
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
27751 Ganderkesee, Bremer Straße 236

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. (FH)

Von der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

26188 Edeweicht · Warmloger Weg 29 · Telefon 04405/5026 · E-Mail: fred@baxmeyer.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	3
1.3	Verwendungszweck	3
1.4	Objektbezeichnung	3
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	3
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen.....	3
1.5.3	Mündliche Auskünfte.....	3
1.6	Ortsbesichtigung.....	3
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	3
1.8	Vertragliche Grundlagen.....	4
2	Rechtliche Gegebenheiten	4
2.1	Grundbuch	4
2.2	Baulasten.....	5
2.3	sonstige Rechte und Belastungen.....	5
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 14a K 29/19 vom 10.06.2024.....	5
3	Grundstücksmerkmale	5
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten.....	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben	6
3.4	Lagebeschreibung.....	6
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	7
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	8
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
4.0	Bebauung allgemein	8
5	Wertermittlung	9
5.1	Verfahrenswahl	9
6	Verkehrswertermittlung	11
6.1	Bodenrichtwertzone	11
6.2	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes.....	11
6.3	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	12
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
6.5	Vergleichswert.....	13
6.6	Verkehrswert.....	13
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte	15
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	25
9	Fotos	36
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) sowie der Wohnflächen und der Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses	38
11	Literaturverzeichnis	40

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 14a K 29/19 des Amtsgerichts Delmenhorst (Vollstreckungsgericht) vom 27.05.2024 bin ich, der unterzeichnende Dipl.-Ing. (FH) Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, Warmloger Weg 29, in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die nachstehend näher bezeichnete Grundbesitzung zu erstellen.

1.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der Grundstückszustand, im Regelfall der Wertermittlungsstichtag, bezieht.

Wertermittlungsstichtag: **21.08.2024**
Qualitätsstichtag: **21.08.2024**

1.3 Verwendungszweck

Das Gutachten wird im Rahmen einer Verkehrswertermittlung für das Vollstreckungsgericht erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen in 27751 Delmenhorst, Bremer Straße 236.

1.5.1 Allgemeine Unterlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV Stand 01.07.2021)

Die wesentliche Literatur ist im Anhang in einer Liste beigefügt.

1.5.2 Objektbezogene Unterlagen

Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte mit Flurstücksnachweis, Gebäudeunterlagen wie Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen und von mir angefertigte Berechnungen der Bruttogrundfläche, etc.

1.5.3 Mündliche Auskünfte

Mündliche Auskünfte über planungsrechtliche Gegebenheiten von der zuständigen Bauordnungsbehörde und Auskünfte von den, bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

1.6 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 23.07.2024. Anwesend war: Herr Fred Baxmeyer

1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bau-

schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ebenso ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.8 Vertragliche Grundlagen

Das Gutachten ist für den unter 1.3 beschriebenen Verwendungszweck bestimmt. Es ist für den Auftraggeber bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Die Grundbesitzung steht im Wohnungsgrundbuch von Delmenhorst Blatt **38326** eingetragen, lfd. Nr. 1: 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Delmenhorst	32	140/1	Gebäude- und Freifläche, Bremer Straße 236, 236A	995 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss des Hauses Bremer Straße 236 gelegenen Wohnung nebst eines Spitzbodens Nr. 2 des Aufteilungsplanes.

Es ist das Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan grün angelegten Grundstücksfläche zugeordnet.

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in Blatt 38325 bis 38327. Gemäß Bewilligung vom 11.07.2003 (URNr. 333/03 Notar Dr. Jur. Rudolf Monnerjahn, Bremen), unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 15783 eingetragen am 04.08.2003."

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ besteht folgende wertrelevante Eintragung:

Lfd. Nr. 1: „Wohnungsrecht für die Rentnerin [REDACTED] geboren am 20.10.1993, Delmenhorst. Einhundertzwanzigtausend Deutsche Mark Höchstbetrag nach § 882 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29.03.1990 eingetragen am 14.06.1990. Von Delmenhorst Blatt 15783 nach Blatt 38326 übertragen am 04.08.2003.“

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Delmenhorst besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 140/1 der Flur 32 Gemarkung Delmenhorst.

2.3 sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 14a K 29/19 vom 10.06.2024.

- a) Mieter sind nicht vorhanden.
- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.
- c) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.
- e) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- f) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen augenscheinlich nicht.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.
- h) In den Katastern der Stadt Delmenhorst ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind und nicht gänzlich ausgeschlossen sind.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Daher werden bei der Verkehrswertermittlung Annahmen getroffen, um eine Immobilienbewertung durchführen zu können. Ich weise daher ausdrücklich darauf hin, dass die tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts, von den getroffenen Annahmen auf Grund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeiten abweichen können.

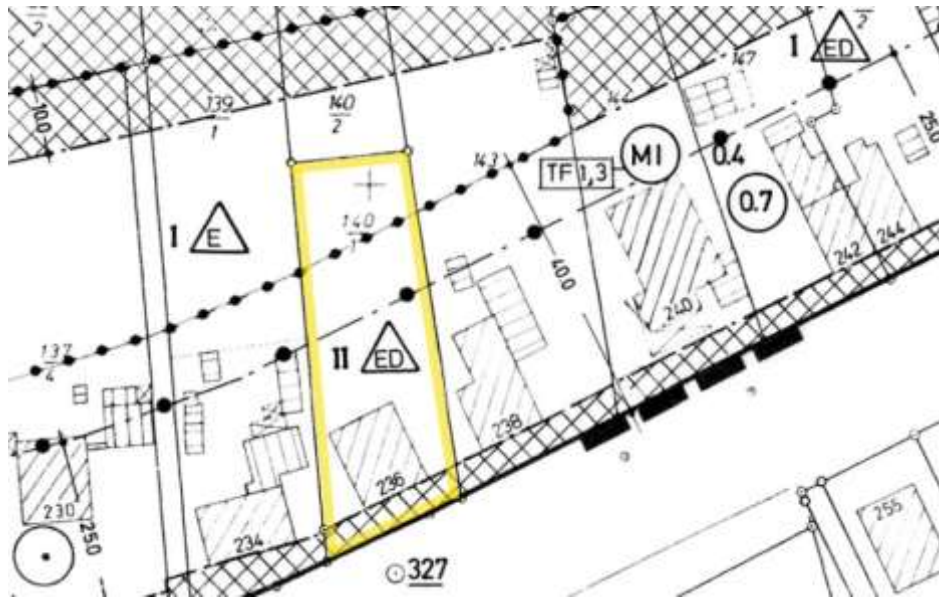
3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 176 „Bremer Straße, Winterweg, Frühlingweg, Herbstweg und Kurzer Weg“ der Stadt Delmenhorst vor, der am 11.02.1983 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Bewertungsgrundstück folgende bauliche Nutzung fest:

Art der baulichen Nutzung		MI (Mischgebiet)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl)	0,4
	GFZ (Geschossflächenzahl)	0,7
	Vollgeschosse	II Vollgeschosse im vorderen Grundstücksbereich, ca. 2/3 Anteil I Vollgeschoss im hinteren Grundstücksbereich, ca. 1/3 Anteil
Bauweise		ED (Einzel- und Doppelhäuser) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Textliche Festsetzung Nr. 1	Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen nebenanlagen nach § 14 (1) der bauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden.	
Textliche Festsetzung Nr. 3	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Vorbelastung durch Immissionen aus den nordseitig angrenzenden Bundesbahnanlagen bei der Errichtung baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. durch entsprechende Stellung der Gebäude, Grundrissgestaltung, Baukonstruktion, Einbau schalldämmender Fenster usw. zu treffen.	



Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

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

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

3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straße „Bremer Straße“ erschlossen.

Annahme: Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon.

3.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

3.4 Lagebeschreibung

3.4.1 Makrolage

Die kreisfreie Mittelstadt Delmenhorst befindet sich ca. 12 km westlich des Stadtzentrums des Stadtstaats Bremen. Delmenhorst beherbergt rd. 77.500 Einwohner (Stand: 31.12.2020), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Raumordnung die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentraler Teilfunktion. Darüber hinaus verläuft die Weser nordöstlich von Delmenhorst.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2021 für Delmenhorst insgesamt ca. 26.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 21.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -4.720 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.597 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Delmenhorst wird dabei neben dem Branchencluster des Maschinen- und Anlagenbaus auch maßgeblich von der Ernährungs- und Automobilindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Delmenhorst bis zum Jahr 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 3,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Delmenhorst derzeit 9,4 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,2 % und Deutschland: 5,3 %, Stand: Februar 2022). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 84,3 Punkten für Delmenhorst, welcher deutlich unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Delmenhorst als Wirtschaftsstandort mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 6) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftsrisiken attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Delmenhorst den 328. Rang von insgesamt 401 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Iprump/Stickgras', ca. 2,7 km östlich des Stadtzentrums von Delmenhorst in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion profitiert Delmenhorst von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Delmenhorst über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Delmenhorst ist über die Bundesstraße B75 sowie über die Autobahnen A28 und A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A28 liegt rd. 3,7 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Dreieck Delmenhorst'. Sowohl die Bushaltestelle 'Tannenbergsstraße' als auch die S-Bahnstation 'Heidkrug' mit Anschluss an das S-Bahnnetz von Bremen (Linie: RS3) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. auch weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 10 km zum ICE-Bahnhof 'Bremen Hbf' bzw. rd. 7,9 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit insgesamt 995 m² als durchschnittliche Grundstücksgröße einzustufen.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist leicht unregelmäßig zugeschnitten. Wesentliche Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

3.5.3 Nivellement

Das Grundstück befindet sich nahezu auf einer Ebene zur umliegenden Nachbarschaft.

3.5.4 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages. Es wird tragfähiger Grund und Boden für die bebauten Grundstücksflächen bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Das Hausgrundstück ist mit Garten, Rabatten und Pflasterung angelegt.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Das eine innere Besichtigung nicht ermöglicht wurde, werden bei der Baubeschreibung baujahrstypische und ortsübliche Eigenschaften für die Verkehrswertermittlung angenommen. Es wird daher keine Gewähr auf korrekte Annahmen der Bauschreibung übernommen. Abweichungen von der Baubeschreibung können somit möglich sein.

Eigentumswohnung Nr. 2:

Bruttogrundfläche (BGF):	125,53 m ²
Baujahr:	1900
Gebäudealter:	124 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	11 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1965

4.1.1 Nutzung

EG+DG: Sondereigentum der Wohnung 2:

Erdgeschoss:

1 Flur

Dachgeschoss:

1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Gästezimmer, 1 Küche, 1 Bad,
1 Abstellraum, 1 Flur, Spitzboden, Wohnfläche: 94,52 m²

4.1.2 Gebäude

Es wird angenommen, dass der vordere Gebäudekomplex ca. im Jahre 1900 errichtet wurde. Weiterhin wird angenommen, dass nur notwendige Maßnahmen im Rahmen der Gebäudeunterhaltung vorgenommen wurden. Grundlage der Baubeschreibung sind die äußere Inaugenscheinnahe und die erhaltenden Bauunterlagen.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massives verputztes Mauerwerk

Innenmauerwerk: Annahme: massives, verputztes Innenmauerwerk und Leichtbauwände

Treppen: Annahme: Holztreppe

Decken: Annahme: Holzbalkendecken

Dach: Annahme: Satteldach mit Dachgauben, Holzkonstruktion, Wärmedämmung, Dacheindeckung mit Dachpfannen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung: Annahme: Gaszentralheizung, Heizkörper

Warmwasser: Annahme: Warmwasserbereitung vorhanden

Sanitär -

Installationen: Annahme: Küche: 1 Spülenanschluss

Annahme: Bad: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Badewanne oder Dusche
Elektro -
Installationen: Annahme: nutzungsgerechte Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster: Annahme: Holz-/Kunststofffenster mit ISO-Verglasung
Türen: Annahme: Hauseingangstür: Holztür mit Glasausschnitt
Annahme: Innentüren: Holztüren in Stahl-/Holzzargen
Bodenbeläge: Annahme: Fußbodenfliesen, Auslegeware oder PVC-/Laminat-Belag
Wände: Annahme: Raufasertapete bzw. verputzte Wände mit Anstrich bzw. Wandfliesen im Sanitärbereich

4.1.6 Bauzustand

Annahme: Der Bauzustand entspricht einem altersgerechten einfachen bis mittleren Standard in Bezug auf die Ausstattung und Beschaffenheit.

4.1.7 Bauschäden

Annahme: Wesentliche Bauschäden waren nicht erkennbar.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Annahme: Es ist kein wesentlicher Modernisierungs-/Unterhaltungsstau über das baujahrstypische Maß hinaus sichtbar.

4.3 Gesamteindruck

Annahme: Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen einfachen bis mittleren altersgerechten Eindruck. Die Drittverwendbarkeit ist gegeben.

5 Wertermittlung

5.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften oder der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I. S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung ermittelt.

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 geeignete 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 erzielter 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 durchschnittlichen 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.

Ablauf der Wertermittlungsverfahren:

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgende Reihenfolgen 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 geeigneten Kaufpreise 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 marktüblich erzielbare Erträge und 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.

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.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das Vergleichswertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurden. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren im Grundstücksmarktbericht zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

5.2 Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte 01.01.2024 weist für Grundstücke in einem Mischgebiet einen Wert von **200 €/m²** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Der hier ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Bodenwert eines Grundstücks wird neben der Lage auch von der möglichen baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans (B-Plan) oder

innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot).

6 Verkehrswertermittlung

Das vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung des vorläufigen Vergleichswertes für Eigentumswohnungen wird auf folgende Weise durchgeführt:

Das vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung des vorläufigen Vergleichswertes für Eigentumswohnungen wird auf folgende Weise durchgeführt:

- Bodenwert: Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert des Wohnungseigentums und den Wert des Grund und Bodens
- Abweichungen: Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit diese sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
- Wertebereich: Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
- modifiziertes Baujahr: Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Eigentumswohnungen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
- Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
- Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zusätzlich Kamin
- Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassade, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

6.1 Bodenrichtwertzone

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes wird nach sorgfältiger Abwägung für den Bereich des Wertermittlungsobjektes eine mittlere Bodenrichtwertzone von **200,00 €/m²** festgelegt.

6.2 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Delmenhorst haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen in der Stadt Delmenhorst ergeben und sind in der Datenbank 2024 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normalobjekt
Kaufzeitraum	2022	2023		2024
Bodenrichtwert	70 €/m ²	320 €/m ²	205 €/m ²	190 €/m ²
Baujahr	1895	2021	1990	
Mod. Baujahr	1964	2021	1990	1990

Wohnfläche	28 m ²	137 m ²	72 m ²	70 m ²
Ausstattung				mittel
Garage				ohne
Stellplatz				Offener Stellplatz

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind zu berücksichtigen. Dafür werden die vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt.

Der mittlere Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen der Baujahre zwischen 1950 bis 1970 beträgt nach Auskunft aus der Datensammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Delmenhorst zwischen 570 €/m² bis 2.740 €/m² im Median **1.540 €/m²**.

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertezeitpunkt	21. August 2024
Bodenrichtwertzone	200 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1965
Wohnfläche	94,52 m ²
Ausstattung	Mittel
Garagen-/Carpportnutzung	nein
offener Stellplatz	ja
Interpolierter Vergleichsfaktor aus Datenbank des zuständigen Gutachterausschusses	1.914 €/m²
modifiziertes Baujahr (Umrechnungskoeffizient)	0,68
Lage in Delmenhorst (Umrechnungskoeffizient)	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor	1.302 €/m²
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	123.000,00 €
abzügl. 10 % Abschlag wegen einfacher bis mittlerer Ausstattung	-12.300,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	110.700,00 €

6.3 marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert für das Bewertungsobjekt beläuft sich unter Berücksichtigung der angenommenen Eigenschaften auf

110.700,00 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen 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).

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

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

Der rückwärtige östliche Grundstücksteil des Bewertungsgrundstücks Nr. 12 lässt sich nach Rücksprache mit dem Bauplanungsamt der Gemeinde Apen und den Beispielen in der unmittelbaren Nachbarschaft mit baulichen Anlagen bebauen. Die Erschließung kann über die „Nelkenstraße“ erfolgen. Es sind noch Maßnahmen erforderlich, um die Erschließung erfolgreich zu realisieren.

Es ist aus den obigen Ausführungen ersichtlich, dass eine eigenständige Nutzungsmöglichkeit vorliegt. Zur Ermittlung des Bodenwertes ist ein Abschlag vom Richtwert vorzunehmen, um die Einflüsse für ein bebauungsfähiges Grundstück zu berücksichtigen. Ich halte einen Abschlag in Höhe von pauschal vom Richtwert auf für angemessen.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Wertminderung wegen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen

nach sachverständiger Auffassung nicht vorhanden = 0,00 €

erhebliche Überschreitung der Grundstücksfläche, eigenständige Grundstücksflächen

nach sachverständiger Auffassung nicht vorhanden = 0,00 €

Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden, Bodenverunreinigungen, etc.

Wesentliche Bauschäden sind nicht sichtbar. = 0,00 €

0,00 €

6.5 Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 110.700,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €

Vergleichswert = 110.700,00 €

6.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist bereits im Vergleichswert berücksichtigt.

Somit schätze ich unter Berücksichtigung des gegenwärtigen, örtlichen Immobilienmarktes sowie der Gewohnheit des allgemeinen Geschäftsverkehrs, runde Beträge als Kaufpreis für bebaute Grundstücke anzugeben, den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

110.000,00 €

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **110.000,00 €** entspricht einem Wohnflächenpreis in Höhe von **1.164,00 €/m²**.

Hinweis: Der ermittelte Verkehrswert beruht auf folgende Annahmen:

- die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 entspricht in den Abmessungen den Angaben gemäß den Plänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung,
- es sind keine wesentlichen Bauschäden und/oder kein wesentlicher Modernisierungs-/Unterhaltungsstau vorhanden
- die Ausstattung und Beschaffenheit entsprechen einem einfachen bis mittleren Standard

Durch die nicht ermöglichte Besichtigung konnten diese Umstände jedoch wie schon erwähnt nicht vor Ort überprüft werden.

In Abteilung II des Grundbuches „Lasten und Beschränkungen“ ist eine wertrelevante Eintragung unter lfd. Nr. 1 vorhanden:

Wert eines unentgeltlichen Wohnrechts für die Berechtigte gemäß Grundbuch Abtl. II lfd. Nr. 1 an einer Eigentumswohnung Nr. 2:

Das Wohnrecht für die Berechtigte, geb. am 20.10.1933 wird gemäß Anhang D. III+IV.3 ImmoWertA wie folgt ermittelt:

wirtschaftliche Vorteile für die Berechtigte

marktüblich erzielbare jährliche Nettokaltmiete	=	8.000,00 €
Ersparnis von sonst üblichen Kosten und Lasten (pro Jahr)	=	0,00 €
Zu-/Abschlag aufgrund Besonderheit des Rechts	=	0,00 €
<u>jährlicher wirtschaftlicher Vorteil (Summe)</u>	=	<u>8.000,00 €</u>

wirtschaftliche Nachteile für die Berechtigte

zu zahlendes jährliches Entgelt für das Recht	=	0,00 €
Übernahme von Kosten und Lasten, die bei einem Mietverhältnis sonst nicht anfallen (pro Jahr)	=	0,00 €
<u>jährlicher wirtschaftlicher Nachteil (Summe)</u>	=	<u>0,00 €</u>

wirtschaftliche Gesamtbilanz pro Jahr = 8.000,00 €

Liegenschaftszinssatz für eine Eigentumswohnung = 1,25 %

Leibrentenbarwertfaktor für eine 91 jährige Frau bei einem Zinssatz von 1,25 %, Sterbetafel 2020-2022; vorschüssig; jährliche Raten 12 = 4,497

8000 € * 4,497 = **35.976,00 €**

Summe * Leibrentenbarwertfaktor = Verkehrswert des Wohnungsrechts für die Berechtigte

Verkehrswert des Wohnungsrechts für die Berechtigte beträgt gerundet = **36.000,00 €**

Edewecht, den 21. August 2024

gez. F. Baxmeyer



(Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke)

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 40 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer
.....
Fred Baxmeyer

7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

27751 Delmenhorst, Bremer Str. 236



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSTELLE DELMENHORST-STICKGRAS (1,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF HEIDKRUG (0,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF DELMENHORST (2,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (7,8 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (105,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Delmenhorst, Stadt (1,6 km)

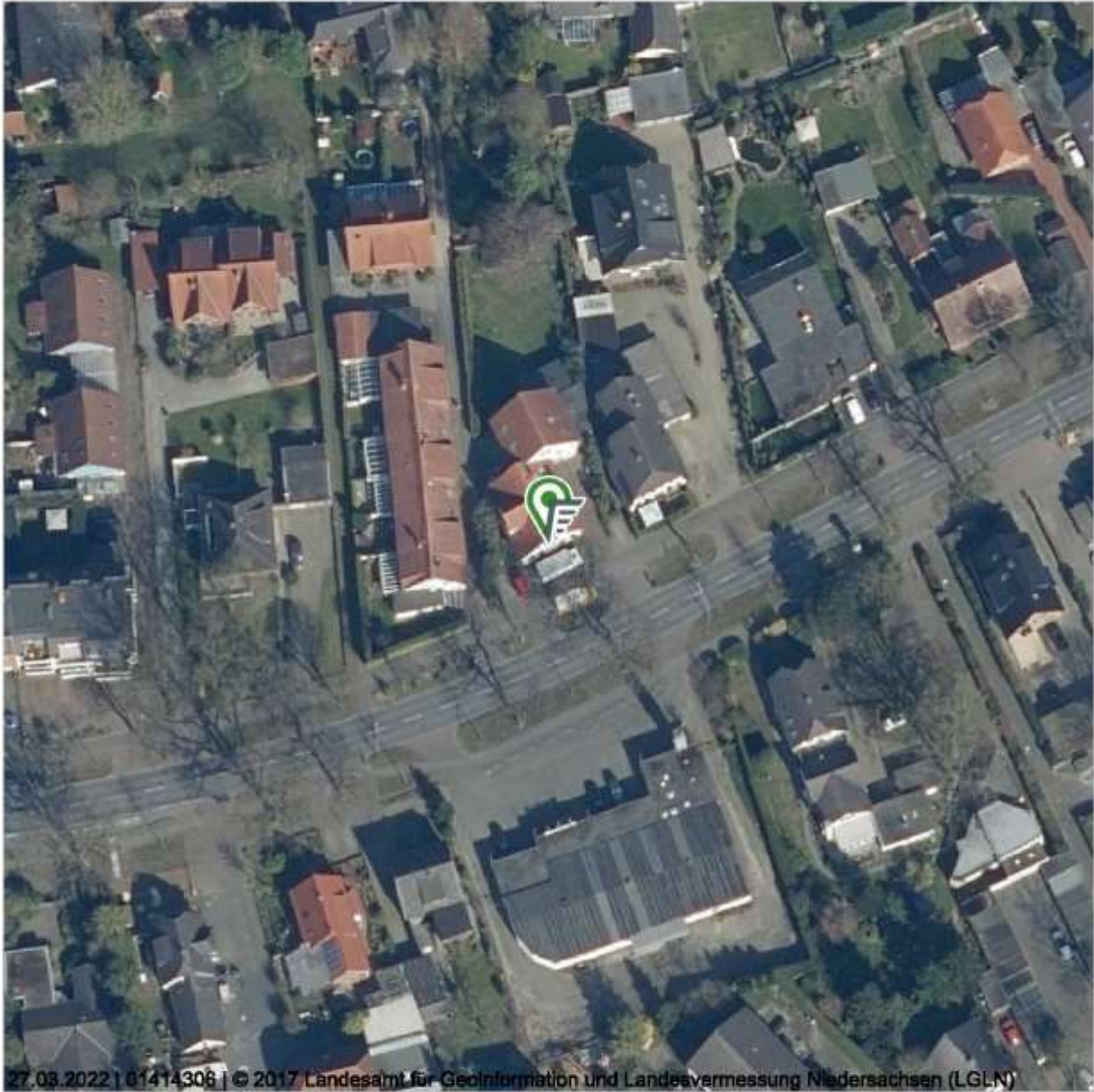


Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
 Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
 Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2021

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

27751 Delmenhorst, Bremer Str. 236



27.03.2022 | 01414306 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01414306 vom 27.03.2022 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022.



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

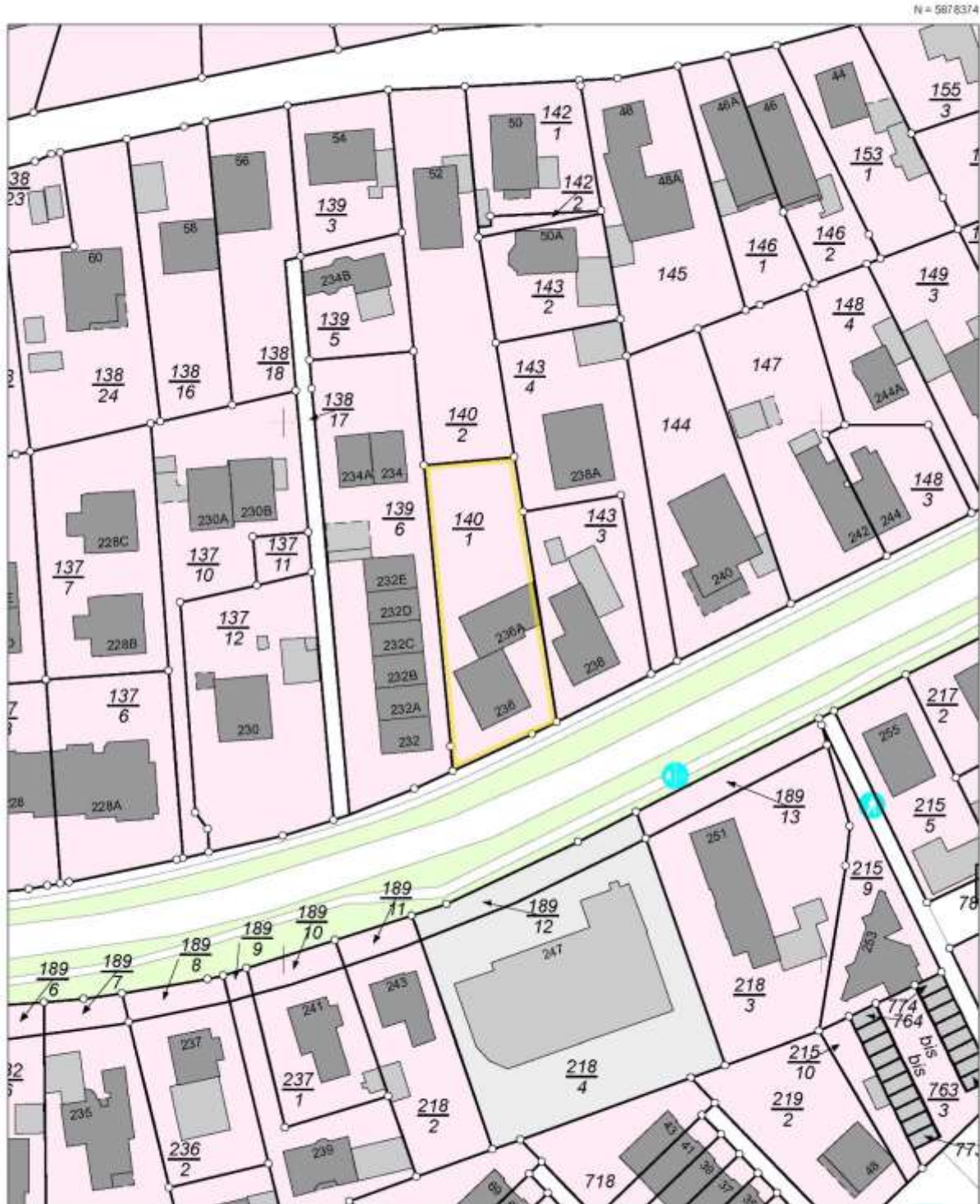
Gemeinde: Delmenhorst, Stadt
Gemarkung: Delmenhorst
Flur: 32 Flurstück: 140/1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 25.01.2022
Aktualität der Daten 22.01.2022

ohne Maßstab



N = 5878154

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Delmenhorst -
Bismarckplatz 3
27749 Delmenhorst

Bereitgestellt durch:

Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Bahnhofstr. 1
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.



Flurstück 140/1, Flur 32, Gemarkung Delmenhorst

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Delmenhorst, Stadt Landkreis Delmenhorst, Stadt
Lage:	Bremer Straße 236 Bremer Straße 236A
Fläche:	995 m ²
Tatsächliche Nutzung:	995 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Ochtumverband Deichgebiet Ausführende Stelle: I. Oldenburgischer Deichband
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Delmenhorst Grundbuchbezirk Delmenhorst Grundbuchblatt 38325 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Delmenhorst Grundbuchbezirk Delmenhorst Grundbuchblatt 38326 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Delmenhorst Grundbuchbezirk Delmenhorst Grundbuchblatt 38327 Laufende Nummer 0001

Bebauungsplan Nr. 176

für ein Gebiet zwischen der Bremer Straße, dem Winterweg (westseitige Grundstücke, einschl. Bremer Straße Nr. 186), dem Frühlingsweg, dem Herbstweg und dem Kurzen Weg in Delmenhorst.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 176 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.10.82


Stadt Delmenhorst


gez. Jenzok
Oberbürgermeister

Siegel

gez. Dr. Cromme
Oberstadtdirektor

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BBauG treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 außer Kraft.

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung und Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.

a) Art und Maß der baulichen Nutzung



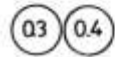
Mischgebiete

A

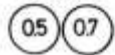
Im Einzelfall Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig.

I, II
0,2, 0,3, 0,4

Höchste Anzahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl (GRZ)



Geschoßflächenzahl (GFZ)



b) Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze

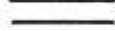


Geschoßgrenze

c) Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

d) Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 25 BBauG



Zu erhaltende Bäume

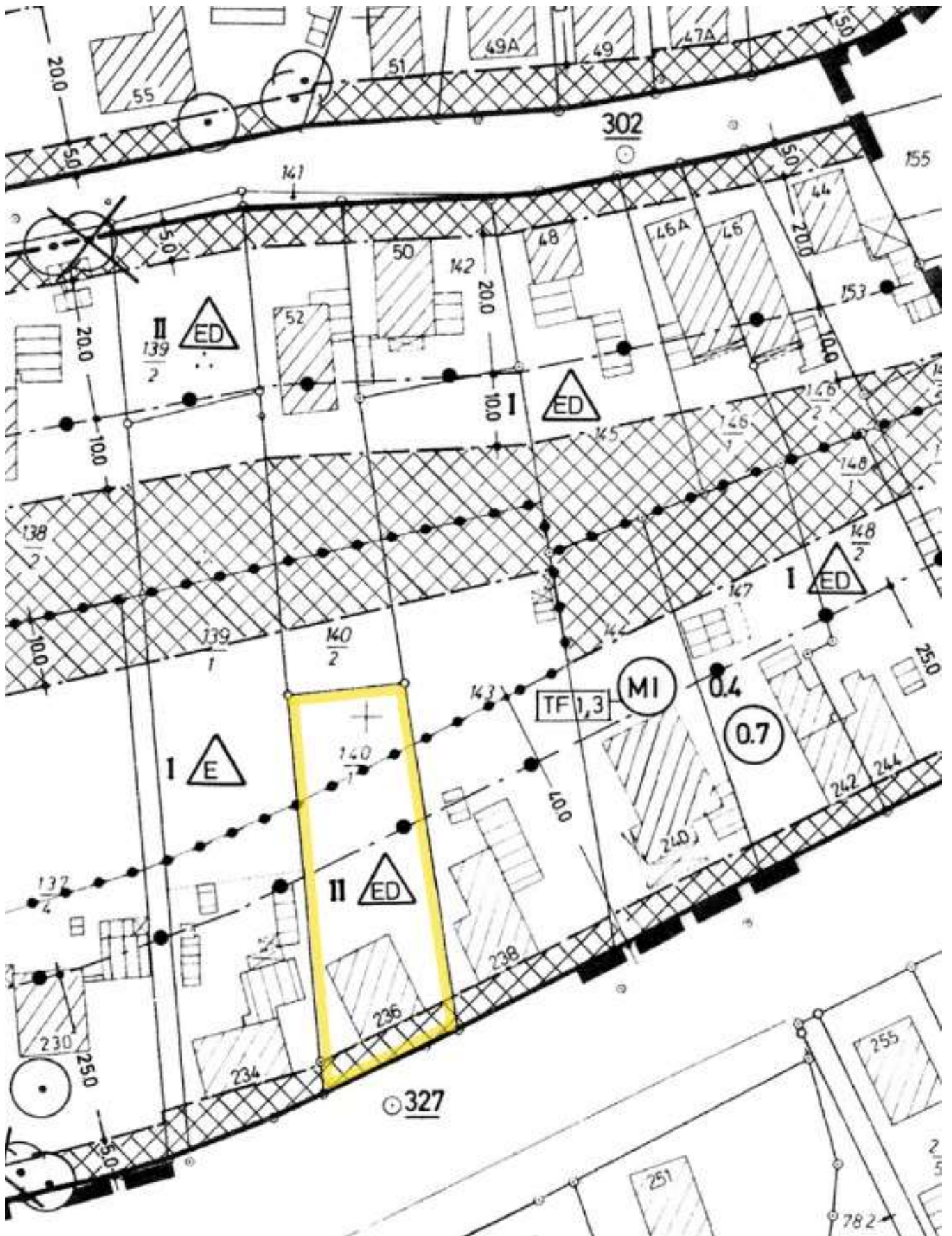
e) Leitungsrechte



Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Delmenhorst für öffentliche Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasserkanal) zu belastende Flächen. Auf diesen Flächen dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- 1 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen Nebenanlagen nach § 14(1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden.
- 2 Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.
- 3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Vorbelastung durch Immissionen aus den nordseitig angrenzenden Bundesbahnanlagen bei der Errichtung baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. durch entsprechende Stellung der Gebäude, Grundrißgestaltung, Baukonstruktion, Einbau schalldämmender Fenster usw. zu treffen.



III RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan gilt
das Bundesbaugesetz (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung,
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der
Fassung vom 15.9.1977.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.5.1981 die Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr.175 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BBauG am 11.9.1981
ortsüblich bekanntgemacht worden.
Delmenhorst, den 15.9.1981

Siegel

Der Oberstadtdirektor :
Stadtplanungsamt
im Auftrage
gez. Schäfer
Bauberrat

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplan-
es dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-
ständig nach (Stand vom 10.06.1981).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen An-
lagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit
ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 16.12.1982

Siegel

Katasteramt :
gez. Au
Verm.-Direktor

Für die Aufstellung des Planentwurfes :

Delmenhorst, den 20.4.1982

Stadtbauamt :

gez. Oetting
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt :
i.V.
gez. Salbeck
Bauamtmann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.6.1982 dem Entwurf
des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die
öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs.6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.6.1982
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung
haben vom 8.7.1982 bis 13.8.1982 gemäß § 2a Abs.6 BBauG
öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 16.8.1982

Siegel

Der Oberstadtdirektor :
Stadtplanungsamt
im Auftrage
gez. Schäfer
Bauberrat

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken
und Anregungen (§ 2a Abs.6 BBauG) in seiner Sitzung am 20.10.1982
als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 21.10.1982

Siegel

Der Oberstadtdirektor :
Stadtplanungsamt
im Auftrage
gez. Schäfer
Bauberrat

Genehmigung :

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der zur Zeit gel-
tenden Fassung mit Verfügung vom 4.1.1983 - 309.4 - 21102 - 03000/176
ohne Auflagen genehmigt worden.

Oldenburg, den 4.1.1983

Bez.-Reg. Weser-Ems

Siegel

im Auftrage

gez. Mack

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am
11.2.1983 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems be-
kanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 175 ist damit am 11.2.1983 rechtsverbindlich
geworden.

Delmenhorst, den 28.2.1983

Siegel

Der Oberstadtdirektor :
Stadtplanungsamt
im Auftrage
gez. Schäfer
Bauberrat



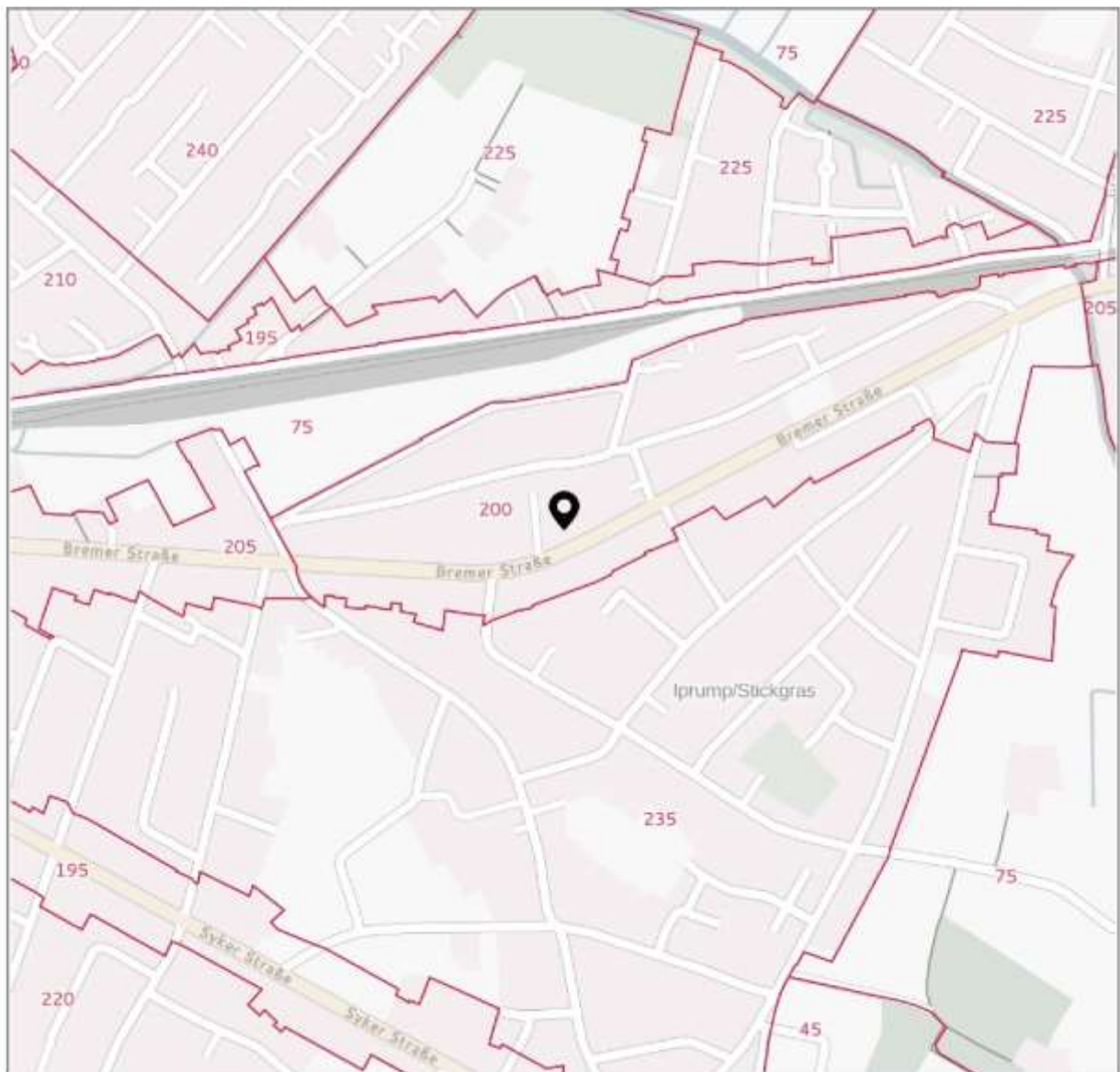
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 19.08.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Bremer Straße 236, 27751 Delmenhorst - Iprump/Stickgras
Gemarkung: 1920 (Delmenhorst), Flur: 32, Flurstück: 140/1



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01604110

Bodenrichtwert: 200 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0160609_MFH.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.05326&lng=8.66941&zoom=14.68&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.05326&lng=8.66941&zoom=14.68&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

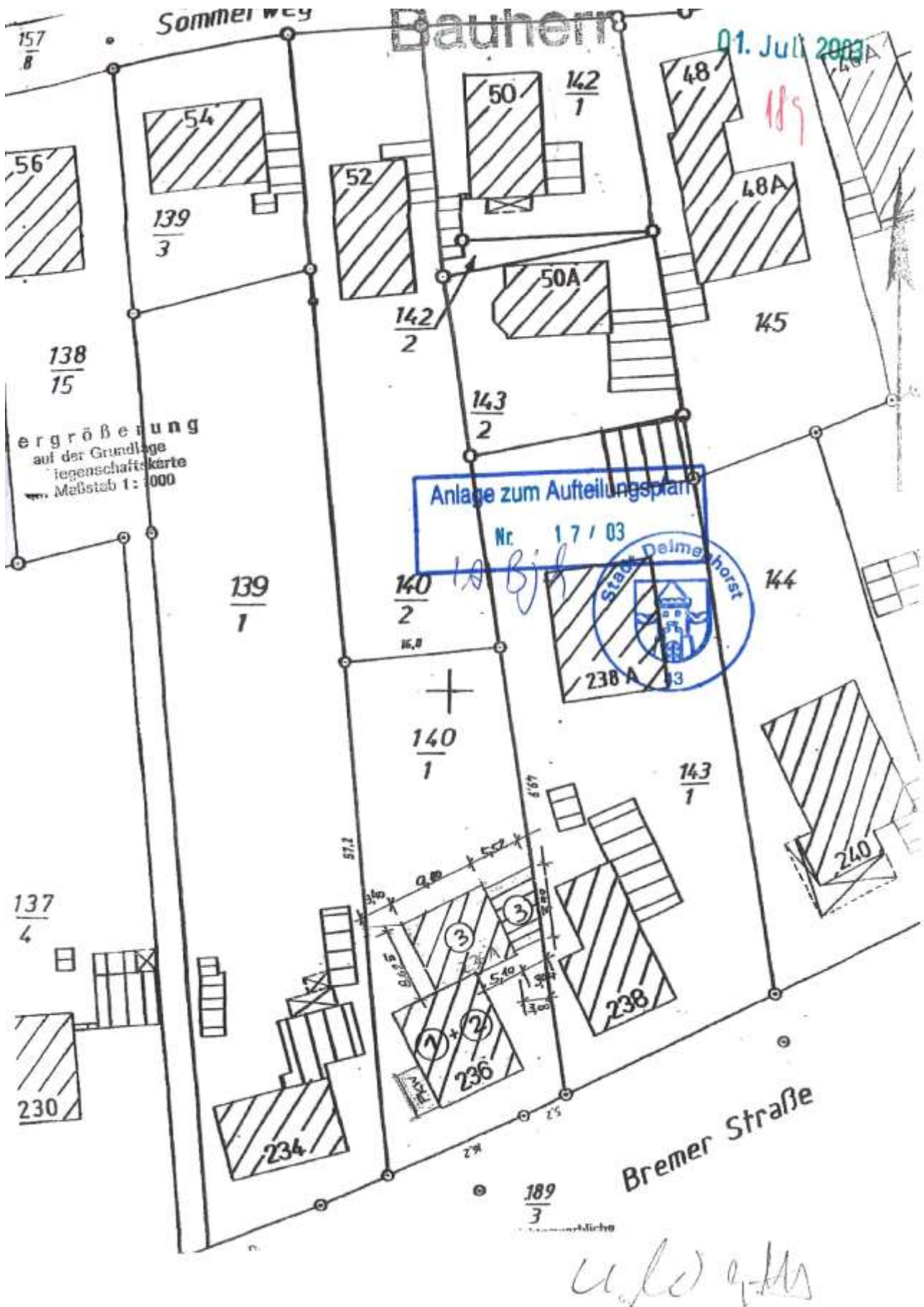
Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

8 Planunterlagen über die Baulichkeiten





01. Juli 2003

PSI IMMOBILIEN
FACILITY
MANAGEMENT
PETER SCHWAWUSKY
HASPORTER DAMM 7 • 27749 DELMENHORST
TEL. 04221- 6890232 • FAX. 04221- 6890234

190

Aufteilungsplan
Delmenhorst, den 3. JULI 2003
Nr. 17 / 03
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1
Wohnungseigentumsgesetz
Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Bauordnungsamt
i. A.

[Handwritten signature]



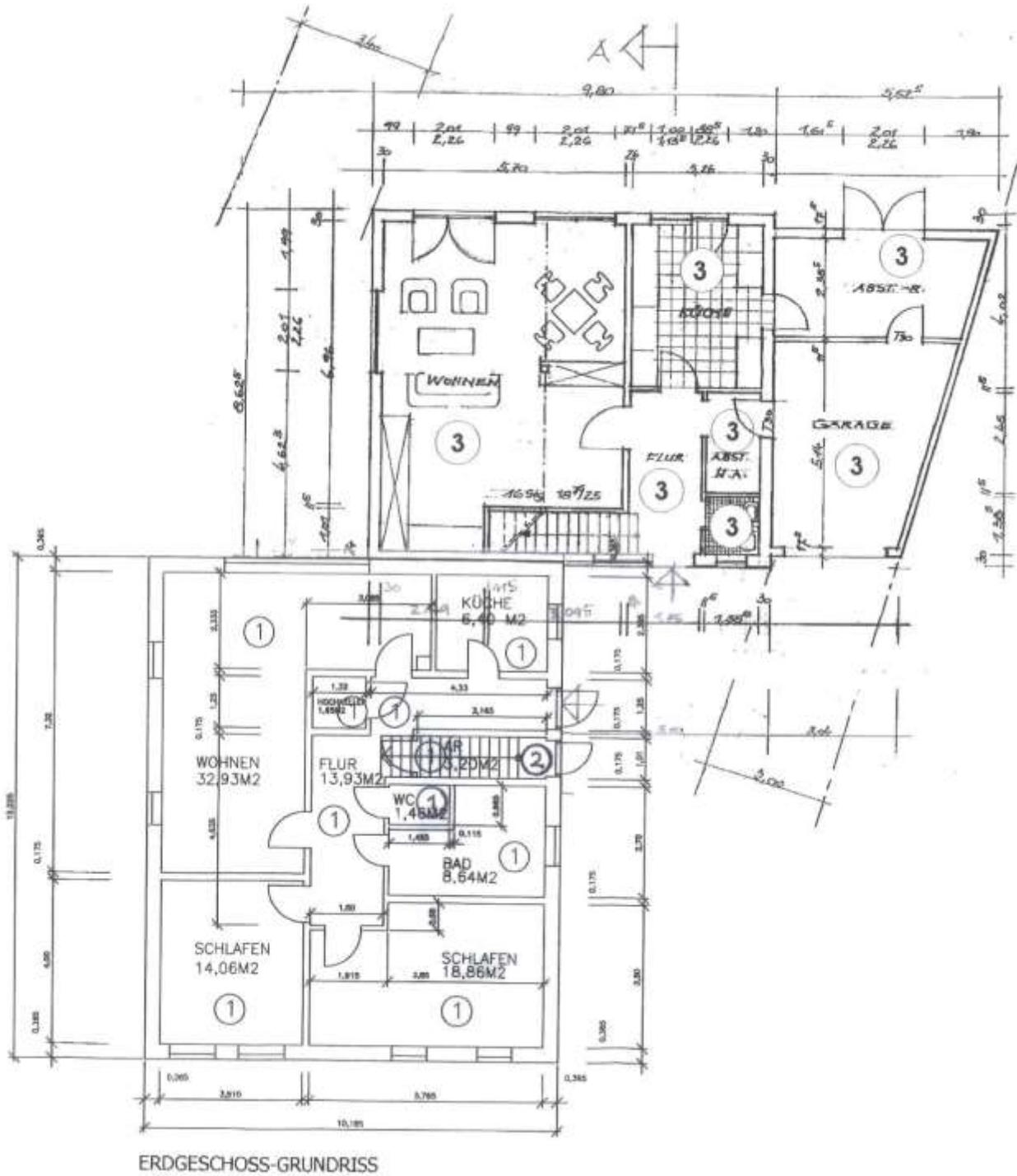
ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

BREMER STRASSE 236 / 236 A, 27751 DELMENHORST

ANTRAGSTELLER:

**BREMER STRASSE 236
27751 DELMENHORST**

1.7.03 *[Signature]* *[Signature]*
DATUM / UNTERSCHRIFTEN ANTRAGSTELLER:



01. Juli 2003

PSI IMMOBILIEN
FACILITY
MANAGEMENT
PETER SCHWAWUSKY
HASPORTER DAMM 7 • 27749 DELMENHORST
TEL. 04221- 6890232- FAX. 04221- 6890234

192

Aufteilungsplan
Delmenhorst, den 3. JULI 2003
Nr. 17 / 03
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1
Wohnungseigentumsgesetz
Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Bauordnungsamt
i.A.

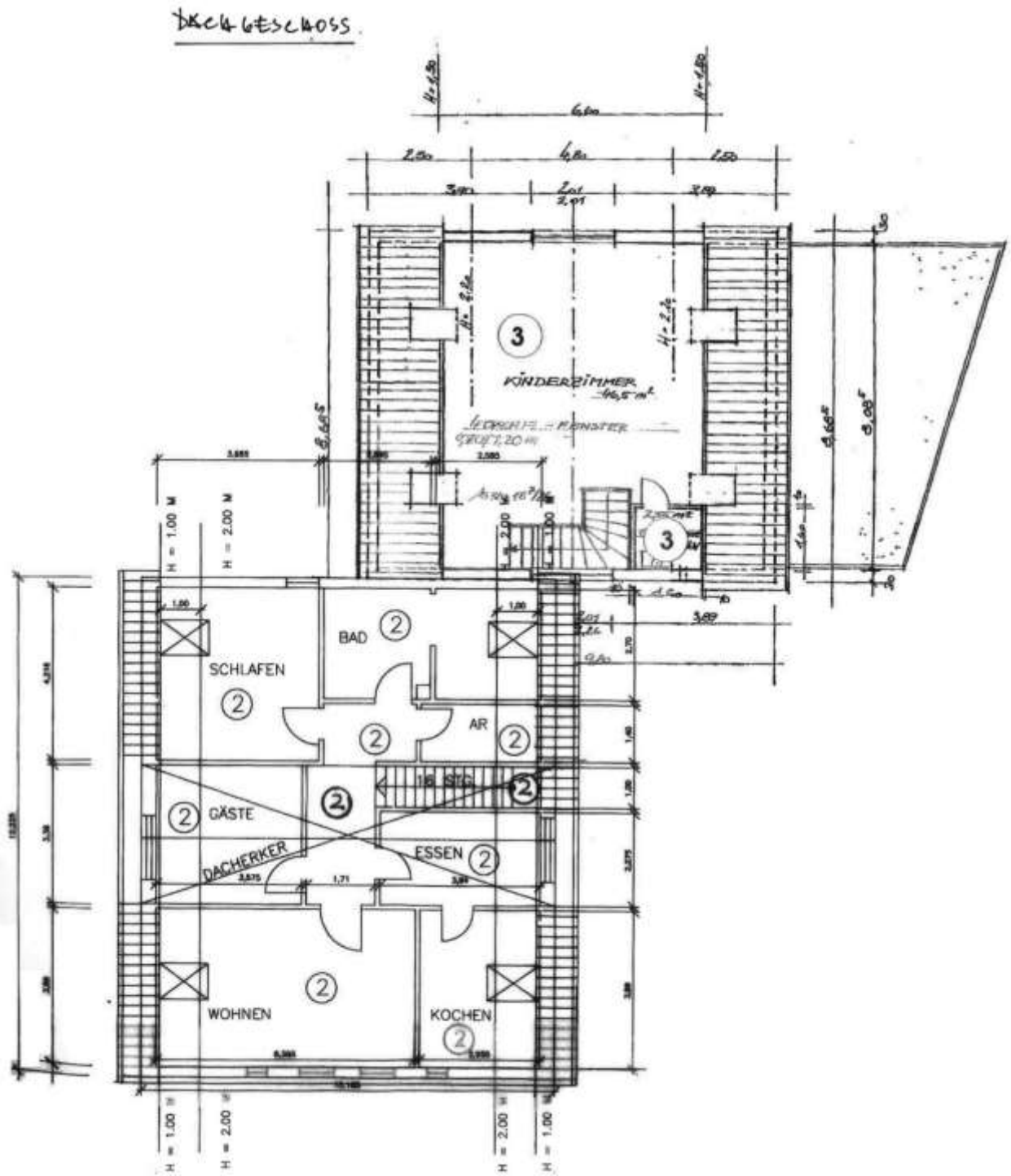
Bjnl

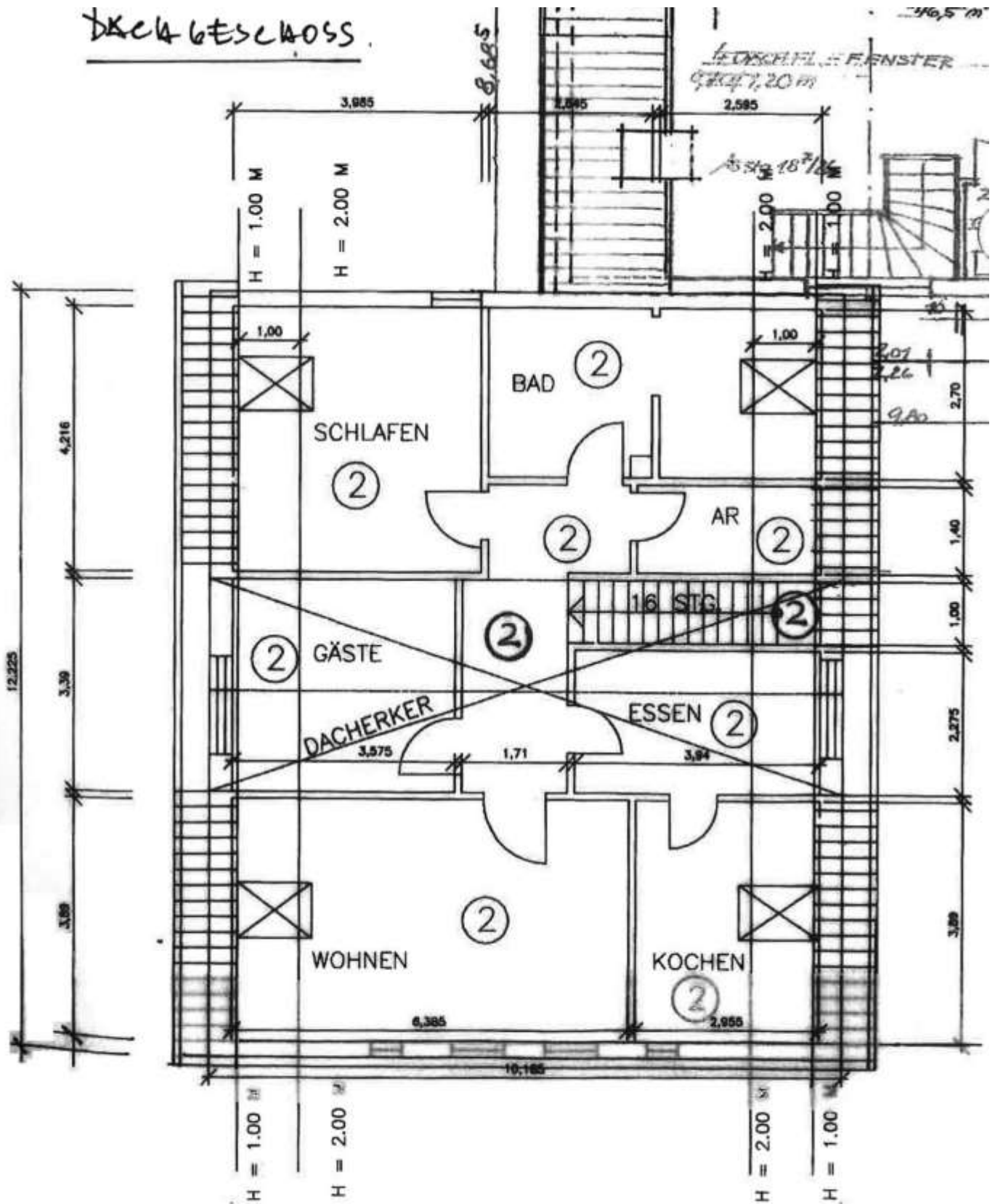


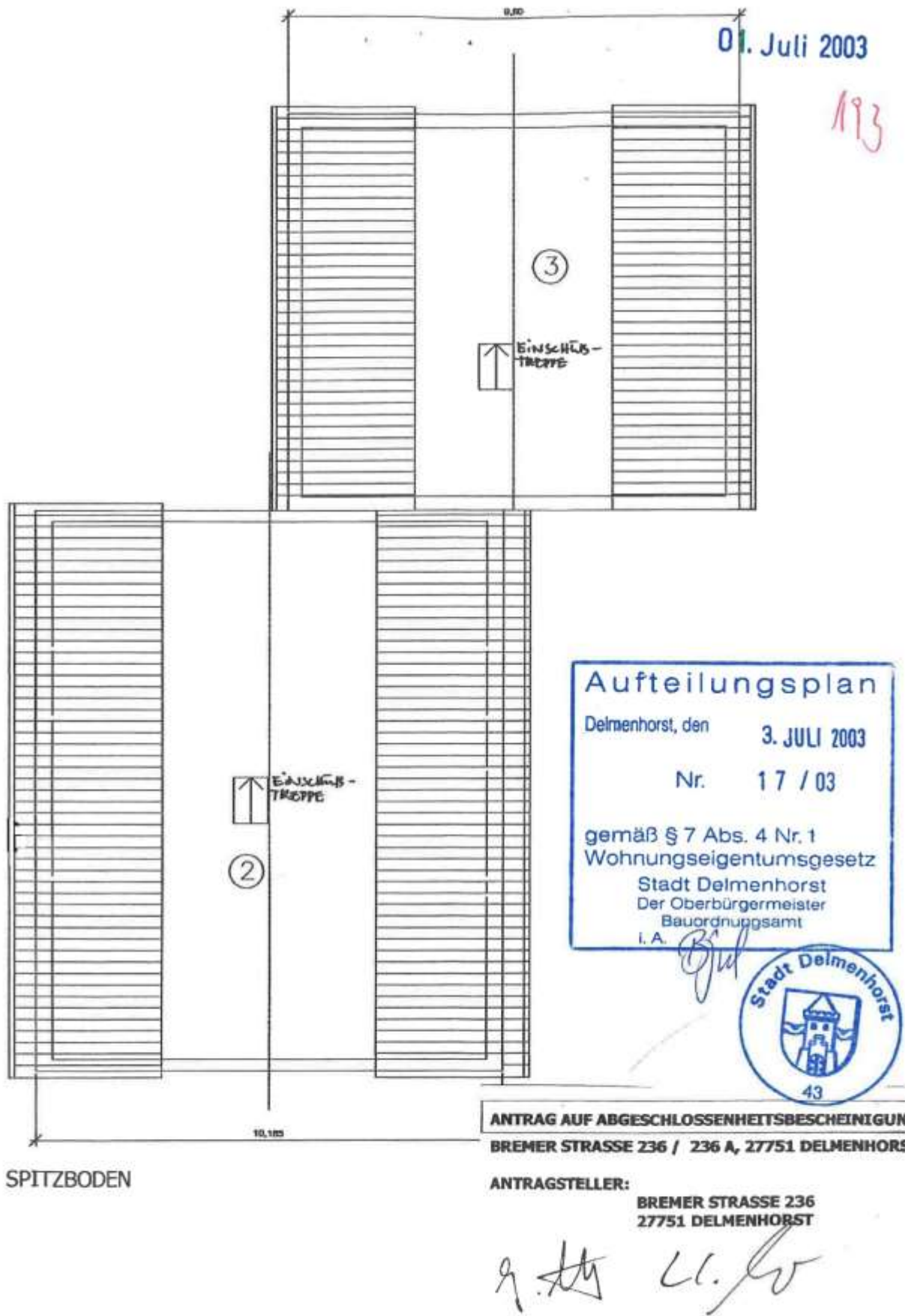
**ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG
BREMER STRASSE 236 / 236 A, 27751 DELMENHORST**

**ANTRAGSTELLER:
BREMER STRASSE 236
27751 DELMENHORST**

1.7.03 *[Signature]* *[Signature]*
DATUM / UNTERSCHRIFTEN ANTRAGSTELLER:

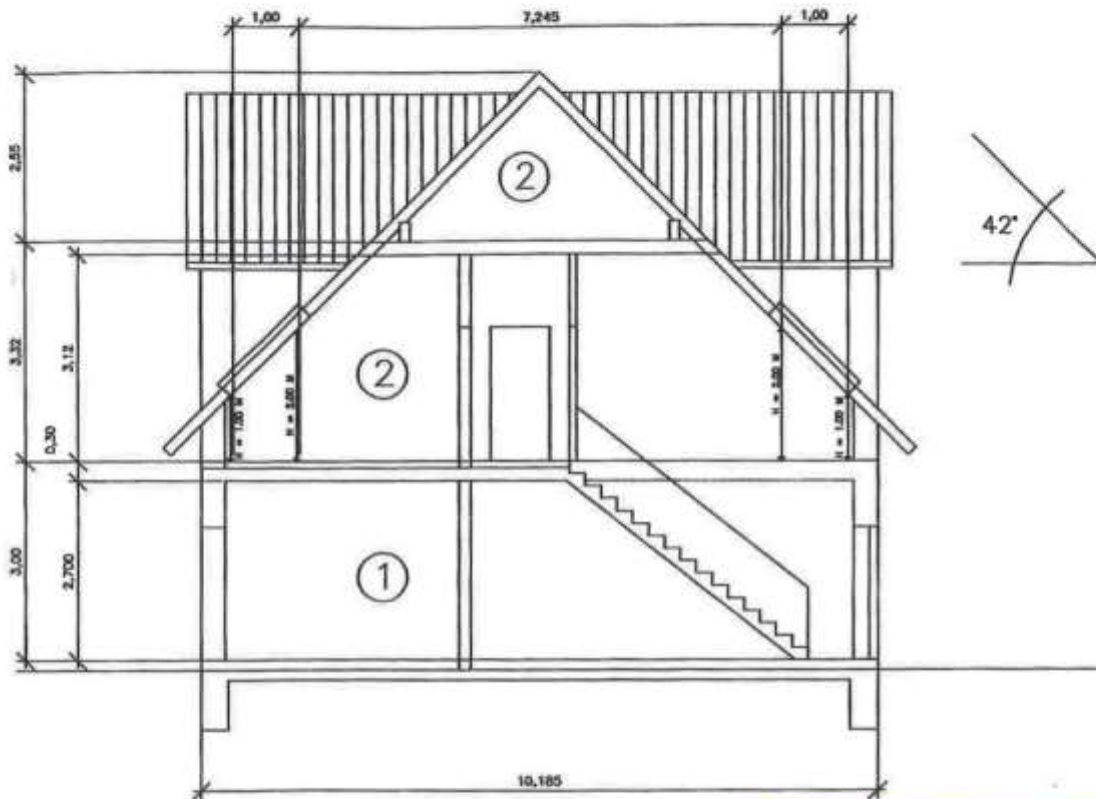






01. Juli 2003

198



QUERSCHNITT A-B MASSTAB 1 : 100

Anlage zum Aufteilungsplan
Nr. 17 / 03



ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHREIBUNG
BREMER STRASSE 236 A, 27751 DELMENHORST

ANTRAGSTELLER:
BREMER STRASSE 236
27751 DELMENHORST

1.7.03 *[Signature]* *[Signature]*
DATUM / UNTERSCHRIFTEN ANTRAGSTELLER:



ANSICHT VON SÜD-OSTEN



Anlage zum Aufteilungsplan
Nr. 17 / 03

ANTRAGSTELLER:
BREMER STRASSE 236 / 236 A
27751 DELMENHORST

1.7.03
DATUM / UNTERSCHRIFTEN ANTRAGSTELLER:

01. Juli 2003



ANSICHT VON NORD-OSTEN



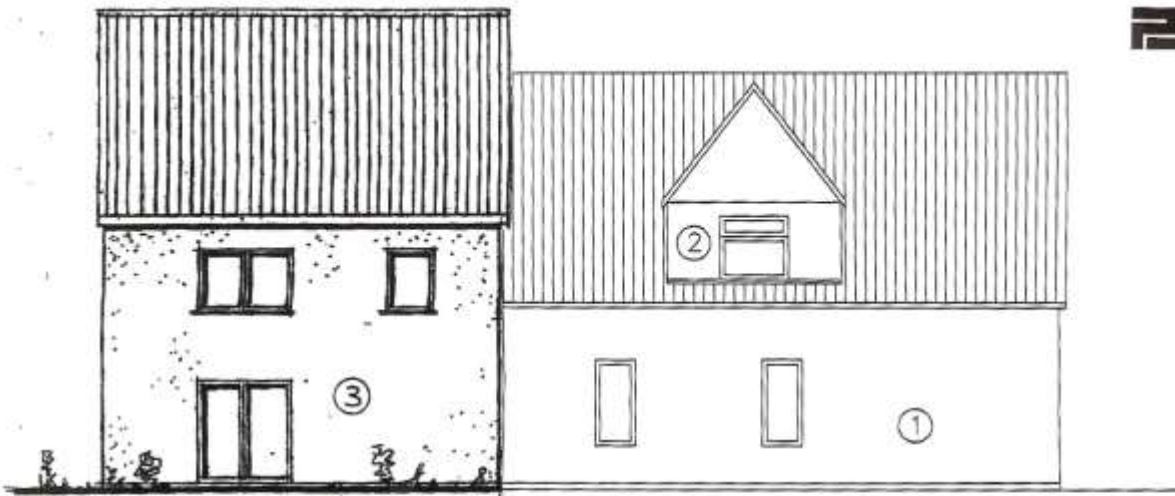
Anlage zum Aufteilungsplan
Nr. 17 / 03

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG
BREMER STRASSE 236 / 236 A, 27751 DELMENHORST

ANTRAGSTELLER:
BREMER STRASSE 236
27751 DELMENHORST

1.7.03
DATUM / UNTERSCHRIFTEN ANTRAGSTELLER:

01. Juli 2003



ANSICHT VON SÜD-WESTEN



ANTRAGSTELLER:
BREMER STRASSE 236 / 236A
27751 DELMENHORST

1.7.03 *[Signature]*
DATUM / UNTERSCHRIFTEN ANTRAGSTELLER:

01. Juli 2003

194



ANSICHT VON NORD-WESTEN



ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG
BREMER STRASSE 236 / 236 A, 27751 DELMENHORST

ANTRAGSTELLER:
BREMER STRASSE 236 / 236A
27751 DELMENHORST

1.7.03 *[Signature]*
DATUM / UNTERSCHRIFTEN ANTRAGSTELLER:

01. Juli 2003

196

9 Fotos



- Südwestansicht Eigentumswohnungsanlage -



- Südansicht Eigentumswohnungsanlage -



- Südostansicht Eigentumswohnungsanlage -



- Nordostansicht Eigentumswohnungsanlage -

10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) sowie der Wohnflächen und der Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses

Grundlage der Berechnung sind Baupläne. Die Bruttogrundfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäudeabschlusswände in Fußbodenhöhe gemessen und ist nicht mit der Wohnfläche vergleichbar.

Berechnung der Bruttogrundfläche

	Faktor	Länge	Breite	Summe
<u>Eigentumswohnung Nr. 2</u>				
Eigentumswohnungsanlage bis 6 WE, Gebäudeart 4.1, Standardstufe 3,0				
angenommenes Baujahr: 1900				
Erdgeschoss		1,360 m *	0,750 m	1,02 m ²
Dachgeschoss		12,225 m *	10,185 m	124,51 m ²
				Bruttogrundfläche gesamt = <u>125,53 m²</u>

Ermittlung der Wohnfläche

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohnung 2</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Flur		1,010 m *	0,750 m	0,76 m ²		0,76 m ²
<u>Dachgeschoss</u>						
Wohnzimmer		6,385 m *	3,890 m	24,84 m ²		
	- 1/2 *	1,000 m *	3,890 m	-1,95 m ²		
				22,89 m ²		22,89 m ²
Küche		2,955 m *	3,890 m	11,49 m ²		
	- 1/2 *	1,000 m *	3,890 m	-1,95 m ²		
				9,54 m ²		9,54 m ²
Gästezimmer		3,575 m *	3,390 m	12,12 m ²		12,12 m ²
Esszimmer		3,940 m *	2,275 m	8,96 m ²		8,96 m ²
Schlafzimmer		3,985 m *	4,216 m	16,80 m ²		
	- 1/2 *	1,000 m *	4,216 m	-2,11 m ²		
				14,69 m ²		14,69 m ²
Bad		2,645 m *	2,700 m	7,14 m ²		
		2,595 m *	2,700 m	7,01 m ²		
		0,130 m *	1,250 m	0,16 m ²		
	- 1/2 *	1,000 m *	2,700 m	-1,35 m ²		
				12,96 m ²		12,96 m ²
Abstellraum		2,955 m *	1,400 m	4,14 m ²		
	- 1/2 *	1,000 m *	1,400 m	-0,70 m ²		
				3,44 m ²		3,44 m ²
Flur		1,710 m *	3,390 m	5,80 m ²		
		1,400 m *	2,285 m	3,20 m ²		
		0,130 m *	1,260 m	0,16 m ²		
				9,16 m ²		9,16 m ²
						<u>94,52 m²</u>
						Wohnfläche gesamt= <u>94,52 m²</u>

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
- Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg -

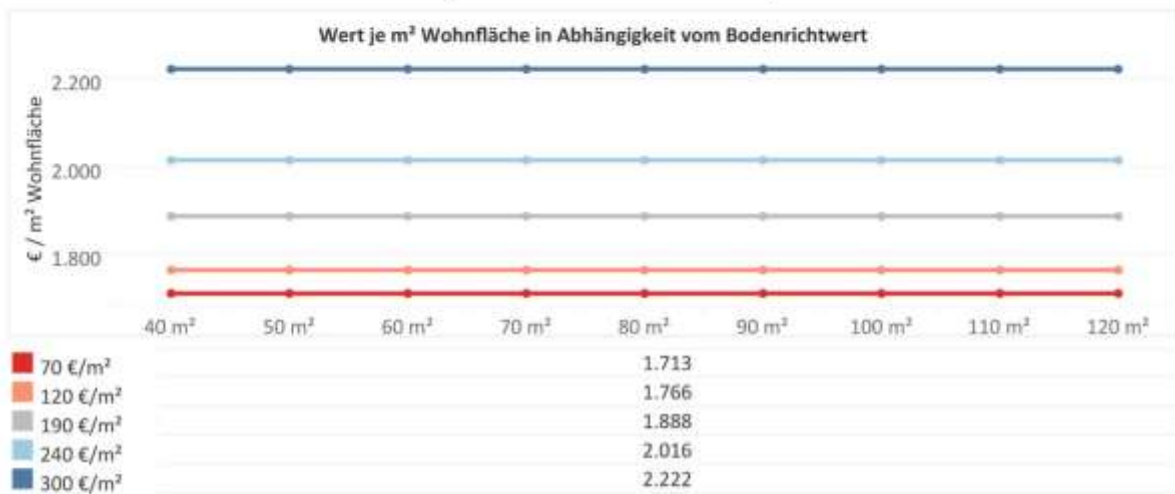
Stichprobenübersicht und Normobjekt

↓ Modellbeschreibung

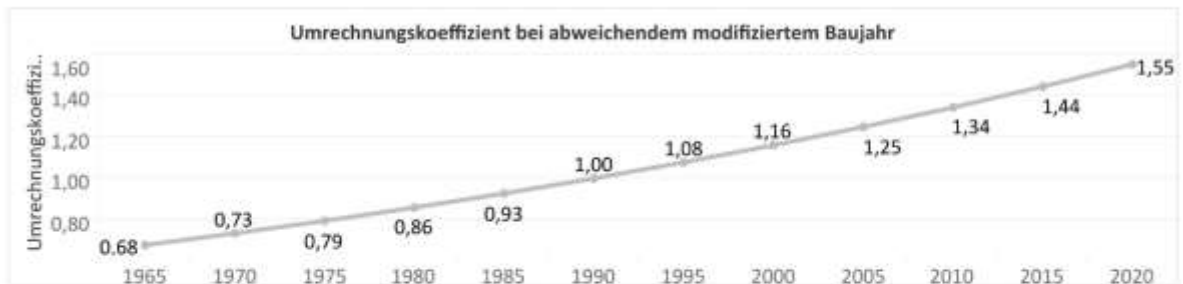
Stichprobe: 155 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2022	2023		2024
Bodenrichtwert [€/m ²]	70	320	205	190
Baujahr	1895	2021	1990	
Modi. Baujahr	1964	2021	1990	1990
Wohnfläche [m ²]	28	137	72	70
Ausstattung				mittel
Garage				ohne
Stellplatz				offener Stellplatz
Gemeinde				1

Das Diagramm bezieht sich auf ein Normobjekt



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren.



Umrechnungskoeffizient bei abweichender Lage

Dötlingen	1,00
Ganderkese	1,00
Großenkneten	0,97
Hatten	1,00
Hude	1,00
Samtgemeinde Harpste..	1,00
Samtgemeinde Harpste..	1,00
Stadt Delmenhorst	1,00
Stadt Wildeshausen	1,03
Wardenburg	1,05

Quelle: 2024 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 29.02.2024

11 Literaturverzeichnis

- (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** in der Fassung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805).
- (2) Kleiber:** ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 13. Auflage 2021, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln.
- (3) Quellenangabe Wirtschaftskraft:** <http://www.komsis.de>.
- (4) Quellenangabe Beschäftigung/Arbeitslosenquote:** <http://statistik.arbeitsagentur.de>
Bundesagentur für Arbeit, Statistik.

Anzahl der Anschläge im Dokument = **33481**