

2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26180 Rastede, Gut Hahn 11

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. Architekt

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

26188 Edewecht · Bahnhofstrasse 1 · Telefon 04405/5026 · Fax 04405/5027

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeines..... | 4 |
| 1.1 | Auftraggeber | 4 |
| 1.2 | Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag | 4 |
| 1.3 | Verwendungszweck..... | 4 |
| 1.4 | Objektbezeichnung | 4 |
| 1.5.1 | Allgemeine Unterlagen | 4 |
| 1.5.2 | Objektbezogene Unterlagen..... | 4 |
| 1.5.3 | Mündliche Auskünfte | 4 |
| 1.6 | Ortsbesichtigung..... | 4 |
| 1.7 | Umfang der Sachverhaltsfeststellungen..... | 4 |
| 1.8 | Vertragliche Grundlagen | 5 |
| 2 | Rechtliche Gegebenheiten | 5 |
| 2.1 | Grundbuch | 5 |
| 2.2 | Baulisten..... | 5 |
| 2.3 | Barrierefreiheit..... | 6 |
| 2.4 | sonstige Rechte und Belastungen | 6 |
| 2.5 | Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2003/23 vom 30.03.2023. | 6 |
| 3 | Grundstücksmerkmale | 6 |
| 3.1 | Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten | 6 |
| 3.2 | Erschließung | 7 |
| 3.3 | Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben..... | 7 |
| 3.4 | Lagebeschreibung | 7 |
| 3.5 | Beschaffenheitsmerkmale | 8 |
| 3.6 | Außenanlagen und sonstige Anlagen | 8 |
| 4 | Beschreibung der baulichen Anlagen | 8 |
| 4.0 | Bebauung allgemein..... | 9 |
| 5 | Wertermittlung | 11 |
| 5.1 | Verfahrenswahl..... | 11 |
| 6 | Verkehrswertermittlung | 12 |
| 6.1 | Objektspezifisch angepasster Bodenwert..... | 13 |
| 6.2 | vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | 13 |
| 6.3 | vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 16 |
| 6.4 | vorläufiger Sachwert des Grundstücks..... | 16 |
| 6.5 | marktangepasster vorläufiger Sachwert | 16 |
| 6.6 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 17 |
| 6.7 | Sachwert des Grundstücks..... | 17 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 6.8 | Verkehrswert..... | 18 |
| 7 | Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte ... | 19 |
| 8 | Planunterlagen über die Baulichkeiten | 26 |
| 9 | Fotos | 32 |
| 10 | Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987)... | 37 |
| 11 | Literaturverzeichnis | 38 |

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2001/23 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 23.03.2023 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, Bahnhofstraße 1, 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:

13.07.2023

Qualitätsstichtag:

13.07.2023

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in 26180 Rastede, Gut Hahn 11.

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 10.07.2023. Anwesend waren: Herr Ahlers, 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 Bauschäden 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 Grundbuch von Rastede Blatt 8340 eingetragen,

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart, Lage | Größe |
|----------|-----------|------|-----------|---|----------------------|
| 3 | Rastede | 13 | 26/9 | Gebäude- und Freifläche, Gut Hahn 11 | 1.435 m ² |

In Abteilung II des Grundbuchs „*„Lasten und Beschränkungen“*“ bestehen folgende wertrelevante Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: „*„Immissionsrecht für die DB Netz AG, Frankfurt am Main unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Juli 1978 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 20. November 1981.“*

Lfd. Nr. 2: „*„Verpflichtung zur Unterhaltung eines Zaunes. Für die DB Netz AG, Frankfurt am Main unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Juli 1978 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 20. November 1981.“*

Lfd. Nr. 5: „*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betretungsrecht, Unterlassungsverpflichtung) an dem Flurstück 26/3 der Flur 13 für die DB Netz AG, Frankfurt am Main. Gemäß Bewilligung vom 17.01.2012 (URNr. 55/2012, Notar Steinhäuser, Rastede) eingetragen am 30.01.2012.“*

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 26/9 der Flur 13 Gemarkung Rastede.

2.3 Barrierefreiheit

Informationen zur Barrierefreiheit wurden mir vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Es wird eine baujahrstypische Bauweise für die Barrierefreiheit angenommen.

2.4 sonstige Rechte und Belastungen

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

2.5 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2003/23 vom 30.03.2023.

- a) Mieter oder Pächter 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) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht vollständig ermittelt werden, da das Gebäude nicht vollständig besichtigt werden konnte.
- f) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen nicht.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der allastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

Hinweis: Das Wertermittlungsobjekt konnte von innen nicht eingehend besichtigt werden. Daher können auch eventuell vorhandene Bauschäden bzw. eventuell nicht fertig gestellte Baumaßnahmen nicht vollständig berücksichtigt werden.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor.

Nach Auskunft der Gemeinde Rastede handelt es sich hier um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

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 gegenwärtig über die Straße „Gut Hahn“ erschlossen. Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom und Telefon. Die Abwässer werden über eine Kleinkläranlage abgeleitet.

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 Gemeinde Rastede liegt nahe der Nordsee im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 12 km nördlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 45 km nordwestlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Die Gemeinde beherbergt rd. 22.900 Einwohner (Stand: 31.12.2021), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Mittelzentrums. Rastede ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus verläuft die Weser östlich bzw. die Hunte südlich von Rastede.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Rastede insgesamt ca. 8.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 8.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -443 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 671 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Rastede wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von der Handelsindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Rastede bis zum Jahr 2031 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,4 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,6 % und Deutschland: 5,5 %, Stand: Juni 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,4 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Rastede als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Ammerland den 177. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Hahn', ca. 5,9 km nördlich des Ortskerns von Rastede im Außenbereich und in der direkten Nähe einer örtlichen Bahntrasse. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist von hohen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Mittelzentrum profitiert Rastede von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2,7 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmarkten (u.a. 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Rastede über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zur Nordsee sowie zu dem Erholungsgebiet ('Ammerland') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'einfache Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt wegen der nahen Bahntrasse als mäßig beurteilt.

3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Rastede ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A29 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 2,1 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Hahn-Lehmden'. Die Bushaltestelle 'Feuerwehr' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ortseigenen Bahnhof 'Rastede' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 17 km zum IC(E)-Bahnhof 'Oldenburg (Oldb) Hbf' bzw. rd. 50 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 1.435 m² leicht überdurchschnittlich groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist 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

Die Hauszuwegung ist gepflastert und die sonstigen Außenanlagen entsprechend einfach angelegt und unbewirtschaftet. Es sind Aufräumarbeiten notwendig.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Baulichkeiten konnten nicht vollständig von innen besichtigt werden.

4.0 Bebauung allgemein

Einfamilienhaus:

| | |
|--|-----------------------|
| Bruttogrundfläche (BGF): | 162,20 m ² |
| mittleres Baujahr: | 1937 |
| Gebäudealter: | 86 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer: | 70 Jahre |
| Modernisierungspunkte: | 0 Punkte |
| modifizierte Restnutzungsdauer: | 11 Jahre |
| modifiziertes Baujahr: | 1964 |

4.1.1 Nutzung

EG: 1 Wohnzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur, 1 Windfang

Nicht besichtigt: Das im Plan dargestellte Esszimmer ist ein Schuppenanbau.

Der Wintergarten ist gegenwärtig nicht vom Wohnzimmer aus zugänglich. Der Bauzustand konnte von innen nicht überprüft werden.

DG: Flur, 2 Räume, Bad nicht fertig gestellt, Dachgeschoss Rohbauzustand.

KG: 1 Teilkeller, konnte nicht besichtigt werden

4.1.2 Gebäude

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. im Jahre 1920 in massiver Bauweise errichtet. Ab dem Jahre 2004 wurden ein Anbau und geringfügige Verbesserungen vorgenommen. Angaben von den bei der Besichtigung anwesenden Personen und Angaben aus den Gebäudeplänen wurden übernommen.

4.1.3 Rohbau

| | |
|-----------------|--|
| Außenmauerwerk: | massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale |
| Innenmauerwerk: | massives, verputztes Mauerwerk |
| Decken: | Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss |
| Treppen: | Holztreppe zum Dachgeschoss |
| Dach: | Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen |

4.1.4 Technische Ausstattung

| | |
|-----------------|--|
| Heizung: | Heizungsanlage defekt. Die Beheizung erfolgt durch einen wassergeführten Kaminofen mit Anschluss an die Heizkörper und die Warmwasserbereitung |
| Warmwasser: | Warmwasserbereitung vorhanden |
| Sanitär - | EG |
| Installationen: | Bad: 1 Waschbecken, 1 Dusche, 1 WC Küche: 1 Spülenschluss |
| Elektro - | |
| Installationen: | baujahrsübliche einfache Ausstattung |

4.1.5 Ausbau

| | |
|--------------|---|
| Fenster: | Kunststoffschallschutzfenster an 3 Gebäudeseiten, an Bahn abgewandter Seite sind noch Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden |
| Türen : | Hauseingangstür : Kunststofftür Innentüren: Holztüren in Holz-/Stahlzargen |
| Bodenbeläge: | Fußbodenfliesen, Holzdielung im Dachgeschoss |
| Wände: | Tapete sowie Raufasertapeten mit Anstrich an den Wänden, Wandfliesen im Sanitärbereich |

4.1.6 Bauzustand

Der Bauzustand entspricht einem einfachen Standard in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit. Einige Gebäudeteile befinden sich im Rohbauzustand.

4.1.7 Bauschäden

Bauschäden sind vorhanden. Es sind an vereinzelten Stellen Mauerwerksrisse, etc. sichtbar. Im Bad ist die Deckenverkleidung defekt. Die Dacheindeckung weist Schäden auf.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Es ist in überdurchschnittlicher baujahrstypischer Modernisierungs- oder Unterhaltungsstau vorhanden. Es sind nicht alle Baumaßnahmen abgeschlossen.

Garage:

| | |
|--|----------------------|
| Bruttogrundfläche (BGF): | 43,32 m ² |
| Baujahr: | 2004 |
| Gebäudealter: | 19 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer: | 50 Jahre |
| Modernisierungspunkte: | 0 Punkte |
| modifizierte Restnutzungsdauer: | 31 Jahre |
| modifiziertes Baujahr: | 2004 |

4.2.1 Nutzung

EG: Garage, Geräteraum, Öltanklagerraum

Diese Räumlichkeiten konnten von innen nicht besichtigt werden.

Es wird ein Rohbauzustand angenommen.

4.2.2 Gebäude

Das Garagengebäude wurde ursprünglich im Jahre 2004 in massiver Bauweise errichtet. Die Bauarbeiten sind nicht abgeschlossen. Von innen konnte das Gebäude nicht besichtigt werden. Angaben von den bei der Besichtigung anwesenden Personen und Angaben aus den Gebäudeplänen wurden übernommen.

4.2.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale

Innenmauerwerk: konnte nicht ermittelt werden

Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen

4.2.4 Technische Ausstattung

Elektro -

Installationen: baujahrsübliche Ausstattung

4.2.5 Ausbau

Tür: Kunststofftür

Fenster: Kunststofffenster

4.2.6 Bauzustand

Der Bauzustand entspricht einem baujahrstypischen einfachen Standard auch in Bezug auf die Ausstattung und Beschaffenheit. Einige Gebäudeteile befinden sich im Rohbauzustand.

4.2.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden sind von außen nicht sichtbar.

4.2.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Ein überdurchschnittlicher baujahrstypischer Modernisierungs- oder Unterhaltungsstau ist vorhanden.

4.3 Gesamteindruck

Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen einfachen altersgerechten Eindruck mit vereinzelten Bauschäden und allgemeinen überdurchschnittlichen baujahrstypischen Modernisierungs- und Unterhaltungsstau sowie nicht vollständig fertig gestellten Baumaßnahmen.

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 erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der 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 Wertefluss 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 das Sachwertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit den entsprechenden Sachwertfaktoren in der Datensammlung der jeweiligen Gutachterausschüsse 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 vom 01.01.2023 weist für baureifes Land im Außenbereich und einer Grundstücksgröße von 1.500 m² einen Wert von **70 €/m²** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

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) oder nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

6 Verkehrswertermittlung

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einem nach kostenorientiertem Gesichtspunkt durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objekt-spezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten

Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

Das vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes für Ein- und Zweifamilienhäuser wird auf folgende Weise durchgeführt:

Bodenwert: Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (marktübliche Größe) x Umrechnungskoeffizienten, z.B. wegen abweichender Grundstücksgröße

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:

Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1: 2005-02 gem. Nr. 4 I. 2 der ImmoWertV) **x Kostenkennwert der NHK 2010** (gem. Anlage 4 der ImmoWertV) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten **x Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer)** des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV) vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4 **x Regionalfaktor (1,0) x Alterswertminderungsfaktor [=RND/GND] mit Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre**, für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten (GND, Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgebäude 40 bis 60 Jahre und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen fem. Anlage 2 ImmoWertV 2021

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude sonstiger Anlagen üblich sind 5.000 € bis 20.000 €. Für Wochenendhäuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich

vorläufiger Sachwert:

Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + vorläufiger Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen = vorläufiger Sachwert

6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Bodenvergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Derartige Abweichungen sind in diesem Fall wegen der direkten Lage an der Bahntrasse Wilhelmshaven-Oldenburg gegeben.

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus der Richtwertkarte beläuft sich der Quadratmeterpreis für die Wohnbaufläche des Bewertungsgrundstücks auf **50,00 €/m²** einschl. Erschließungskosten. Das entspricht einem Abschlag in Höhe von 29,00%.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert für das Grundstück ergibt sich somit wie folgt:

Flurstück 26/9 der Flur 13 Gemarkung Rastede, Gebäude- und Freifläche

1.435,00 m² * 50,00 €/m² =

71.800,00 €

6.2 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen

ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu 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.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten

mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

| | | | |
|----------------------------|----------------|---------|---------|
| Bauindex Mai 2023 2015=100 | <u>160,200</u> | x 100 = | 178,000 |
| Bauindex Mai 2010 2010=100 | 90,000 | | |

| | |
|---|----------------|
| Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2015 = 100 | 160,200 |
| Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2010 = 100 | 178,000 |

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus

| | |
|--|---------------------------|
| Bruttogrundfläche (BGF): | 162,20 m ² |
| mittleres Baujahr: | 1937 |
| Gebäudealter: | 86 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer: | 70 Jahre |
| Modernisierungspunkte: | 0 Punkte |
| modifizierte Restnutzungsdauer: | 11 Jahre |
| modifiziertes Baujahr: | 1964 |
| NHK 2010: | 790,00 €/m ² |
| Baupreisindex am WE-Stichtag: | 178,000 |
| NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST): | 1.406,00 €/m ² |
| Regionalfaktor (RG): | 1,0 |
| Alterswertminderungsfaktor (AF): | 0,1571 |
| 162,2 m ² * 1406 €/m ² * 1,0 * 0,1571 = | 35.800,00 € |
| BGF * NHK WE ST * RG * AF = | vorläufiger Sachwert |
| Abschlag für bauliche Besonderheiten, Rohbauzustand einer Räumlichkeiten | = <u>-5.000,00 €</u> |
| | 30.800,00 € |
| | <u>30.800,00 €</u> |

Garage

| | |
|--|-------------------------|
| Bruttogrundfläche (BGF): | 43,32 m ² |
| Baujahr: | 2004 |
| Gebäudealter: | 19 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer: | 50 Jahre |
| Modernisierungspunkte: | 0 Punkte |
| modifizierte Restnutzungsdauer: | 31 Jahre |
| modifiziertes Baujahr: | 2004 |
| NHK 2010: | 485,00 €/m ² |
| Baupreisindex am WE-Stichtag: | 178,000 |
| NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST): | 863,00 €/m ² |
| Regionalfaktor (RG): | 1,0 |
| Alterswertminderungsfaktor (AF): | 0,6200 |
| 43,32 m ² * 863 €/m ² * 1,0 * 0,62 = | 23.200,00 € |

| | | |
|---|-------------------------|----------------------|
| BGF | * NHK WE ST * RG * AF = | vorläufiger Sachwert |
| Abschlag für bauliche Besonderheiten, Rohbauzustand | = | -5.000,00 € |
| | | 18.200,00 € |

18.200,00 €

| | |
|---|---------------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | <u>49.000,00 €</u> |
|---|---------------------------|

6.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage
pauschal 10,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =

| | |
|--|--------------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | <u>4.900,00 €</u> |
|--|--------------------------|

6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks

| | |
|---|----------------------------|
| Bodenwert (der marktüblichen Fläche) | 71.800,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | 49.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 4.900,00 € |
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks | <u>125.700,00 €</u> |

6.5 marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ammerland ergeben und sind in der Datenbank 2023 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

| Merkmal | Min. | Max. | Median |
|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufzeitraum | 05.01.2021 | 06.12.2022 | 23.11.2021 |
| Anzahl der Kauffälle | 150 | | |
| Vorläufiger Sachwert | 140.000 € | 644.000 € | 292.000 € |
| Bodenrichtwert | 55 €/m ² | 370 €/m ² | 170 €/m ² |
| Standardstufe | 2,0 | 3,9 | 2,5 |
| Modifiziertes Baujahr | 1963 | 2018 | 1986 |
| Restnutzungsdauer | 11 Jahre | 67 Jahre | 38 Jahre |
| Grundstücksfläche | 341 m ² | 1.186 m ² | 753 m ² |
| Wohnfläche | 78 m ² | 200 m ² | 135 m ² |

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

| Merkmale Bewertungsobjekt | Ausprägung |
|--|---------------------|
| Auswertezeitpunkt | 13. Juli 2023 |
| Bodenrichtwert | 70 €/m ² |
| Standardstufe | 2,00 |
| Gemeinde Rastede Umrechnungskoeffizient | 1,04 |
| vorläufiger Sachwert | 125.700,00 € |
| interpolierter Sachwertfaktor | 1,60 |
| abzüglich 25 % wegen stärkeren Preisrückgängen bei älteren Wohnhäusern mit hohen Energiebetriebskosten und höheren Finanzierungskosten im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2022 sowie bei spürbaren Lagenachteilen | -0,40 |
| vorläufiger marktangepasster Sachwertfaktor | 1,20 |
| vorläufiger marktangepasster Sachwert | 151.000,00 € |

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteneinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteneinfluss 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 Werteneinfluss 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).

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).

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.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden

Es sind Bauschäden bekannt und Aufräumarbeiten erforderlich. = -6.000,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

-6.000,00 €

6.7 Sachwert des Grundstücks

| | | |
|---|---|---------------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 151.000,00 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | -6.000,00 € |
| Sachwert des Grundstücks | = | 145.000,00 € |

6.8 Verkehrswert

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

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 der Grundbesitzung am Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

145.000,00 €

Verkehrswertmindernde Rechte in Abt. II des Grundbuchs Blatt 8340 von Rastede „Lasten und Beschränkungen“:

Abt. II des Grundbuchs "Lasten und Beschränkungen" lfd. 1: Immissionsrecht für die DB Netz AG, Frankfurt am Main zu Lasten der Flurstücke 26/8 und 26/9 der Flur 13 Gemarkung Rastede. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb auf den Flurstücken 26/8 und 26/9 der Flur 13 Gemarkung Rastede = 5%.

71800 € * 5 % = 3.600,00 €

Die Wertminderung des Rechtes Abt. II lfd. Nr. 1 beträgt demnach 3.600,00 €.

Abt. II des Grundbuchs "Lasten und Beschränkungen" lfd. 2: Verpflichtung zur Unterhaltung einer Zaunanlage entlang der Bahnanlage für die DB Netz AG, Frankfurt am Main zu Lasten der Flurstücke 26/8 und 26/9 der Flur 13 Gemarkung Rastede. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Unterhaltung einer Zaunanlage auf den Flurstücken 26/8 und 26/9 der Flur 13 Gemarkung Rastede = 1%.

71800 € * 1 % = 700,00 €

Die Wertminderung des Rechtes Abt. II lfd. Nr. 2 beträgt demnach 700,00 €.

Abt. II des Grundbuchs "Lasten und Beschränkungen" lfd. 5: Betretungsrecht und Unterlassungsverpflichtung des störenden Bewuchses und der Gefährdung des Bahnbetriebs entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 4,0 bis 5,0 m für die DB Netz AG, Frankfurt am Main zu Lasten der Flurstück 26/8 und 26/9 der Flur 13 Gemarkung Rastede. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung des Betretungsrechts und der Unterlassungsverpflichtung auf den Flurstücken 26/8 und 26/9 der Flur 13 Gemarkung Rastede = 2%.

71800 € * 2 % = 1.400,00 €

Die Wertminderung des Rechtes Abt. II lfd. Nr. 5 beträgt demnach 1.400,00 €.

Edewecht, den 13. Juli 2023

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 38 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer

Fred Baxmeyer
© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

gez. F. Baxmeyer



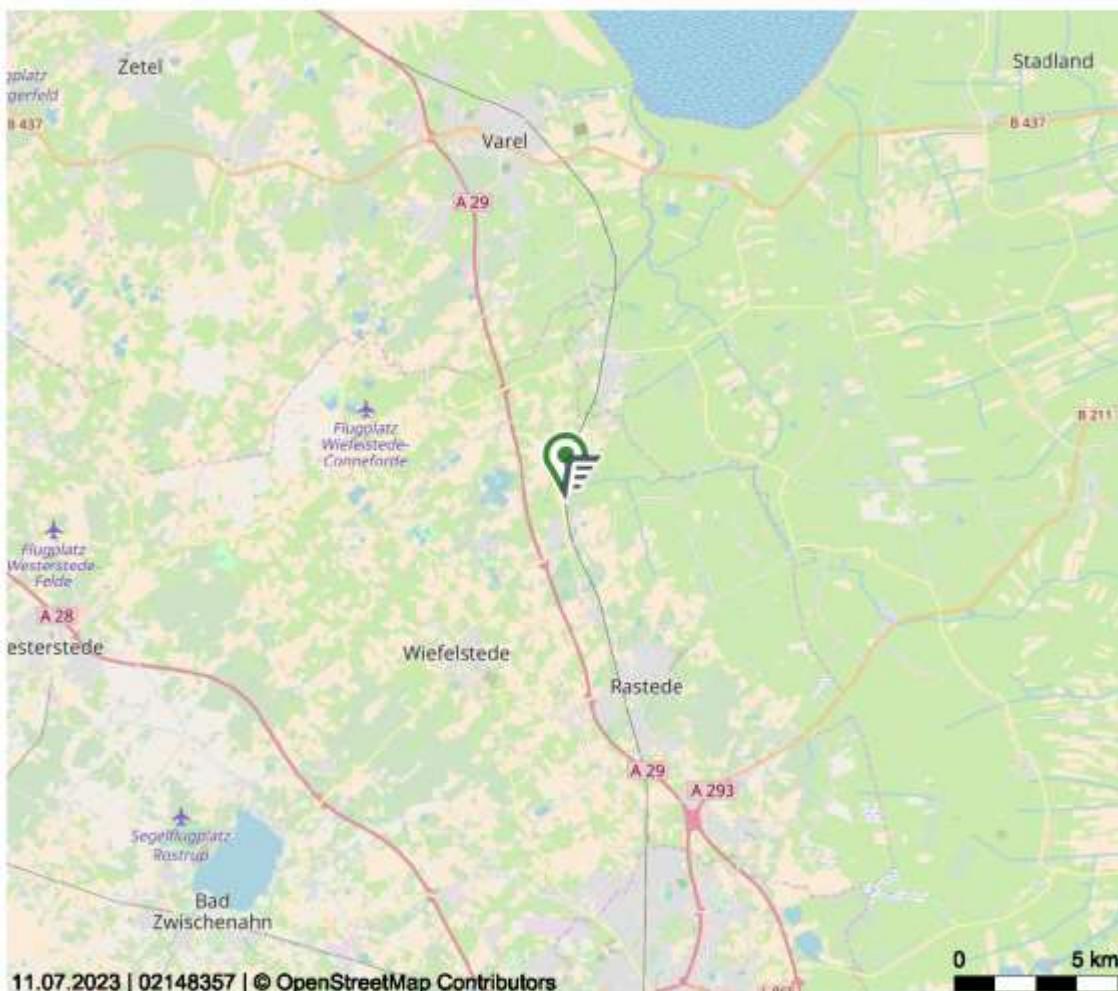
(Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke)

7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte**Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen**

26180 Rastede, Gut Hahn 11



| | |
|---|---|
| Nächste Autobahnanschlussstelle (km) | ANSCHLUSSSTELLE HAHN-LEHMDEN (2,0 km) |
| Nächster Bahnhof (km) | BAHNHOF RASTEDE (6,0 km) |
| Nächster ICE-Bahnhof (km) | BAHNHOF DELMENHORST (41,3 km) |
| Nächster Flughafen (km) | Bremen Airport Hans Koschnick (49,6 km) |
| Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum) | Hannover (148,8 km) |
| Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie) | Varel, Stadt (10,7 km) |



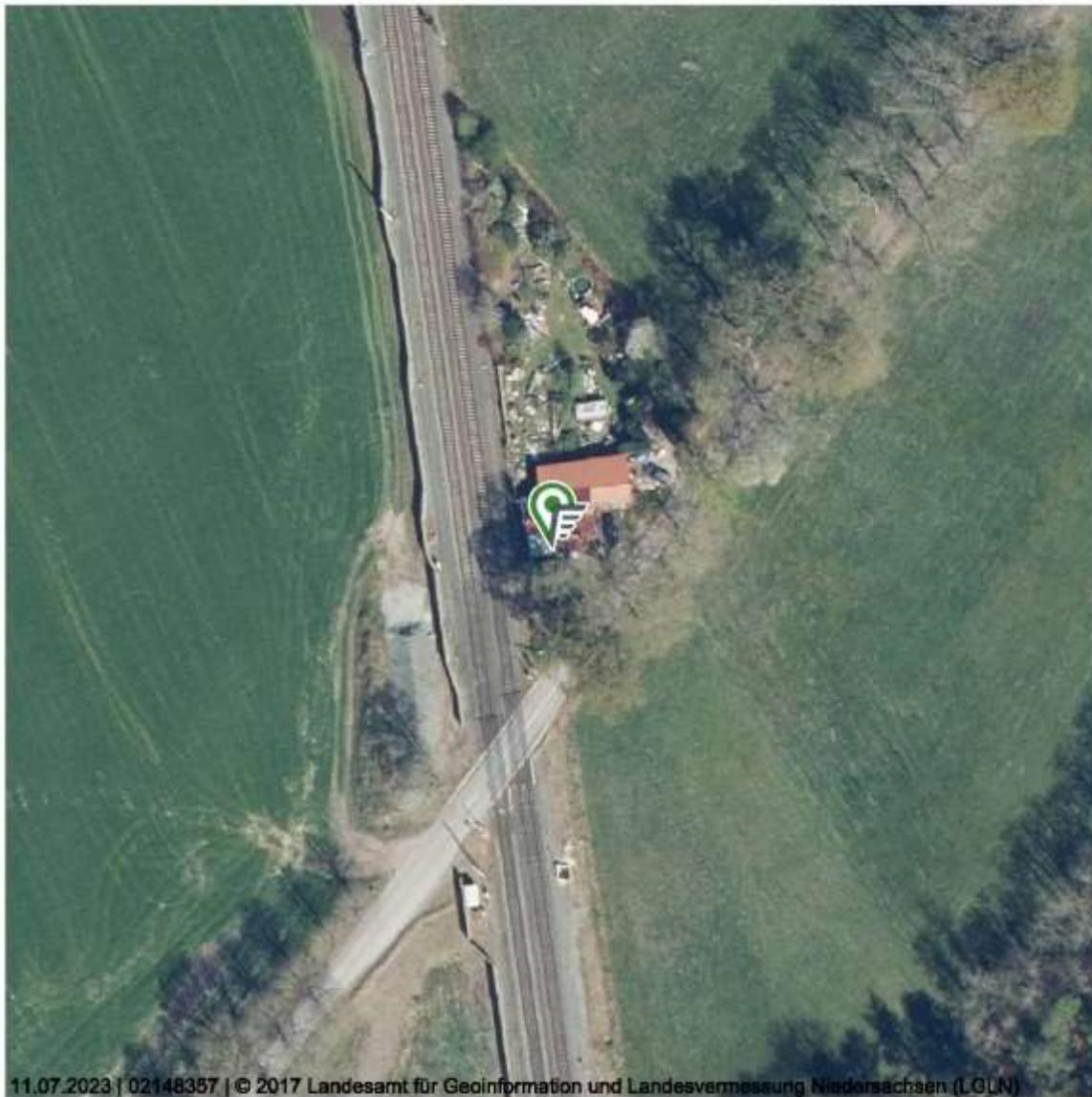
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
 Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartensmaterial basiert auf den 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: 2022.

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26180 Rastede, Gut Hahn 11



11.07.2023 | 02148357 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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



100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgerechte 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 länderdeckend 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 02148357 vom 11.07.2023 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 2023

Seite 1



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Rastede
Gemarkung: Rastede
Flur: 13 Flurstück: 26/9

Liegenschaftskarte 1:1000

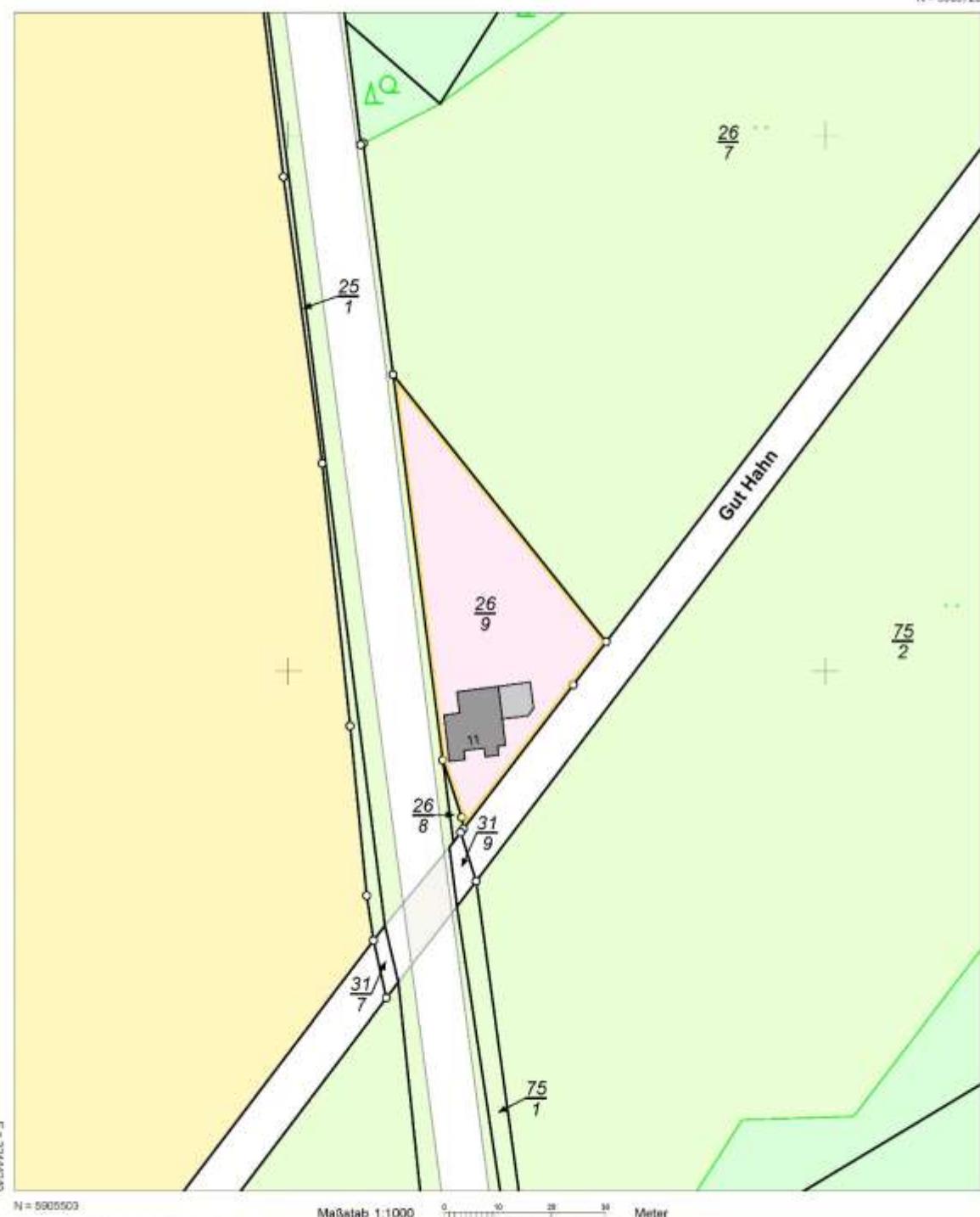
Standardpräsentation

Erstellt am 05.04.2023
Aktualität der Daten 01.04.2023

ohne Maßstab

N = 5805723

E = 3244425



M = 3244425

N = 5805503

Maßstab 1:1000

0

10

20

30

Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

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 26/9, Flur 13, Gemarkung Rastede**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Lage: Gut Hahn 11

Fläche: 1 435 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 435 m² Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Entwässerungsverband Jade

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Rastede
Grundbuchblatt 8340
Laufende Nummer 0003

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

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.

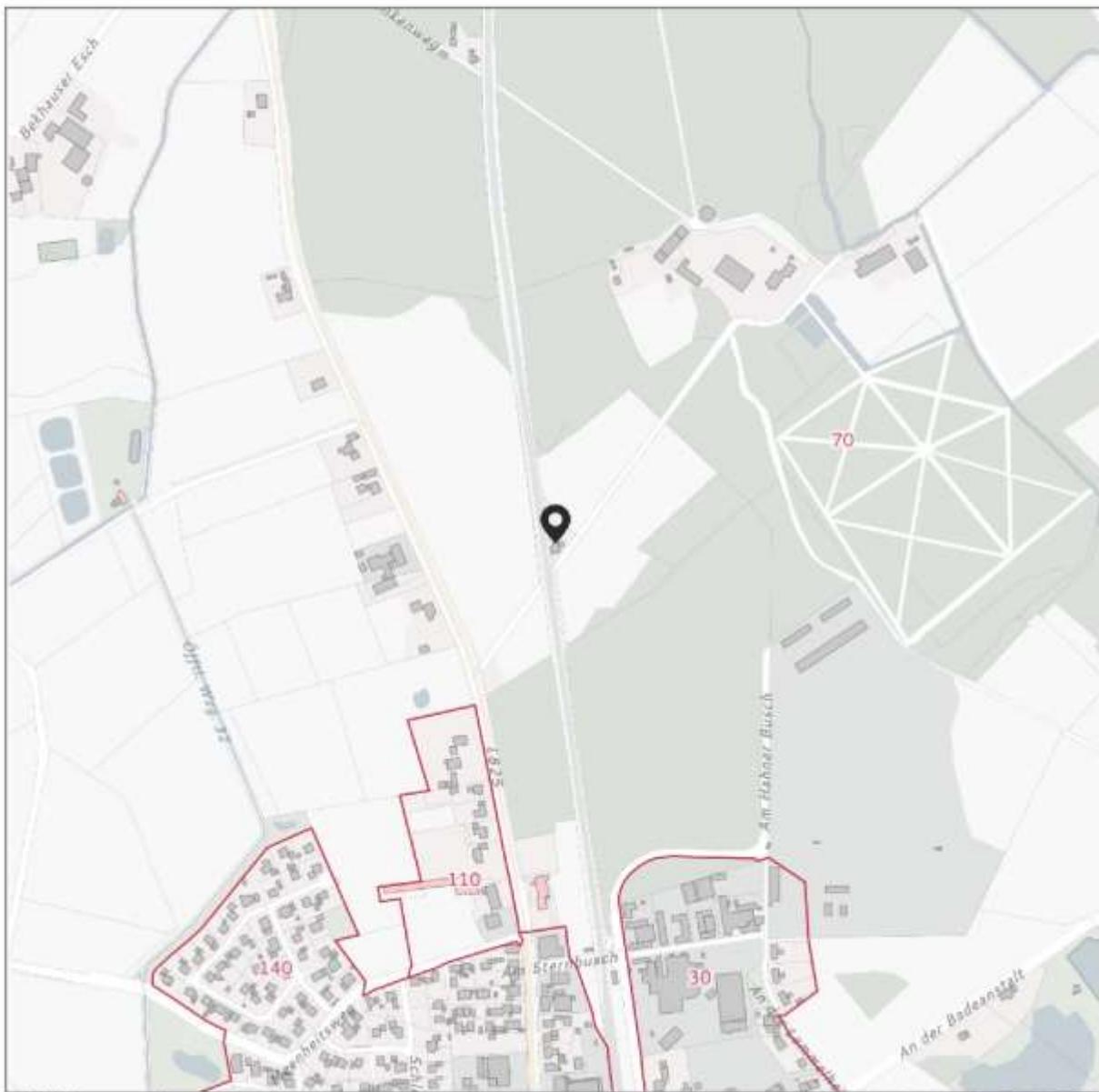


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 11.07.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Gut Hahn 11, 26180 Rastede - Hahn

Gemarkung: 0911 (Rastede), Flur: 13, Flurstück: 26/9





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01200501

Bodenrichtwert: 70 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.500 m²

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.29657&lng=8.16479&zoom=15.04&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.29657&lng=8.16479&zoom=15.04&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)



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](https://www.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

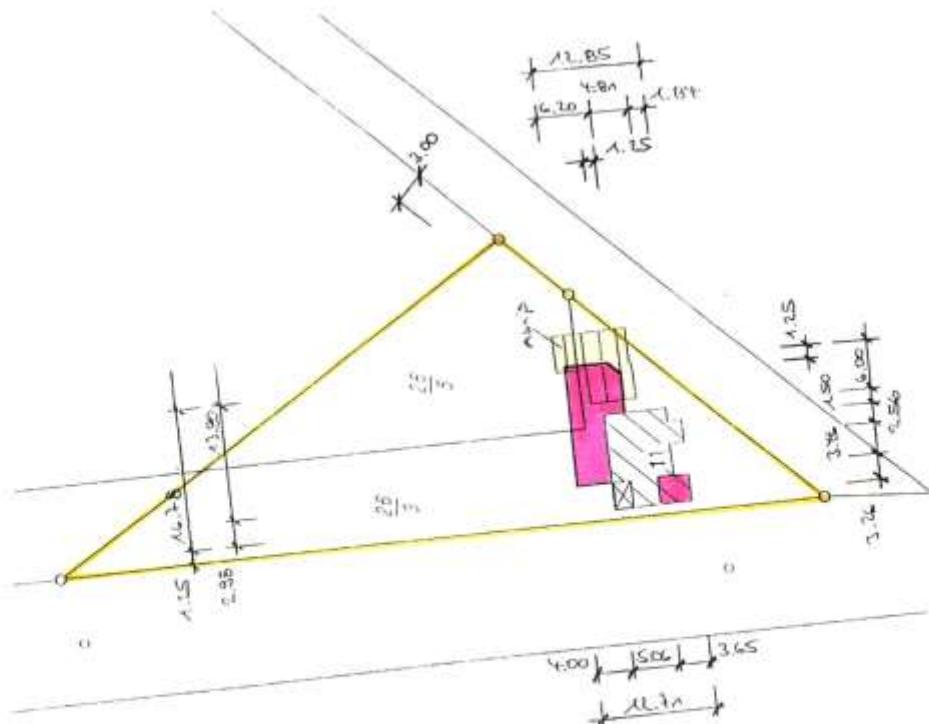
DECKBLATT

BAUAKTE



Landkreis Ammerland
Gemeinde Rostede
Ortsteil Hohn
Lage Gut Hohn 11
Gemarkung Rostede
Flur 13
Flurstücke 26/3, 26/5
Flurstücke 902qm und 552qm

Bauauftragstich geöffnet und mit
Bauauftrag 3736/2021
zu einem durch Sonderdruck
Warenkonto des Landesbetriebs und
Ortsbaudirektionsrats.



| | |
|---|--|
| Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses Neubau einer Garage mit Geräteraum | |
| Lageplan | |
| Name: Stefan Ahlers | Flur: 8 20 |
| Name: Fußboden 11 | Abbau: 1 500 |
| Strasse: 26180 Bielefeld-Hann | |
| Name:  | Flur:  |
| 1 1 1 1 | |
| Haushaltserklärung: Ich, Stefan Ahlers, geb. 07.07.1981 Tel. 0511 94009 Tel. 0511 94007 Fix 04421 740029 | |
| Handbuch: In Abh. 2006 | |

$$H/3 \approx 297.4 \neq 420.0 \text{ (0.12m³)}$$

BAUAKTE

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. ...13.736/2024...
zur Ausführung genehmigt.

Westerstede, den 16.02.2009

Landkreis Ammerland
- Bauaufsichtsbehörde -

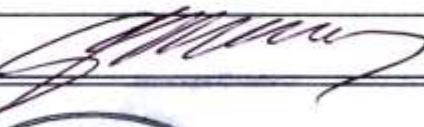
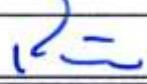
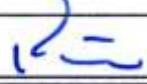


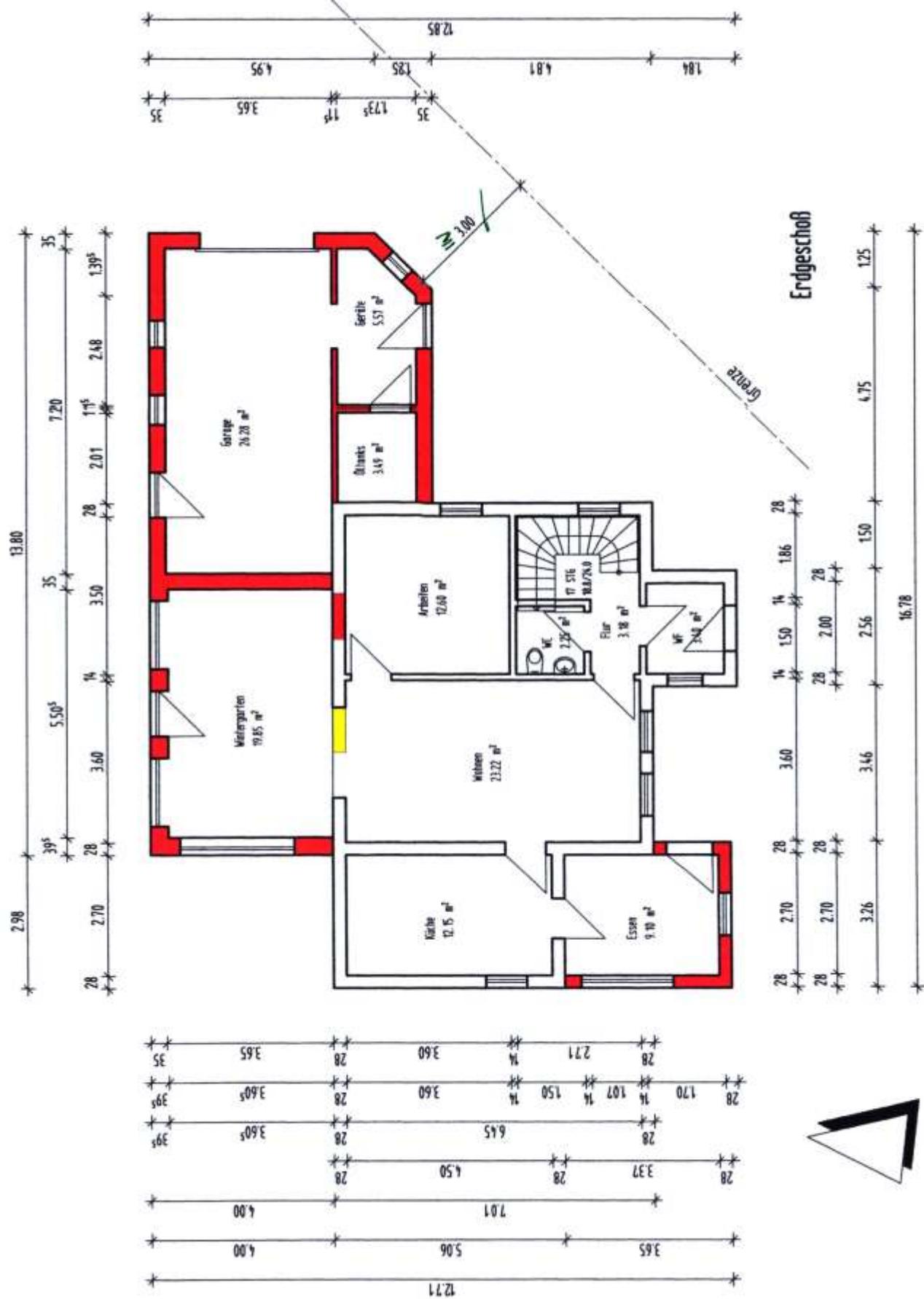
DECKBLATT

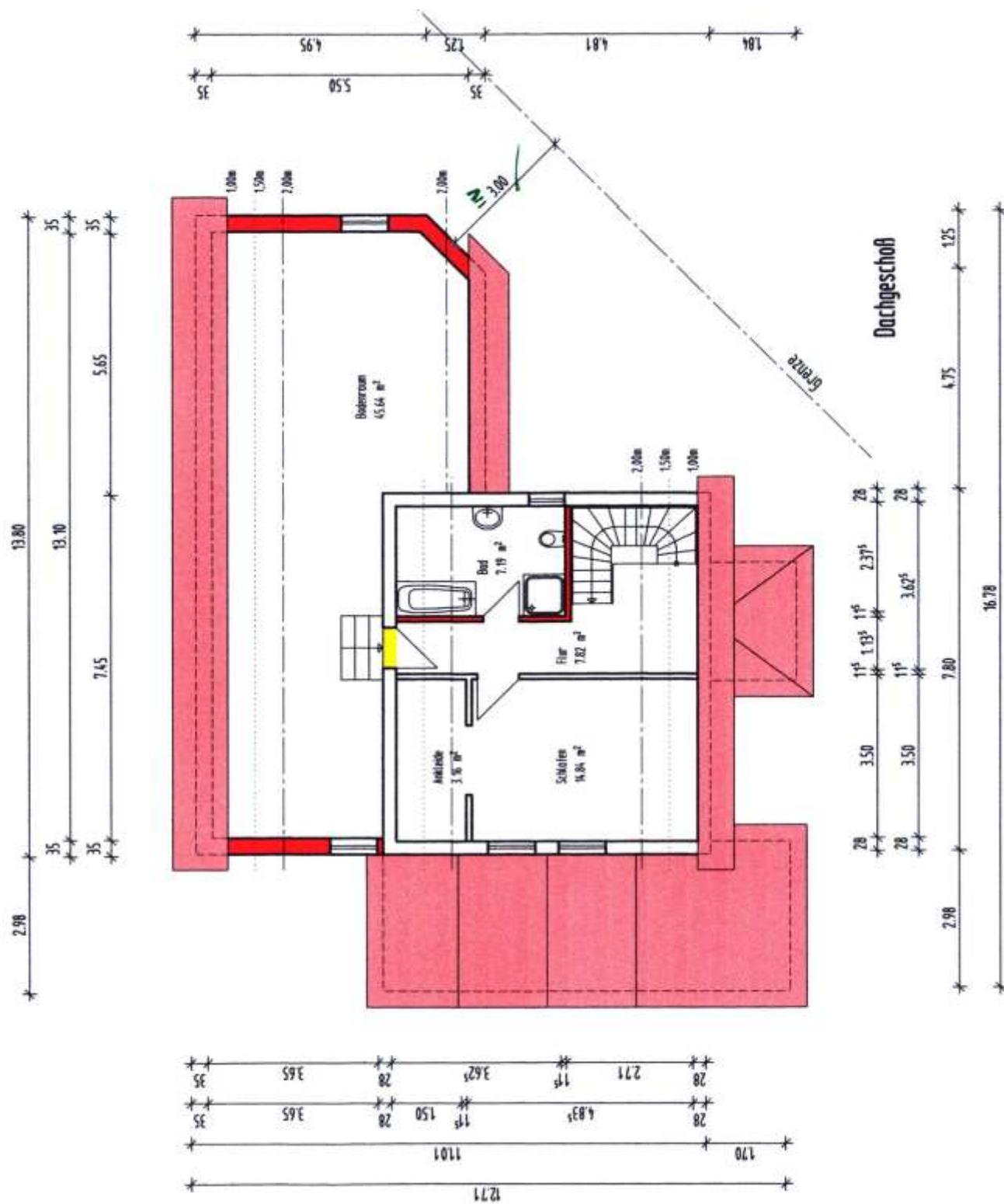
Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses

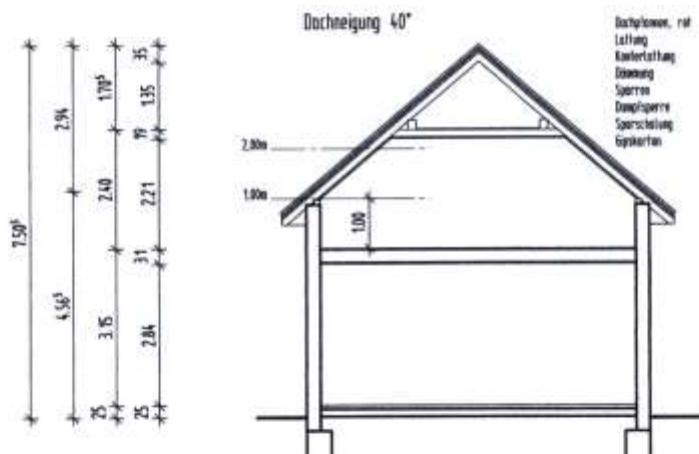
Neubau einer Garage mit Geräteraum

Erdgeschoß, Schnitte, Ansichten

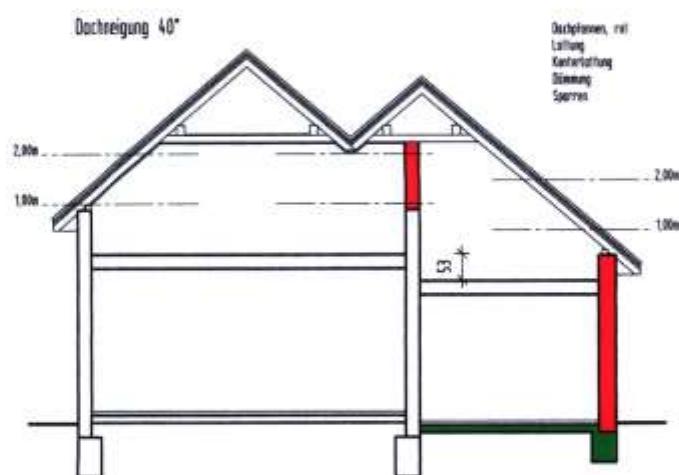
| | | | |
|---|---|--|---|
| Bauherr : | Stefan Ahlers | Blatt : | B 1a |
| Bauort : | Gut Hahn 11 26180 Rastede-Hahn | Maßstab : | 1 : 100 |
| Bauherr : |  | Auftrag : |  |
| Pläne : |  | | |
|  | | F R I B O PLANUNGSBÜRO Am Straßebusch 109 26180 Rastede Tel: 04402 / 938313 Fax: 04402 / 938329 | |
| Rastede, im Juli 2004 | | | |



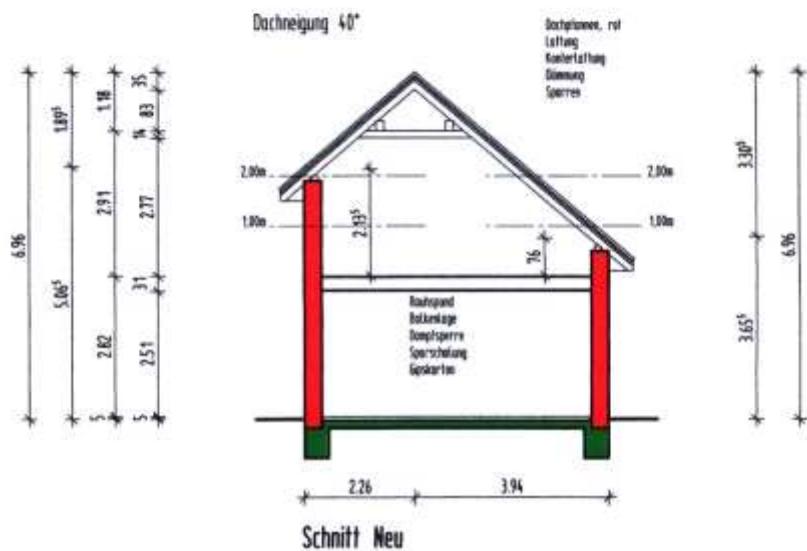




Schnitt Alt



Schnitt Alt / Neu



Schnitt Neu



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden (Straßenansicht)



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden

9 Fotos



- Südwestansicht Wohnhaus -



- Südansicht Wohnhaus -



- Südostansicht Wohnhaus mit Garage -



- Südostansicht Wohnhaus mit Garage -



- Ostansicht Wohnhaus mit Garage -



- Nordansicht Wohnhaus mit Garage -



- Nordansicht Wohnhaus -



- Nordwestansicht Wohnhaus -



- Südansicht Gartenfläche -



- Südwestansicht Gartenfläche -

10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987)

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

| | | Faktor | Länge | Breite | Summe |
|--|---------------------|-----------|---------|--------|---|
| <u>Einfamilienhaus</u> | | | | | |
| Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.21, Standardstufe 2,0 | | | | | |
| Baujahr: 1920 | | | | | |
| Erdgeschoss | Haupthaus | 7,800 m * | 6,980 m | | 54,44 m ² |
| | Windfang | 2,560 m * | 1,840 m | | 4,71 m ² |
| | Küche | 2,980 m * | 5,060 m | | 15,08 m ² |
| Dachgeschoss | Haupthaus | 7,800 m * | 6,980 m | | 54,44 m ² |
| Baujahr : 2004 | | | | | |
| Erdgeschoss | Esszim- mer/Holz | 2,980 m * | 3,650 m | | 10,88 m ² |
| | | 0,280 m * | 1,700 m | | 0,48 m ² |
| | Wintergarten | 6,075 m * | 3,650 m | | 22,17 m ² |
| | | | | | Bruttogrundfläche gesamt = <u>162,20 m²</u> |

Ermittlung des mittleren Baujahres des Wohnhauses

$$\frac{128,67 \text{ m}^2 * 1920 + 33,53 \text{ m}^2 * 2004}{162,20 \text{ m}^2} = \mathbf{1937}$$

Garage

Baujahr: 2004

Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0

| | | | |
|--|-----------|---------|----------------------|
| Erdgeschoss | 7,725 m * | 4,000 m | 30,90 m ² |
| | 2,200 m * | 6,000 m | 13,20 m ² |
| - 1/2 * | 1,250 m * | 1,250 m | -0,78 m ² |
| Bruttogrundfläche gesamt = <u>43,32 m²</u> | | | |

$$\mathbf{Bruttogrundfläche gesamt = 205,52 m²}$$

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 = **42063**