

Christian Bookmeyer



**Sachverständiger für die Markt-
und Beleihungswertermittlung
von Immobilien**

Kaufmann in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft

Versicherungskaufmann

Amtsgericht Brake
-Vollstreckungsgericht-
Herr Bamberg
Bürgermeister-Müller-Straße 34
26919 Brake

Feldstraße 1
26936 Stadland

Telefon: 04737 92900
Telefax: 04737-929020
Internet: www.bookmeyer.de
eMail: immobilien@bookmeyer.de

Datum: 11.10.2023
Az.: anonymisiert

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
- ohne Innenbesichtigung - für das mit einem
Resthof (Wohn- und Wirtschaftsteil) bebaute Grundstück
in 26349 Jade, Bahnweg 13



im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

NZS 6 K 10/23

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Einfamilienhaus.....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	7
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.3	Nebengebäude.....	8
3.4	Außenanlagen.....	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.3	Bodenwertermittlung	9
4.4	Sachwertermittlung	10
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	10
4.4.3	Sachwertberechnung	13
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
4.5	Verkehrswert.....	15
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17
6	Verzeichnis der Anlagen	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Resthof (Wohn- und Wirtschaftsteil)
Objektadresse:	Bahnweg 13 26349 Jade
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jade, Blatt 4997, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Jade, Flur 8, Flurstück 52/2 (16.790 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Brake vom 23.08.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	10.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.10.2023
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.10.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 28.09.2023 eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da die Gebäude verschlossen waren und der Eigentümer nicht anwesend war.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.08.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop• Auskünfte von der Gemeindeverwaltung

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Aufgrund des äußeren Zustandes geht der Sachverständige davon aus, dass eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der innerörtlichen Lage und der Entwicklung der Ortschaft Jaderberg, sieht der Sachverständige in dem Bewertungsobjekt jedoch eine Fläche mit Entwicklungspotenzial. Aufgrund des ungewissen Zustandes der Gebäudeteile und der damit nicht abschätzbaren Sanierungskosten – insbesondere unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes – sieht der Sachverständige für die Gebäude nur einen pauschalen Restwert. Daher wird nur eine verkürzte Sachwertberechnung durchgeführt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Wesermarsch
Ort und Einwohnerzahl:	Jade (ca. 6000 Einwohner); Ortsteil Jaderberg (ca. 3.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Oldenburg <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover <u>Bundesstraßen:</u> B 437 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 29, Auffahrt Jaderberg <u>Bahnhof:</u> Jaderberg <u>Flughafen:</u> Bremen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1-2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Bahnhofhaltepunkt)
Topografie:	überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 130 m entlang der Georgstraße; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 16.790 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Georgstraße: Sammelstraße; Bahnweg: unbefestigter Geh- und Radweg; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung und Kanal in der Georgstraße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Resthofes, keine Grundstückseinfriedigung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.10.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Jade folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk (wird nicht berücksichtigt).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich angefragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 10.10.2023 ist das Bewertungsobjekt als denkmalschutzwürdig einzustufen (Einzelbaudenkmal).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 27 folgende Festsetzungen:

= Forstfläche

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, der keine Planreife erlangt hat, war eine kleine Teilfläche als Zuwegung für ein südwestlich des Bewertungsobjektes geplantes Wohngebiet dargestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Aufgrund des Denkmalschutzes geht der Sachverständige davon aus, dass die Gebäude einer erneuten Nutzung wieder zugeführt werden können.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) für die Hofraumfläche.

Für die Restfläche hält der Sachverständige trotz der bestehenden Ausweisung als Forstfläche aufgrund der innerörtlichen Lage, der benachbarten Bebauung und der nicht abgeschlossenen Planungsabsicht der Gemeinde bezüglich des südwestlich angrenzenden Geländes eine unqualifizierte Bauerwartung für gegeben.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG im gegenwärtigen Zustand als beitragsfrei anzusehen.

Bei einer späteren Ausweisung als Bauland ist von Beiträgen für Erschließungseinrichtungen auszugehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Resthof bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf den über einen längeren Zeitraum ungepflegten Freiflächen befinden sich überwiegend Laubbäume und Wildwuchs.

Das Objekt steht seit geraumer Zeit leer

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Resthof mit Wohn- und Wirtschaftsteil; eingeschossig; tlw. unterkellert (nicht gesehen); ausgebautes Dachgeschoss (Wohnteil, Annahme); freistehend
Baujahr:	1900 (Einmessung Katasteramt)
Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	nicht bekannt
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
nicht bekannt

Erdgeschoss:
nicht bekannt

Dachgeschoss:
nicht bekannt

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	nicht bekannt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Sanitärinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wand-/Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	nicht bekannt, mit Holzplatten zugenagelt
Türen:	Holz bzw. nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt

3.3 Nebengebäude

Schweineestallanbau (eingestürzt)

3.4 Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen nicht bekannt, überwiegend Laubbäume, tlw. geschädigt, sonst Wildwuchs

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 26349 Jade, Bahnweg 13 zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jade	4997	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jade	8	52/2	16.790 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Resthof, der augenscheinlich seit Jahren unbewohnt ist. Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme geht der Sachverständige davon aus, dass eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. Der Sachverständige bewertet das Grundstück nach dem Sachwertverfahren, da eine Ertragswertermittlung ausscheidet und auch Vergleichspreise nicht vorliegen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Resthof mit einer Fläche von 16.790 m² innerhalb der Ortslage von Jaderberg. Der denkmalgeschützten Gebäudeanlage weist der Sachverständige eine Fläche von rd. 5.000 m² zu, die sich in eine 1.800 m² große Hofraumfläche und eine 3.200 m² große Gartenlandfläche aufteilt. Ausgehend vom Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich von 30 €/m² bezogen auf eine Fläche von 1.500 m², der Ortslage und der deutlich höheren Bodenwerte der angrenzenden Wohnbauflächen, hält der Sachverständige hier einen Bodenwertansatz von 40 €/m² für angemessen. Für die Gartenlandfläche hält er einen Bodenwertansatz von 5 €/m² für angemessen. Für die Restfläche von 11.790 m² sieht der Sachverständige aufgrund der Lage einen Bodenwert in Höhe von 2,50 €/m² für angemessen. Aus den Einzelsätzen 72.000 € (1.800 m² x 40 €/m²) plus 16.000 € (3.200 m² x 5 €/m²) plus 29.475 € (11.790 m² x 2,50 €/m²) errechnet sich der Gesamtbodenwert von 117.475 € bzw. ein durchschnittlicher Bodenwert von 7,00 €/m² (117.475 € : 16.790 m²).

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	7,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 7,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 16.790,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 117.530,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	- -10.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 107.530,00 € <u>rd. 108.000,00 €</u>

Der zzt. **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2023 insgesamt **108.000,00 €**.

- Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Herrichtung der Hofraum-/Gartenlandfläche	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= pauschale Wertschätzung
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 30.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		30.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	30.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	108.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	138.000,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	138.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	138.000,00 €
	rd.	138.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden prozentual vom Herstellungswert des Gebäudes ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **138.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Resthof (Wohn- und Wirtschaftsteil) bebaute Grundstück in 26349 Jade, Bahnweg 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jade	4997	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Jade	8	52/2

wird – **ohne Innenbesichtigung** - zum Wertermittlungstichtag 10.10.2023 mit rd.

138.000 €

in Worten: einhundertachtunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

, den 11. Oktober 2023

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2006
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2006
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundbuchauszug

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenzieren über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



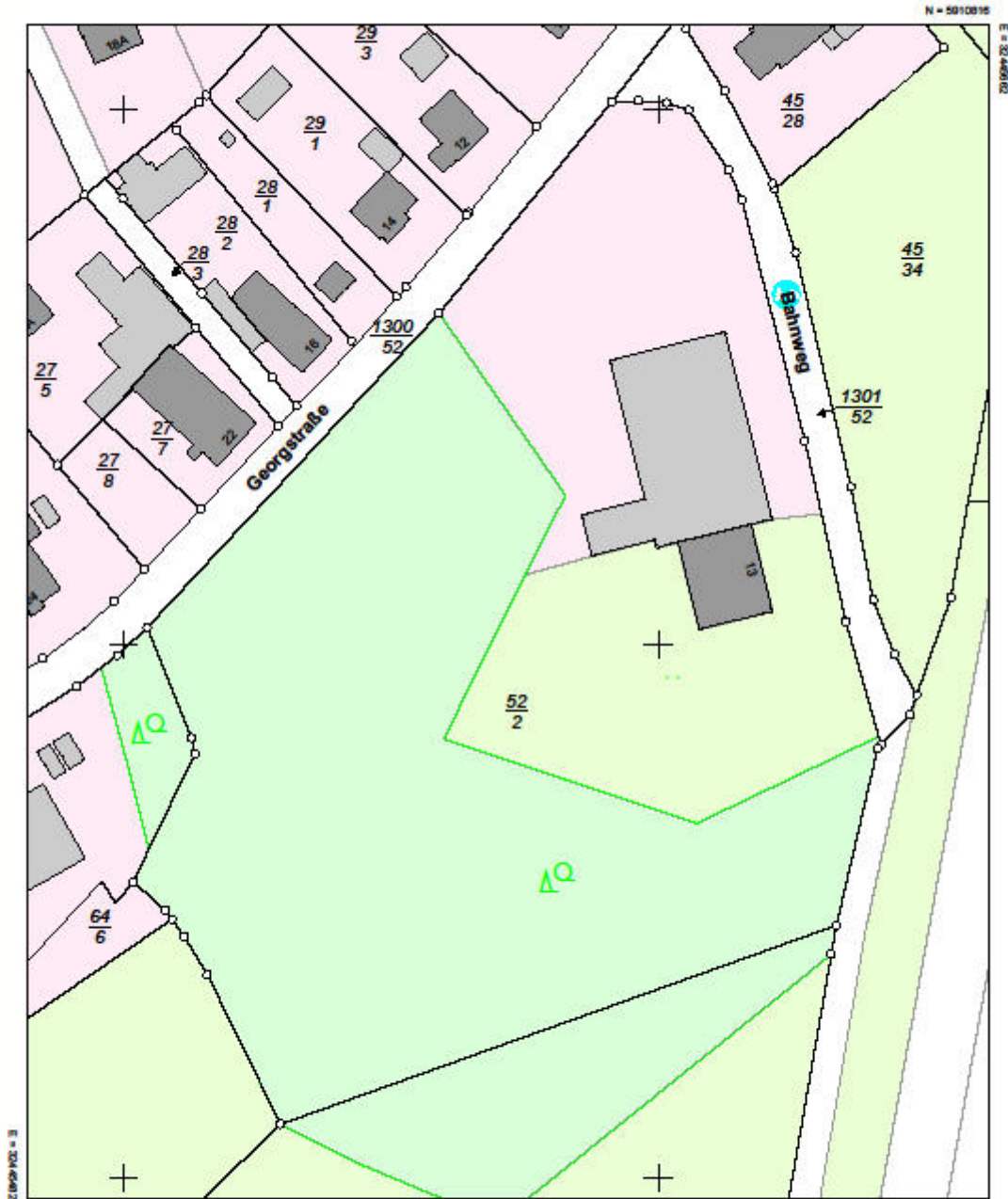
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Jade
Gemarkung: Jade
Flur: 8 Flurstück: 52/2

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 28.09.2023
Aktualität der Daten 23.09.2023



N = 5910895

Maßstab 1:1000 0 10 20 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Brake -
Schrabberdeich 43
26919 Brake

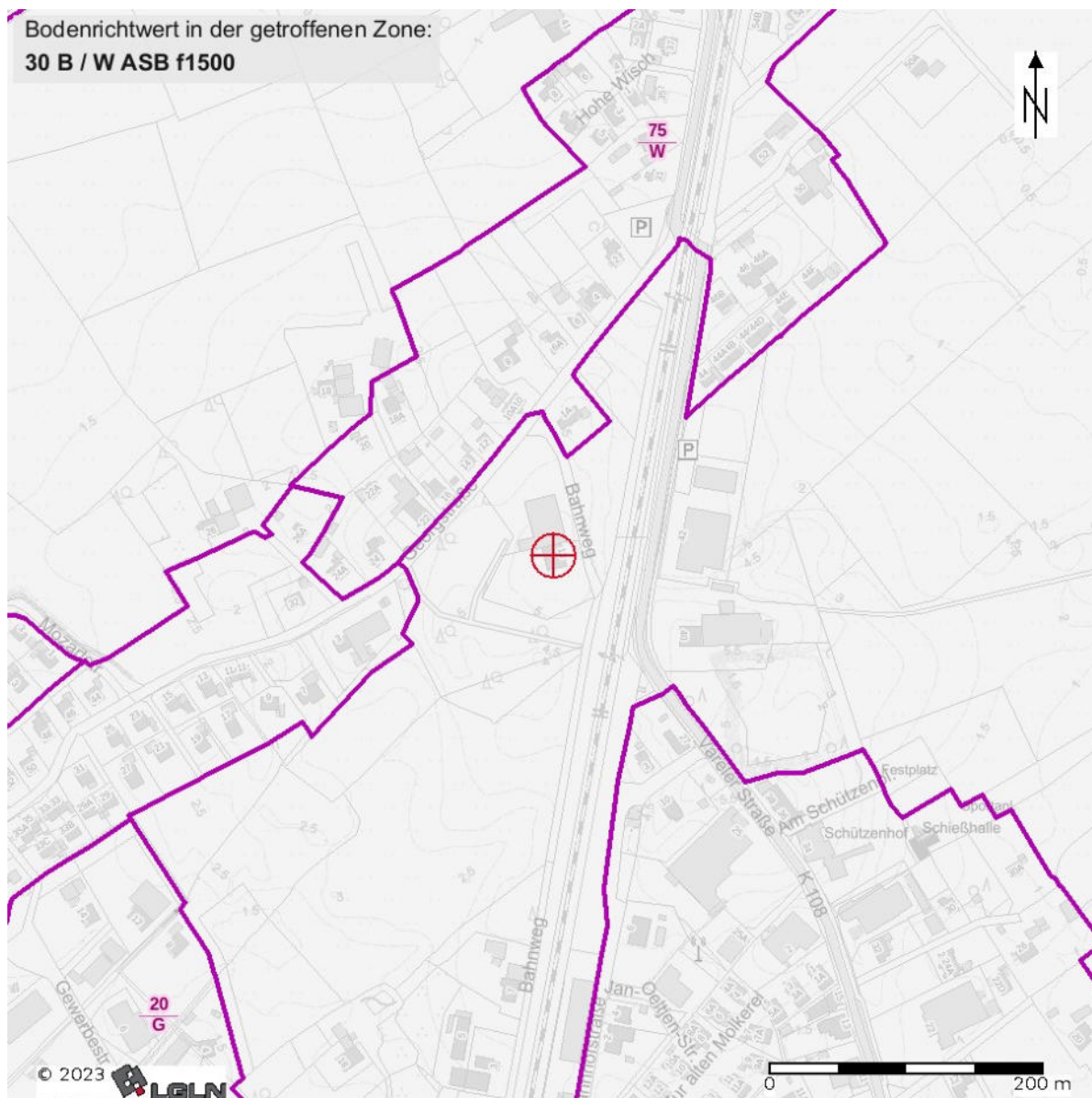
Bereitgestellt durch:
Immobilien Bookmeyer
Inh. Christian Bookmeyer e.K.
Feldstraße 1
26936 Stadland-Schwel

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 4: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 2



Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 2



Anlage 6: Grundbuchauszug

Seite 1 von 3

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf BvV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Notungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 16.02.2004, Hopp

Amtsgericht Brake (Unterweser)
Grundbuch von
Bezirk Jade
Blatt 4997

Brake (Unterweser) Jade 4997 - Letzte Änderung 03.08.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 25.08.2023 - Seite 2/7

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Bestandsverzeichnis		
Brake		Jade		4997		Blatt 1		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Flurstück	Liegenschaftsb.	Wirtschaftsart und Lage	ha	a
1	2	a	b	c/d	e	4		
1		Jade	8	57	Landwirtschaftsfläche, Jaderberg	01	09	93
				58		00	08	45
				59		00	07	01
				606/56		01	04	33
				1299/52		02	35	19
2		Jade	8	57	Landwirtschaftsfläche, Jaderberg	1	09	93
				58		8	45	
				59		7	01	
				606/56		1	04	33
				1299/52		2	35	19
3		Jade	8	52/1	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Bahnweg 13	4	64	91
				52/2		1	67	90
				52/3		3	00	44
						3	2	1

Brake (Unterweser) Jade 4997 - Letzte Änderung 03.08.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 25.08.2023 - Seite 3/7

Anlage 6: Grundbuchauszug

Seite 2 von 3

Antsgericht		Grundb. von		Blatt	
Brake		Jade		4997	
				Bestandsverzeichnis	
		Bestand und Zuschreibungen		Abstrahlungen	
Zur Hg Nr. d. Grundstücke	5	6	7	8	
1	1	Von Jade, Band 93 Blatt 3310 hierher übertragen am 22.12.1998.	4	Von Nr. 4 das Flurstück 52/3 Flur 8 Gemarkung Jade übertragen nach Blatt 5748 am 12.10.2015.	
Handwritten		Regemann Diekmann		Neumann	
2	1,2	Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt und Nr. 1 ist unter Nr. 2 neu eingetragen am 22.07.2014.			7
3	2,3	Diekmann Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt und Nr. 2 ist unter Nr. 3 neu eingetragen am 10.03.2015.			
4	3,4	Diekmann Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt und Nr. 3 ist unter Nr. 4 neu eingetragen am 28.07.2015.			
5		Diekmann			
6					
7					
8					
9					

JHKW GB 14 Grundbuch - Bestandsverzeichnis - (1.98)
Brake (Unterweser) Jade 4997 - Letzte Änderung 03.08.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 25.08.2023 - Seite 47

Antsgericht		Grundb. von		Blatt	
Brake		Jade		4997	
				Abteilung I	
Laufende Nummer der Eintragungen	1	Eigentümer	2	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3
					Grundlage der Eintragung
4	1	Brigitte Armbuster, geb. am 28.11.1950, Forst	1	Aufgelassen am 10.10.1998 und eingetragen am 22.12.1998.	Regemann Diekmann
5					
6					
7					
8	2	Johannes Peter Markus Flomann-Ratjen, geb. am 05.11.1966	2	Aufgelassen am 14.07.2014 und eingetragen am 06.01.2015.	Neumann
9					
10	3	Carsten Hippenstiel, geb. am 09.02.1973	6	Aufgelassen am 20.04.2020 und eingetragen am 16.11.2020.	Neumann
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

Brake (Unterweser) Jade 4997 - Letzte Änderung 03.08.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 25.08.2023 - Seite 57

Anlage 6: Grundbuchauszug

Seite 3 von 3

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen
Brake (Unterweser)		Jade	4997	1
Laufende Nummer der Eintragungen		Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke in Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	4	
1	1		Auflassungsvormerkung für Johannes Peter Markus Biermann-Ratjen, geb. am 05.11.1968. Die Abtretung des Anspruchs ist ausgeschlossen. Gemäß Bewilligung vom 14.07.2014 (URNr. 1199/2014, Notar Dr. von Hinden, Hamburg) eingetragen am 17.07.2014. Eiek	
2	4		Auflassungsvormerkung für Carsten Hippenstiel, geb. am 09.02.1973. Gemäß Bewilligung vom 20.04.2020 (URNr. 287/2020, Notar Matthias Rosenbohm, Oldenburg) eingetragen am 24.04.2020. Bamberg	
3	4		Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (6 K 10/23). Eingetragen am 03.08.2023. Mebus	

Brake (Unterweser) Jade 4997 · Letzte Änderung 03.08.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 25.08.2023 · Seite 6/7

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen
Brake (Unterweser)		Jade	4997	1
Laufende Nummer d. Spalte 1		Veränderungen	Laufende Nummer d. Spalte 1	Löschungen
4	5	6	7	
			1	Gelöscht am 06.01.2015. Neumann
			2	Gelöscht am 16.11.2020. Neumann

Brake (Unterweser) Jade 4997 · Letzte Änderung 03.08.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 25.08.2023 · Seite 7/7