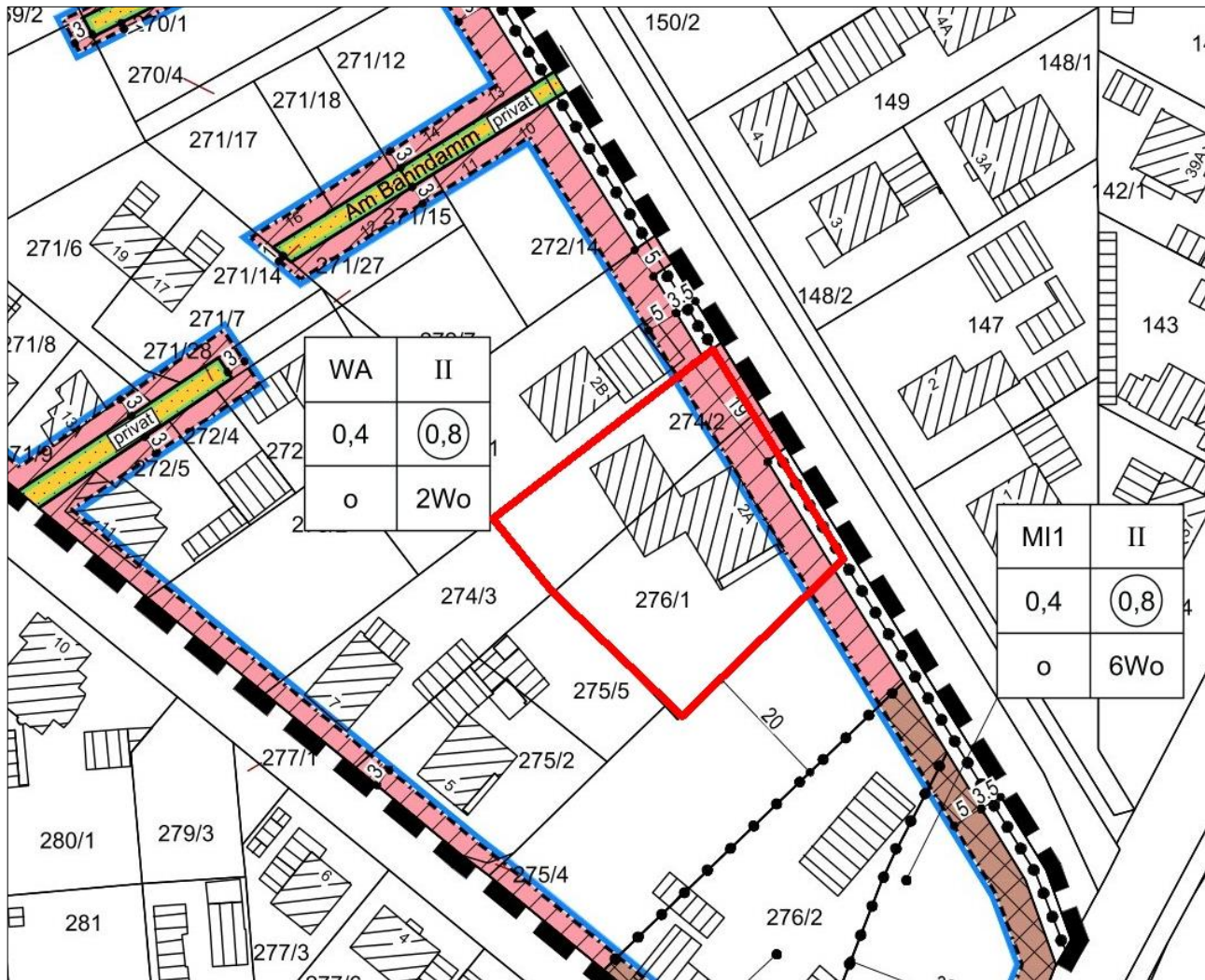
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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.

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 26 „Riedenweg I“ – Neuaufstellung - der Stadt Dinklage. Mit der rechtsverbindlichen Neuaufstellung des Bebauungsplanes 26 I am 17.01.2020 wurde die Möglichkeit geschaffen, eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8
Wohneinheiten:	Max. 2 Wohneinheiten



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 26 „Riedenweg 1, Neuaufstellung“

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Wiesenweg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Nach Beschluss der Stadt Dinklage vom 21.12.2021 wurde die Straßenausbaubeitragssatzung aufgehoben. Im Rahmen eines künftigen weiteren Ausbaus der Straße „Wiesenweg“ können jedoch Kosten für den Ausbau der Schmutz- oder Regenwasserkanalisation anfallen.

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, Blatt 4620 und Blatt 4621, sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Vechta, Grundbuchamt vom 24.02.2026 sind über die Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerkes hinaus keine Eintragungen enthalten.

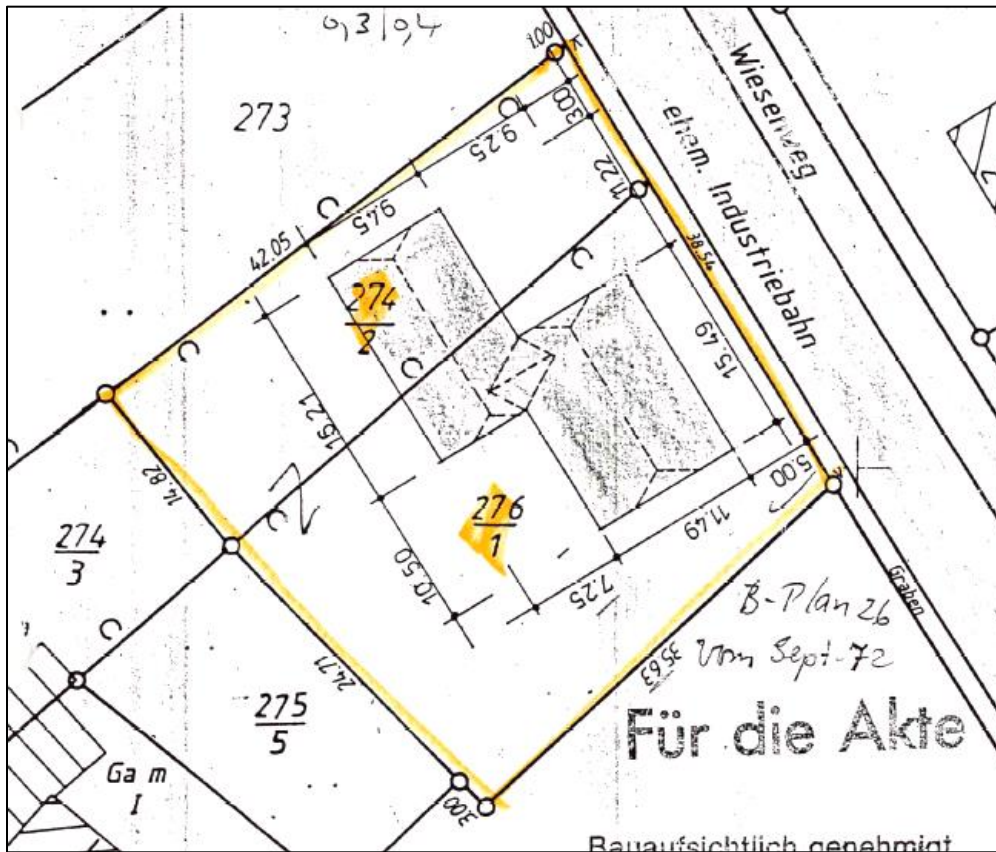
Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegen für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast mit folgendem Inhalt vor:

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	2.	3.
1	Baulast zur Sicherung der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück nach § 4 NBauO Am 28.05.90 (UR.Nr. 201/90 des Notars Franz-Anton Berding, Dinklage) erklärten die jeweiligen Eigentümer, auch zu Lasten ihrer Rechtsnachfolger, daß die aneinandergrenzenden Flurstücke 274/2 und 276/1, Flur 22 der Gemarkung Dinklage zusammen ein Baugrundstück im Sinne des öffentlichen Bau-rechtes bilden sollen. Bauliche Anlagen sind auf diesen Grundstücken so zu behandeln, als wären die Grundstücke ein Baugrundstück im Sinne von § 4 NBauO. Die Lage der Grundstücke ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan der Bestandteil dieser Baulasterklärung ist.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 22.08.1990. 2848 Vechta, 22.08.1990 <i>Flake</i>

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (Skizze)

Bei der vorstehenden Baulast der lfd. Nr. 1 handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast, die die Flurstücke 276/1 und 274/2 bauordnungsrechtlich als ein Grundstück vereinigt. Derartige Vereinigungsbaulasten sind erforderlich, wenn ein Gebäude auf mehreren Grundstücken errichtet werden soll, oder die für die vorhandenen Gebäude die Fläche eines der Grundstücke baurechtlich nicht ausreichend ist.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist im ADABweb (Allgemeine Denkmaldatenbank web-basiert) nicht als Denkmalobjekt eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nach vorliegenden Unterlagen des amtlichen Melderegisters nicht vermietet. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen vorliegen.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

Wohnhaus mit Doppelgarage

Sämtliche Bildaufnahmen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 28.04.2026 erstellt.

Das Wohnhaus wurde 1990 in zweischaliger konventioneller Bauweise errichtet (lt. Bauakte 30 cm Porenbetonstein, 5,5 cm Luftschicht, Verblender). Nördlich ist eine größere Doppelgarage angebaut. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert (Stahlbeton) und im Dachgeschoss vollständig ausgebaut.

Das Garagengebäude wurde in einer dem Wohnhaus vergleichbaren Bauweise und Qualität errichtet. Im südlichen Bereich des Garagengebäudes befindet sich ein vollständig ausgebauter Wohnraum (Raum „Essen“). Das Dachgeschoss des Garagengebäudes ist oberhalb dieses Wohnraums ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut (Schlafzimmer). Das übrige Dachgeschoss des Garagengebäudes ist gedämmt, innenseitig mit Gipskartonplatten verkleidet und wird als Bodenraum genutzt. Eine weitere Raumaufteilung oder eine wesentliche technische Ausstattung ist im Bereich des Bodenraums nicht vorhanden.

Unterhalb des Garagengebäudes (ausgenommen der südliche Wohnraum) befindet sich ein rund 120 m² großer Regenwassertank. Er besteht aus zwei Kammern (Stahlbetonbau) die durch eine Filterwand getrennt sind. Derzeit wird das Regenwasser für die Waschmaschine, Gartenbewässerung sowie den Hauswirtschaftsraum genutzt.

Das Wohnhaus ist mit etwa 300 m² Wohnfläche weit überdurchschnittlich groß. Da die Versorgungseinrichtungen zwischen Erd- und Dachgeschoss trennbar sind, sowie Sanitärräume und Küchen im Erd- und Dachgeschoss vorhanden sind, könnten durch den nachträglichen Einbau einer räumlichen Trennung im Eingangsbereich zwei unabhängige Wohneinheiten geschaffen werden.

Anhand der Bauakten konnte nicht festgestellt werden, ob Baugenehmigungen für den Regenwasserspeicher unter der Garage sowie den Wohnraum im Dachgeschoss des Garagengebäudes vorhanden sind. Es ist vom Gutachterausschuss nicht abschließend geklärt worden, ob hier Baugenehmigungen vorliegen oder ggf. Nachgenehmigungen erforderlich und möglich sind. Eine verbindliche Klärung dieses Sachverhalts kann nur unter Einbeziehung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erfolgen. Der Gutachterausschuss unterstellt, dass die derzeitigen Nutzungen fortgesetzt werden können.



nördliche Ansicht



südöstlicher Giebel Wohnhaus



südöstlicher Giebel (Garage. u. Wohnhaus)



südwestliche Garage Wohnhaus



südwestliche Ansicht Garage



nordöstliche Ansicht Garage



Eingang Wohnhaus



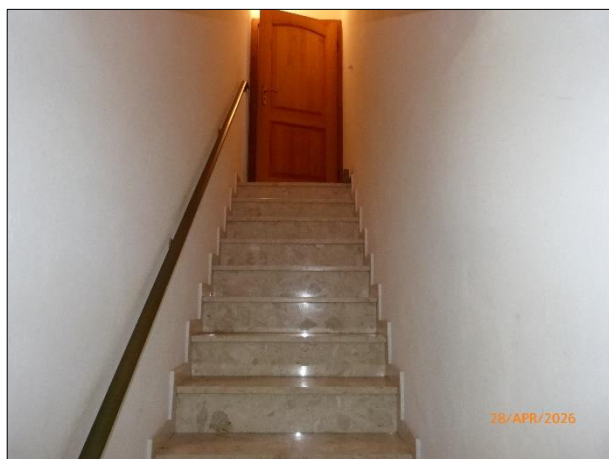
Bad Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss (Einbauküche ohne Bewertung)



Esszimmer Erdgeschoss



Kellertreppe



Heizungskeller



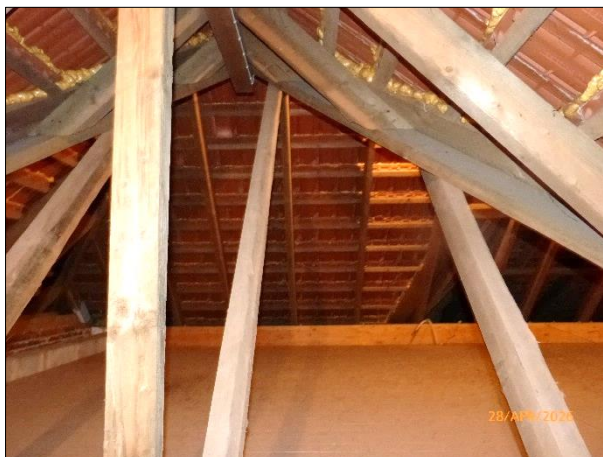
Bad Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss (Einbauküche ohne Bewertung)



Flur Dachgeschoss



Spitzboden

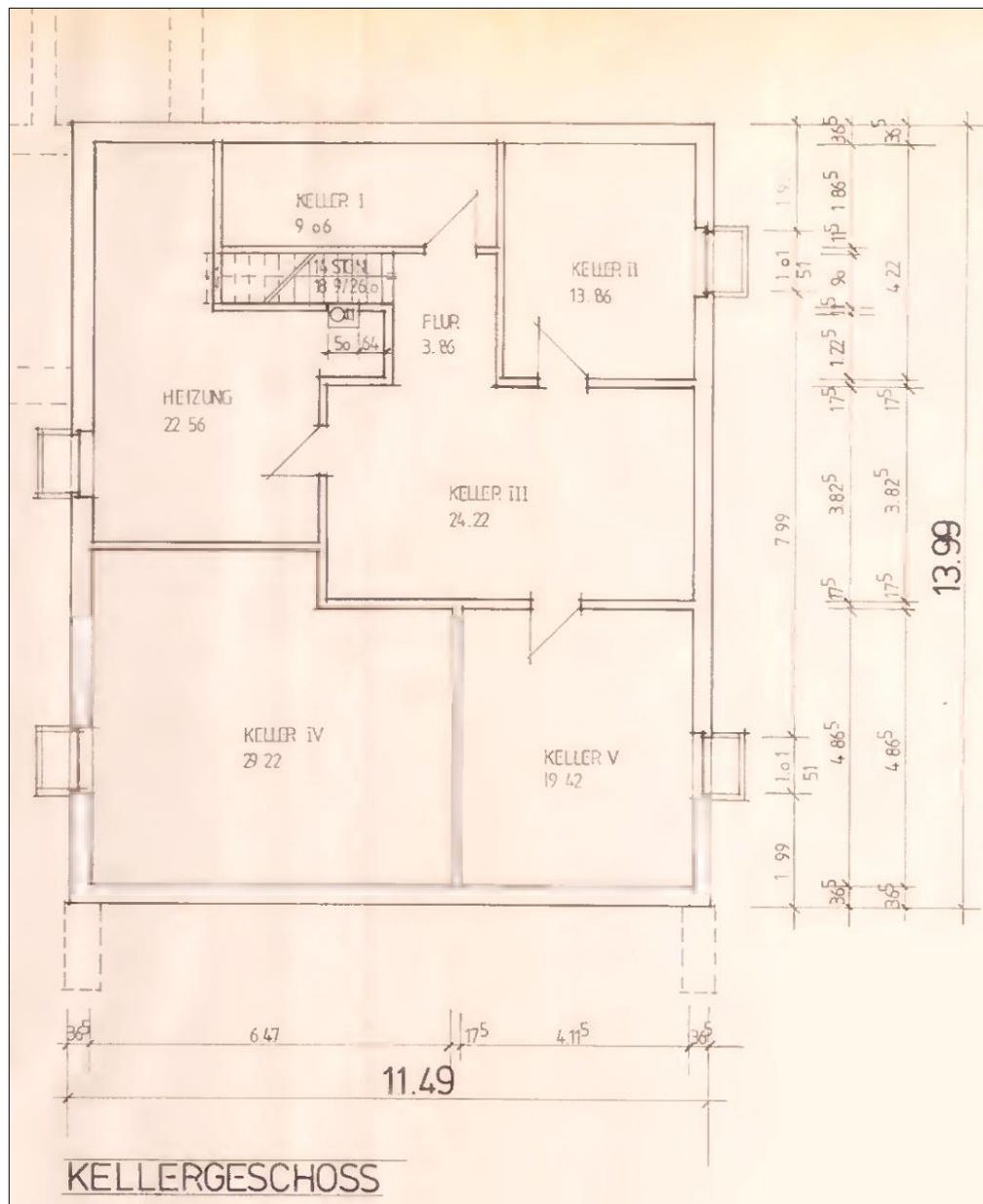


Bodenraum

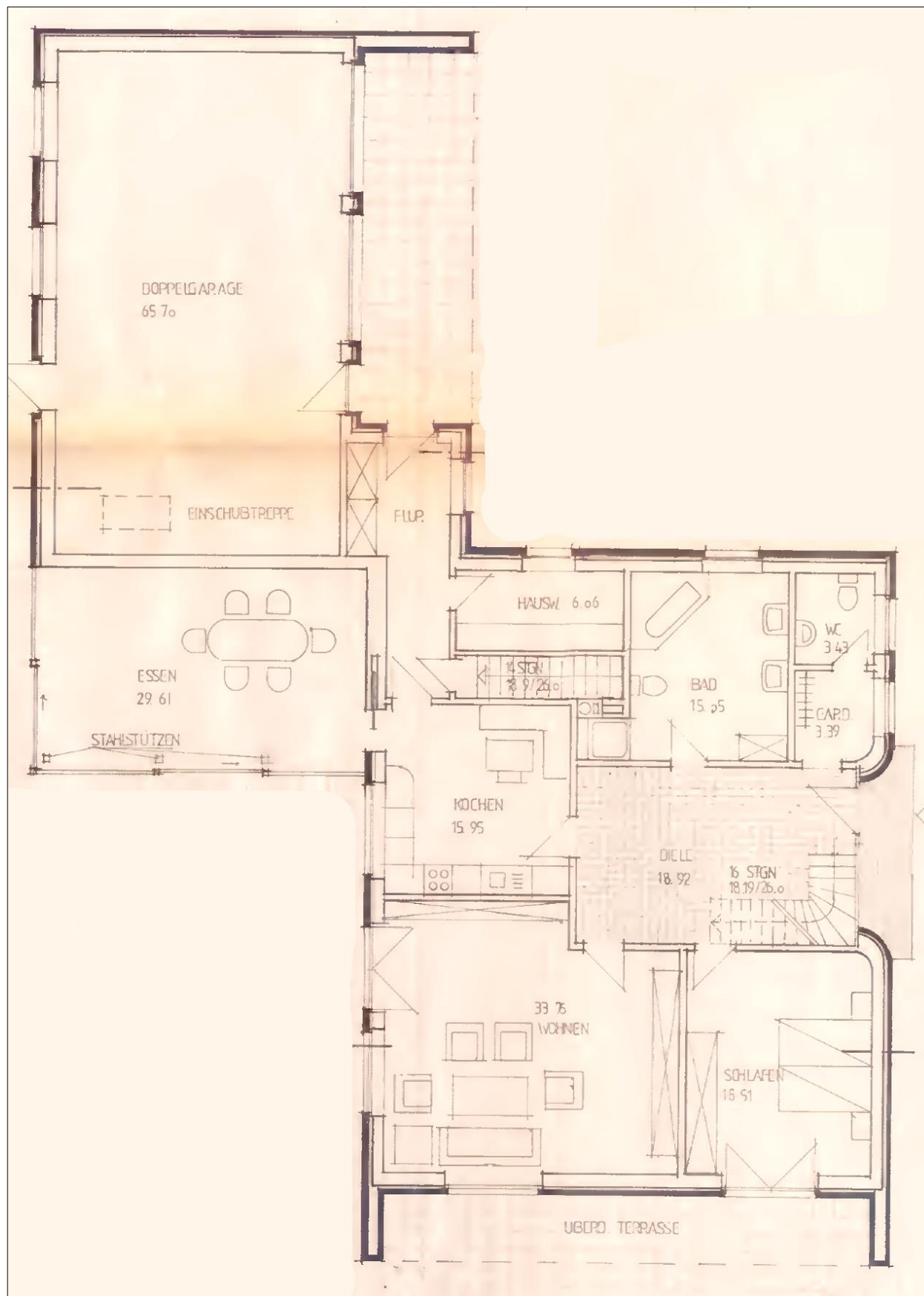


Innenansicht Doppelgarage

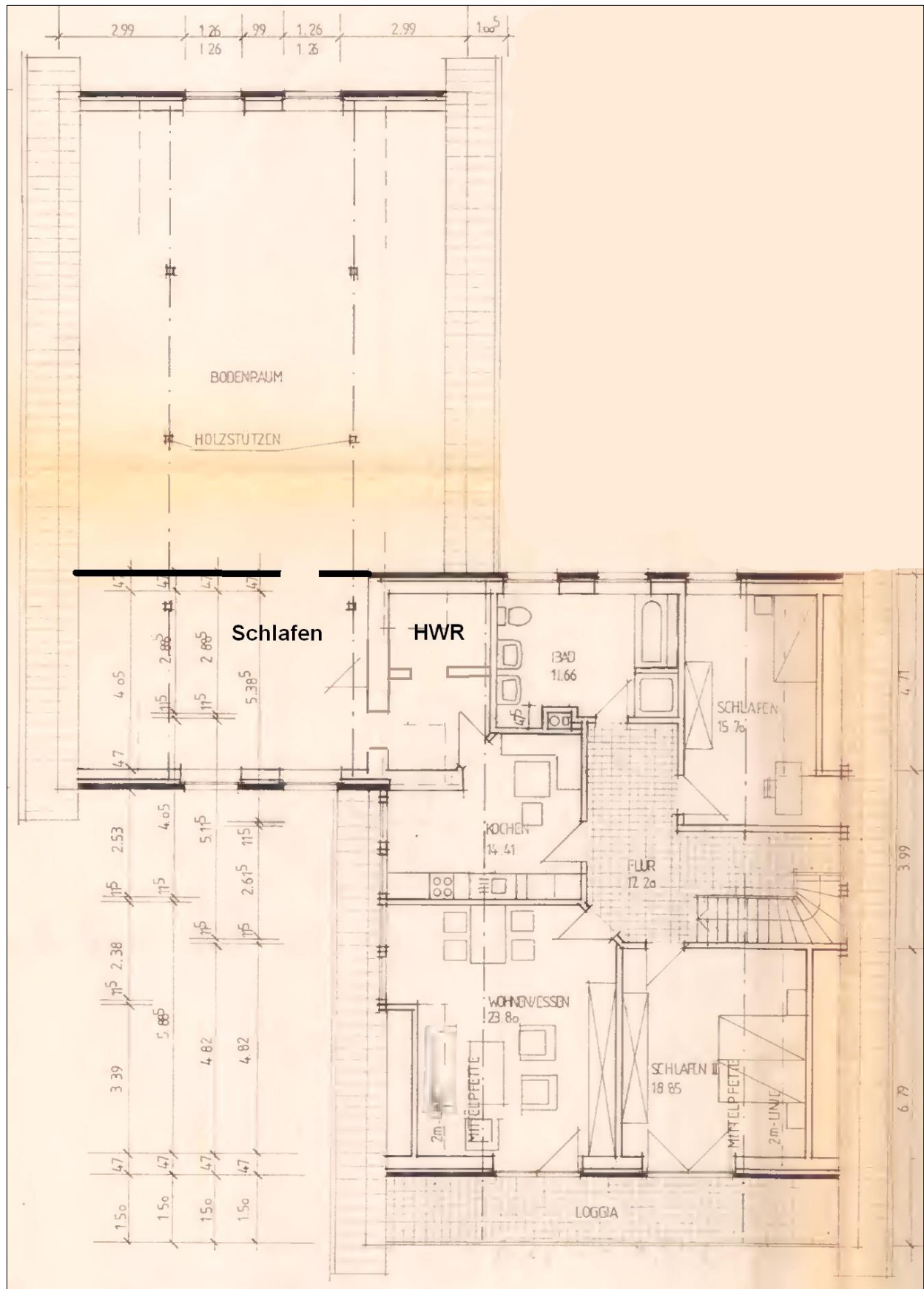
Grundrisse: Die Grundrisse wurden den Bauakten entnommen und geringfügig den örtlichen Gegebenheiten angepasst.



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Wohnhaus mit Doppelgarage in konventioneller Bauweise
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	Wohnhaus vollständig unterkellert; Garage teilunterkellert (Regenwasserzisterne)
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut (über Garage rohbauähnlich)
Baujahr(e):	ca. 1990 als Ursprungsbaujahr

Größe:

Bruttogrundfläche:	ca. 810 m ² (incl. Unterkellerung Wohnhaus)
Wohnfläche:	ca. 303 m ² (incl. Teilausbau im Garagengebäude und Verkehrsflächen)
Nutzfläche:	ca. 269 m ² (Wohnhauskeller, Garage, Bodenraum Garage)

Raumaufteilung: (siehe Grundrisse)

Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist großzügig und zweckmäßig
------------------------------	---

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Innenwände	▪ massives Mauerwerk
Dach:	▪ Krüppelwalmdach mit Tondachziegeln ▪ Dachüberstände aus Holz ▪ Rinnen und Fallrohre aus Kupfer einschließlich Standrohr- und Revisionsöffnung
Außentüren:	▪ Holztüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung- tlw. Bleiverglasung) ▪ Elektrische Rollläden (Kunststoff) in der Garage
Fenster:	▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung ▪ elektrische Rollläden
Geschossdecken:	▪ Stahlbetondecke über dem Keller ▪ Stahlbeton über dem Erdgeschoss ▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss (gedämmt)
Treppe(n):	▪ Betontreppe mit Natursteinbelag zum Keller ▪ offene Natursteintreppe zum Dachgeschoss ▪ Einschubtreppe zum Spitzboden
Deckenflächen:	▪ überwiegend Tapete / Anstrich

Bodenbeläge:	▪ ganz überwiegend Bodenfliesen ▪ teilweise Teppichböden
Innenwandflächen:	▪ Überwiegend Tapete / Anstrich ▪ Fliesen in den Nassräumen ▪ Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	▪ massive Holztüren ▪ in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	▪ Bad im EG: Wanne mit Whirlpoolfunktion, Dusche mit Duschkabine, 2 Waschbecken, WC-Becken ▪ Gäste-WC im EG mit Waschbecken, WC-Becken, Urinal ▪ Bad im DG mit Badewanne, Dusche mit Duschkabine, 2 Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	▪ Gaszentralheizung mit separater Warmwasserversorgung (Speicher) im Keller, Baujahr ca. 1990 ▪ Flachheizkörper ▪ Fußbodenrücklauferwärmung im Wintergarten („Essen“)
Technische Ausstattung:	▪ übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen ▪ baujahrestypische Schalter und Sicherung ▪ zentralgesteuerte Jalousien ▪ Regenwasserpumpe im Keller für die Gartenbewässerung und Hausversorgung. Nach Angaben im Ortstermin wird das Regenwasser auch über eine unter die Erschließungsstraße geführte Wasserleitung für das östlich gelegene Grundstück „Wiesenweg 2“ genutzt. Bei Bedarf wären hier entsprechende Rückbauarbeiten an den Leitungen erforderlich.
Besondere Bauteile:	▪ Loggia: Betonkonstruktion Fliesenbelag und Brüstungsgeländer ▪ 3 Schleppdachgauben ▪ gefliestes Eingangspodest am Haupteingang ▪ Regenwassertank aus Stahlbeton (Fassungsvermögen ca. 120.000 Liter) unter der Garage.

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- Farbanstrich an den Dachüberständen tlw. schadhaft
- Im Bereich der Kellerwände im Wohnhaus waren zum Teil Spuren von älteren Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss war jedoch keine erhöhte Feuchtigkeit messbar. Abgesehen von den vorgenannten Unterhaltungsrückständen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung keine größeren für die Wertermittlung wesentlichen Mängel oder Schäden erkennbar.

Einstufung des Zustandes:

Das Wohngebäude entspricht hinsichtlich des Baustils den architektonischen und energetischen Merkmalen des Baujahres. Das Gebäude wurde nahezu durchgängig sehr solide errichtet, ist sehr großzügig dimensioniert und für das Ursprungsbaujahr 1990 gut ausgestattet. Beispielsweise ist die Raumhöhe in den Kellerräumen überdurchschnittlich hoch.

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: | insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre), |
| Stufe 2: | teilweise nicht zeitgemäße und 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 mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung überwiegend der Standardstufe 3,0 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis aus dem Jahr 2023 vor. Gemäß dieses Verbrauchsausweises ist der Energieverbrauch des Gebäudes mit rd. 150 kWh/m² jährlich angegeben sowie der Primärenergieverbrauch mit rund 178 kWh/m² und Jahr. Die energetische Qualität entspricht damit einem durchschnittlichen bis mäßigen Modernisierungsstand für das Baujahr und liegt deutlich unter dem energetischen Niveau heutiger Neubauten.

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 80 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell)	80 Jahre
bisheriges Alter:	36 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	44 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt. Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2026 - 80 + 44 = 1990$.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	übliche Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Klinkerpflaster
Terrasse:	Klinkerpflaster
Einfriedung:	übliche Einfriedung mit Hecke
Gartenanlage:	Ziergarten mit Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	keine
Sonstige Anlagen:	keine

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung am 28.04.2026)



Erschließungsstraße



Zufahrt / Befestigung



Blick in den Garten



Blick in den Garten

Hinweis: Die entlang der Straße gepflanzten Rhododendren befindet sich auf einer gemeindeeigenen Fläche (verrohrter öffentlicher Graben). Im Zuge anstehender Straßensanierungen ist die Entfernung der Rhododendren geplant.

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 angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen 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 Dinklage, Wiesenweg 2A

zum Wertermittlungstichtag 28.04.2026 und zum Qualitätstichtag 28.04.2026 nach marktüblicher Rundung zu

495.000 €

(in Worten: Vierhundertfünfundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Auf Beschluss des Amtsgerichts Vechta soll jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück auch einzeln geschätzt werden.

Das vorstehend bewertete Wohnhaus wurde über eine Grundstücksgrenze hinweg auf zwei rechtlich eigenständigen Grundstücken (Grundbuchblatt 420 und 421) errichtet. Eine mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand durchzuführende Trennung des Gebäudes und damit getrennte Nutzung der Grundstücke ist nicht möglich.

Der Gutachterausschuss hat daher hilfsweise eine rechnerische Trennung des Gesamtwertes der Immobilie nach den anteiligen Grundstücksflächen durchgeführt. Die Einzelschätzungen ergeben sich damit wie folgt:

Grundbuchblatt	Flurstück	Fläche (m²)	Flächenanteil (%)	Verkehrswert (€)
4620	274/2	560	rd. 35	173.250
5621	276/1	1.036	rd. 65	321.750
Summe:		1.596	100	495.000

Anlage zum Gutachten: 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.