

---

---

## 2. Abschrift

# Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in  
26689 Apen, Schützenstraße 7

**FRED BAXMEYER**

Dipl.-Ing. (FH)

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

26188 Edewecht · Warmloger Weg 29 · Telefon 04405/5026 · E-Mail: [fred@baxmeyer.de](mailto:fred@baxmeyer.de)

---

---

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>4</b>
2.1	Grundbuch .....	4
2.2	Baulasten .....	4
2.3	sonstige Rechte und Belastungen .....	4
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2005/25 vom 25.03.2025 .....	4
<b>3</b>	<b>Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>5</b>
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
<b>4</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>8</b>
4.0	Bebauung allgemein .....	8
<b>5</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>10</b>
5.1	Verfahrenswahl .....	10
<b>6</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>11</b>
6.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert .....	12
6.2	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....	12
6.3	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen .....	14
6.4	vorläufiger Sachwert des Grundstücks .....	15
6.5	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert .....	15
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	16
6.7	Verfahrenswert des Grundstücks .....	16
6.8	Verkehrswert .....	16
6.9	Nießbrauchsrecht in Abteilung II des Grundbuchs „Lasten und Beschränkungen“ .....	17
<b>7</b>	<b>Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Planunterlagen über die Baulichkeiten .....</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Fotos .....</b>	<b>38</b>
<b>10</b>	<b>Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277-1: 2005-02 sowie Angabe der Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses .....</b>	<b>39</b>
<b>11</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>41</b>

**1 Allgemeines****1.1 Auftraggeber**

Gemäß Beschluss 66 K 2003/25 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 18.03.2025 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, Warmloher 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: **10.07.2025**

Qualitätsstichtag: **10.07.2025**

**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 mit Nebengebäuden bebautes Grundstück in 26689 Apen, Schützenstraße 7.

**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 06.05.2025. 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 Grundbuch von Apen Blatt 5192 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Apen	72	146	Gebäude- und Freifläche, Schützenstraße 7	1.197 m <sup>2</sup>

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

Lfd. Nr. 1: „Nießbrauch für [REDACTED] geb. am 12.06.1947. Löschbar bei Todesnachweis. Die Überlassung der Ausübung an Dritte ist ausgeschlossen. Gemäß Bewilligung vom 12.10.2015 (URNr. 402/2015, Notar Voigts, Bad Zwischenahn) eingetragen am 19.10.2015.“

### 2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis bestehen keine Baulasteintragungen zu Lasten des Flurstücks 146 der Flur 72 Gemarkung Apen.

### 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 66 K 2005/25 vom 25.03.2025

- b) Ob ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.
- c) Ob Gewerbebetriebe geführt werden, konnte nicht ermittelt werden.

- d) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
  - e) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht ermittelt werden.
  - f) Ob Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen, konnte nicht ermittelt werden.
  - 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 altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

**Hinweis: Eine Besichtigung des Objekts wurde nicht ermöglicht. Es werden daher bei der Verkehrswertermittlung ortsübliche und baujahrstypische Annahmen bezüglich der Objekteigenschaften getroffen.**

### **3 Grundstücksmerkmale**

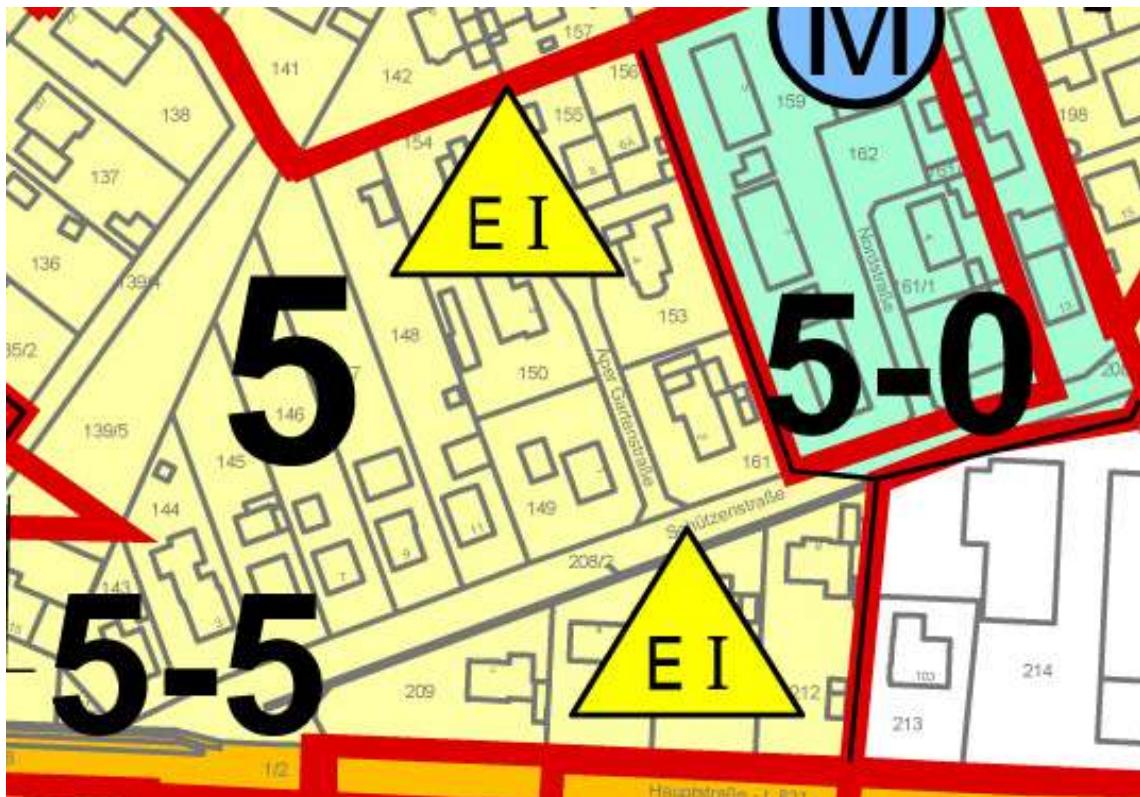
### 3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Apen „Augustfehn“ vor.

Der Bebauungsplan und das Dichtekonzept setzen für das Bewertungsgrundstück folgende bauliche Nutzung fest:

Art der baulichen Nutzung	MD 1 (Dorfgebiet 1)	
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	0,2
	Geschossflächenzahl (GRZ)	0,3
	Vollgeschosse	I
Bauweise	offene Bauweise	
	Einfamilienhausstruktur	
	max. 1-2 Wohnungen pro Gebäude	





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 „Schützenstraße“ erschlossen. Ob das Grundstück Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie an die Abwasserkanalisation besitzt, konnte nicht ermittelt werden.

### 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 Apen liegt im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 28 km westlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 69 km westlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Apen beherbergt rd. 12.400 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Grundzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Apen insgesamt ca. 5.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.942 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 312 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Apen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Tourismus & Gastronomie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Apen bis zum Jahr 2032 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 11,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 3,8 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,0 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,6 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Apen 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. 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 ca. 800 m nordöstlich des Ortskerns von Apen in einem Dorfgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Apen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Erholungsgebiet ('Ammerland') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. 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

Apen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 7,1 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Apen/Remels'. Die Bushaltestelle 'Apen Schützenstraße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Bahnhof Augustfehn und somit auch zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Ortsgebiets. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 68 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere bis gute Verkehrsinfrastruktur vor.

## 3.5 Beschaffenheitsmerkmale

### 3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.197 m<sup>2</sup> leicht überdurchschnittlich groß.

### 3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist geringfügig 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**

Es sind Pflasterungen vorhanden. Die rückwärtigen Außenanlagen konnten nicht besichtigt werden.

**4 Beschreibung der baulichen Anlagen****4.0 Bebauung allgemein**

Die baulichen Anlagen konnten nicht besichtigt werden. Daher werden bei der Baubeschreibung ortsübliche und baujahrstypische Annahmen bezüglich der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Eigenschaften der baulichen Anlagen angenommen.

**Einfamilienhaus:**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	147,42 m <sup>2</sup>
<b>angenommenes Baujahr:</b>	1960
<b>Gebäudealter:</b>	65 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	12 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1967

**4.1.1 Nutzung****Annahme:**

EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, HWR/Bad, Flur

DG: Schlafräume, Bad, Flur

**4.1.2 Gebäude**

Das Wohnhaus wird mit einem Baujahr 1960 angenommen. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

**4.1.3 Rohbau****Annahme:**

Außenmauerwerk: massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinmauerwerk

Innenmauerwerk: massives Innenmauerwerk/Leichtbauwände

Decken: Holzbalken-/Stahlbetondecken

Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen

**4.1.4 Technische Ausstattung****Annahme:**

Heizung: Zentralheizung, Heizkörper

Warmwasser: vorhanden

Sanitär -

Installationen: altersgerechte Ausstattung

Elektro -

Installationen: baujahrstypische mittlere Ausstattung

**4.1.5 Ausbau****Annahme:**

Fenster: Holz-/Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen:	Kunststofftür mit Glasausschnitt
	Innentüren: Holztüren in Holzzargen
Wände:	Tapeten, Raufasertapete bzw. verputzte Wand mit Anstrich
Bodenbeläge:	Fliesenbelag, Laminat-Belag, Auslegeware, PVC-Belag

#### 4.1.6 Bauzustand

##### Annahme:

Der Bauzustand entspricht einem mittleren Standard auch in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit.

#### 4.1.7 Bauschäden

Ob Bauschäden vorhanden sind konnte nicht ermittelt werden.

#### 4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Ob ein überdurchschnittlicher Modernisierungs- und Unterhaltsstau vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.

#### **Garage:**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	33,92 m <sup>2</sup>
<b>angenommenes Baujahr:</b>	1960
<b>Gebäudealter:</b>	65 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	50 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	8 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1983

#### 4.2.1 Nutzung

##### Annahme:

EG: 1 Garage

#### 4.2.2 Gebäude

Das Garagengebäude wird mit einem Baujahr 1960 angenommen. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

#### 4.2.3 Rohbau

##### Annahme:

Außenmauerwerk: massives Mauerwerk

Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen

#### 4.2.6 Bauzustand

##### Annahme:

Der Bauzustand entspricht einem baujahrstypischen einfachen bis mittleren Standard auch in Bezug auf die Ausstattung und Beschaffenheit entspricht.

#### 4.2.7 Bauschäden

Ob Bauschäden vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

#### 4.3 Gesamteindruck

##### Annahme:

Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen altersgerechten Eindruck. Die weiteren Nebengebäude konnten nicht beschrieben werden, da sie nicht von der „Schützenstraße“ eingesehen werden konnten. Es werden eine einfache Gebäudeeigenschaften angenommen.

## **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 Werteinfluss 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 01.01.2025 weist für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) und einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> einen Wert von **110 €/m<sup>2</sup>** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Gartenland in Ortslagen wird gemäß den Daten des zuständigen Gutachterausschusses im Median mit **39,50 €/m<sup>2</sup>** (entspricht ca. **32 %** des Bodenrichtwertes) bei einer Schwankungsbreite zwischen 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 123,00 €/m<sup>2</sup> angeben.

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 durchgeföhrten 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 objektspezifisch 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.

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus den Richtwertkarten beläuft sich der Quadratmeterpreis für das bebaute Bewertungsgrundstücks auf **110,00 €/m<sup>2</sup>** einschl. Erschließungskosten. Das Gartenland wird mit **35,00 €/m<sup>2</sup>** angesetzt. Das entspricht **32,00%** vom Richtwert.

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

### **GB Blatt 5192 von Apen**

1.) Teilfläche des Flurstücks 146 der Flur 72 Gemarkung Apen, Wohnbaufläche		
800,00 m <sup>2</sup> * 110,00 €/m <sup>2</sup> =		88.000,00 €
2.) Teilfläche des Flurstücks 146 der Flur 72 Gemarkung Apen, Gartenland		
397,00 m <sup>2</sup> * 35,00 €/m <sup>2</sup> =		13.900,00 €
1.197,00 m <sup>2</sup>		<b><u>101.900,00 €</u></b>

## 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 €/m<sup>2</sup> 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 Grundriss-ebenen 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, Drempe) 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 Dremphöhöhe. 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:

$$\begin{array}{rcl} \text{Bauindex Mai 2024 2021=100} & 132,600 & \times 100 = \\ \text{Bauindex Mai 2010 2010=100} & 70,796 & \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2021} & = 100 & 132,600 \\ \text{Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2010} & = 100 & \mathbf{187,300} \end{array}$$

### vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

#### Einfamilienhaus

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	147,42 m <sup>2</sup>
<b>angenommenes Baujahr:</b>	1960
<b>Gebäudealter:</b>	65 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	12 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1967
<b>NHK 2010:</b>	940,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex am WE-Stichtag:</b>	187,300
<b>NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):</b>	1.761,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Regionalfaktor (RG):</b>	1,0
<b>Alterswertminderungsfaktor (AF):</b>	0,1714
147,42 m <sup>2</sup> * 1761 €/m <sup>2</sup> * 1,0 * 0,1714 =	44.500,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	= $\frac{0,00 \text{ €}}{44.500,00 \text{ €}}$

**44.500,00 €**

#### Garage

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	33,92 m <sup>2</sup>
<b>angenommenes Baujahr:</b>	1960
<b>Gebäudealter:</b>	65 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	50 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	8 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1983
<b>NHK 2010:</b>	485,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex am WE-Stichtag:</b>	187,300
<b>NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):</b>	908,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Regionalfaktor (RG):</b>	1,0
<b>Alterswertminderungsfaktor (AF):</b>	0,1600
33,92 m <sup>2</sup> * 908 €/m <sup>2</sup> * 1,0 * 0,16 =	4.900,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	= $\frac{0,00 \text{ €}}{4.900,00 \text{ €}}$

**4.900,00 €**

#### **Nebengebäude pauschal**

=

**20.000,00 €**

#### **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

**69.400,00 €**

### 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, Einfriedigungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude.

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage  
pauschal 13,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** **9.000,00 €**

#### 6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	101.900,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	69.400,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	9.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b><u>180.300,00 €</u></b>

#### 6.5 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert

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 2025 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitraum	02.01.2024	18.12.2024	13.06.2024
Bodenrichtwert	60 €/m <sup>2</sup>	625 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,0	4,0	2,2
Modifiziertes Baujahr	1966	2021	1984
Restnutzungsdauer	11 Jahre	68 Jahre	30 Jahre
Grundstücksfläche	247 m <sup>2</sup>	1.102 m <sup>2</sup>	623 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	76 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>

Die mittleren Kaufpreise betragen für Wohnhäuser mit Baujahren zwischen 1950 bis 1977 im Landkreis Ammerland 289.000 € bei einer Schwankungsbreite zwischen 110.000 € bis 780.000 €.

Der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich gemäß den Ergebnissen der Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses wie folgt:

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertezeitpunkt	10. Juli 2025
Bodenrichtwert	110 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,50
Gemeinde Apen Umrechnungskoeffizient	0,94
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b><u>180.300,00 €</u></b>
interpolierter Sachwertfaktor ± 0,14 Standardabweichung für Normobjekt	<b><u>1,18</u></b>
Abschlag von 6 % vom Mittelwert wegen Lage in Apen, angepasster Sachwertfaktor=	<b><u>1,11</u></b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b><u>200.000,00 €</u></b>

Der markangepasste vorläufige Verfahrenswert entspricht dem markangepassten vorläufigen Sachwert und beträgt demnach:

**200.000,00 €**

#### 6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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 Wertermittlungsstichtag 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

Ob Bauschäden vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden. = 0,00 €

##### bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaltigen Freilegung anstehen

Ob baulichen Anlagen vorhanden sind, die abgängig sind, konnte nicht ermittelt werden. = 0,00 €

##### Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. = 0,00 €

##### Wertminderung wegen Baulast

Wertrelevante Baulasten sind nicht vorhanden. = 0,00 €

**0,00 €**

#### 6.7 Verfahrenswert des Grundstücks

markangepasster vorläufiger Verfahrenswert = 200.000,00 €  
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €  
**Verfahrenswert des Grundstücks** = **200.000,00 €**

#### 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 Verfahrenswert 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 Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

**200.000,00 €**

#### 6.9 Nießbrauchsrecht in Abteilung II des Grundbuchs „Lasten und Beschränkungen“

##### **grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Wertminderung wegen Nießbrauchsrecht in Grundbuchblatt 5192 von Apen Abtl. II lfd. Nr. 1:

##### **Wert des Nießbrauchsrechts**

Das Nießbrauchsrecht für den Berechtigten, geb. am 12.06.1947 wird gemäß Anhang D.II+D.IV.2 ImmoWertA wie folgt ermittelt:

##### **wirtschaftliche Vorteile für Eigentümer**

jährliches Entgelt für das Recht	=	0,00 €
jährliche Ersparnis von Kosten und Lasten (aufgrund Übernahme durch Berechtigten)	=	1.200,00 €
<b><u>jährlicher wirtschaftlicher Vorteil (Summe)</u></b>	=	<b><u>1.200,00 €</u></b>

##### **wirtschaftliche Nachteile für Eigentümer**

entgangene marktüblich erzielbare jährliche Nettokaltmiete	=	6.000,00 €
Übernahme von zusätzlichen sonst nicht zu tragenden Kosten (pro Jahr)	=	1.200,00 €
<b><u>jährlicher wirtschaftlicher Nachteil (Summe)</u></b>	=	<b><u>7.200,00 €</u></b>

##### wirtschaftliche Gesamtbilanz pro Jahr

wirtschaftliche Gesamtbilanz pro Jahr	=	<b><u>-6.000,00 €</u></b>
Liegenschaftszinssatz für die genutzten Gebäude	=	2,20 %
Leibrentenbarwertfaktor für einen 78-jährigen Mann bei einem Zinssatz von 2,2 %, Sterbetafel 2021-2023; vorschüssig; monatliche Raten 12	=	7,973
<b><u>-6000 € * 7,973</u></b>	=	<b><u>-47.838,00 €</u></b>

Summe \* Leibrentenbarwertfaktor = Verkehrswert des Nießbrauchsrechts für den Berechtigten

Der Verkehrswert des Wohnungsrechts für den Berechtigten ist vom oben ermittelten Verkehrswert der Immobilie in Abzug zu bringen und beträgt gerundet

**-48.000,00 €**

Edewecht, den 10. Juli 2025



Vorstehende Abschrift, bestehend aus 41 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

*F. Baxmeyer*

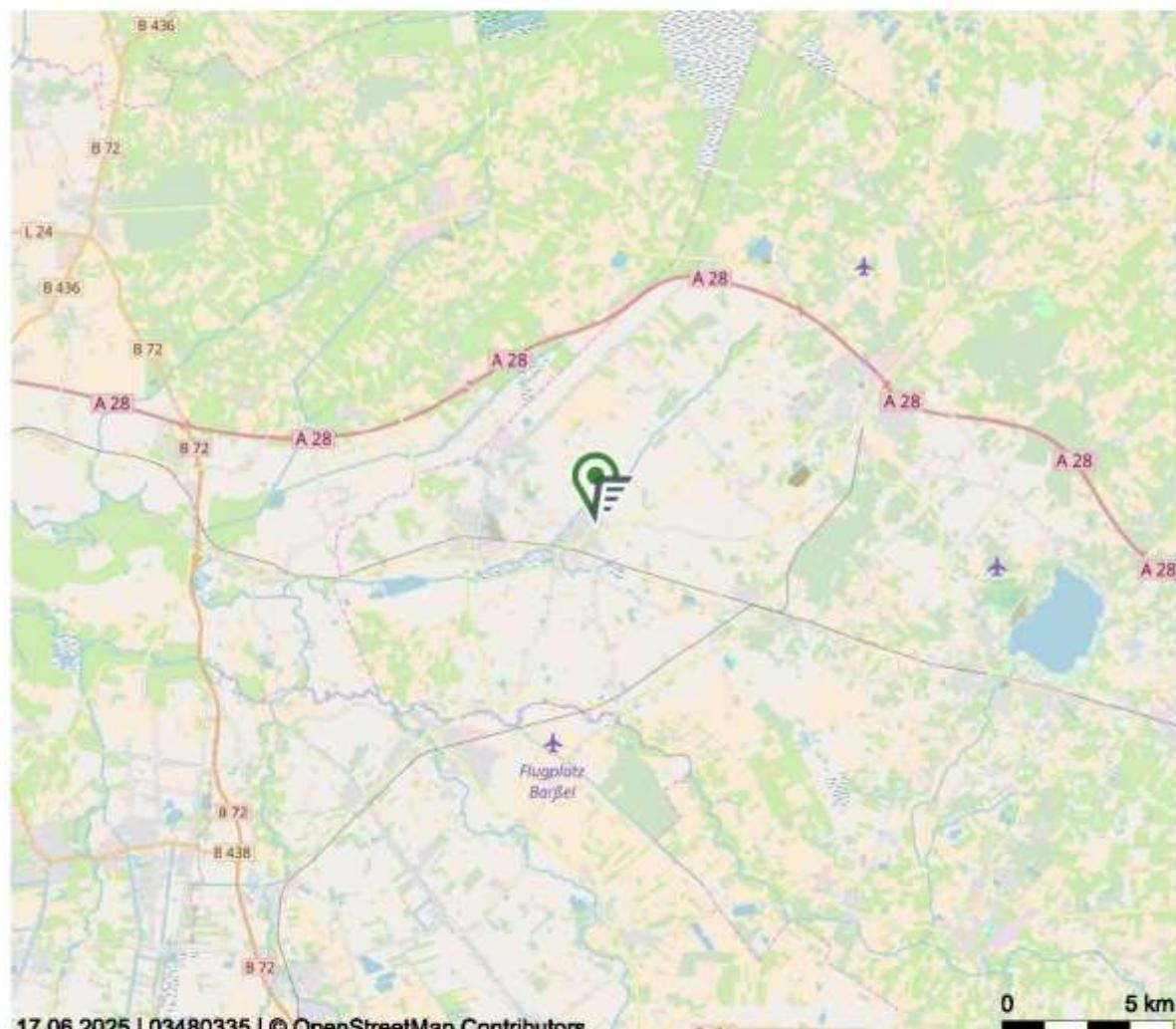
Fred Baxmeyer

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

26689 Apen, Schützenstr. 7



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Apen/Remels (5,5 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Augustfehn (3,7 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (57,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (67,8 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (162,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (8,4 km)



17.06.2025 | 03480335 | © OpenStreetMap Contributors

Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

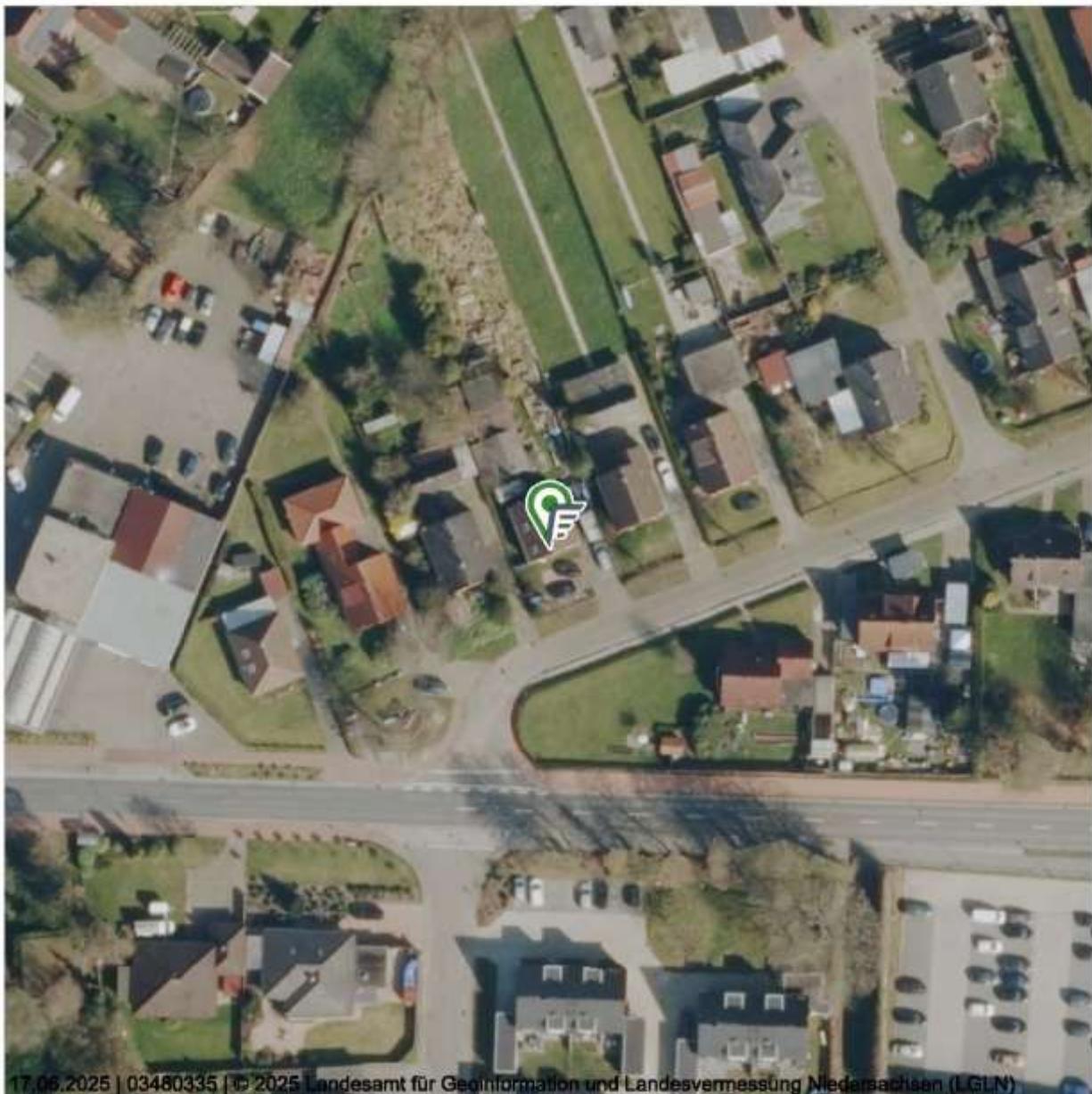
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entferungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartensmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database 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: 2024

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26689 Apen, Schützenstr. 7



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



0

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 40 cm. 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)



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Apen  
Gemarkung: Apen  
Flur: 72 Flurstück: 146

**Liegenschaftskarte 1:1000**

**Standardpräsentation**

ohne Maßstab

Erstellt am 11.04.2025  
Aktualität der Daten 09.04.2025

N = 5897933

E = 32420869



WGS 84

N = 5897713

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  
Warmloger Weg 29  
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 146, Flur 72, Gemarkung Apen**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Apen  
Landkreis Ammerland

Lage: Schützenstraße 7

Fläche: 1 197 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1 197 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasserach

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Apen  
Grundbuchblatt 5192  
Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 1

**Verantwortlich für den Inhalt:**

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

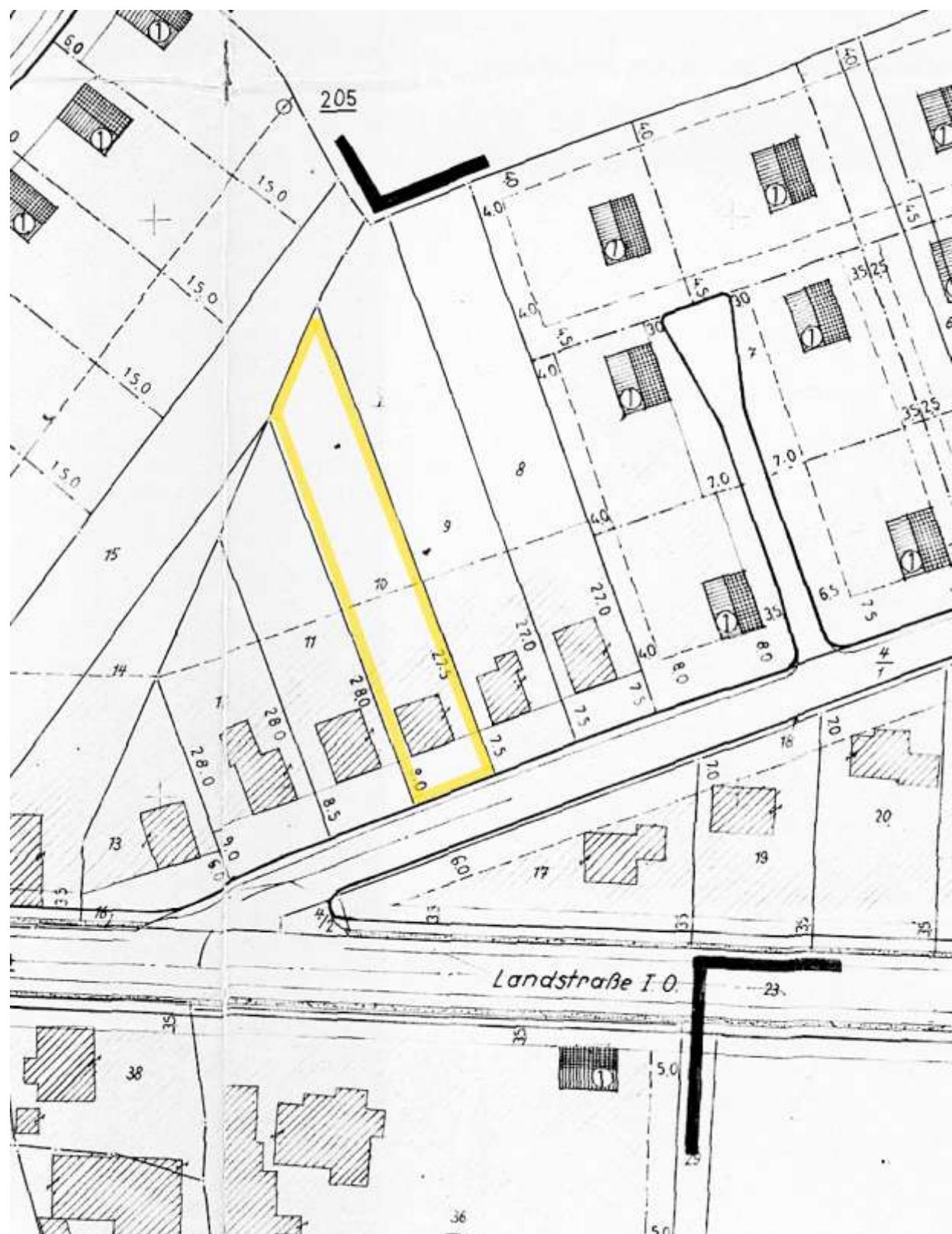
**Bereitgestellt durch:**

Fred Baxmeyer  
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig  
Warmloher Weg 29  
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.

Bebauungsplan Nr. 5 von Apen



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 und 5 a (Baugebiet Apen)

§ 1 Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Apen aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds.GVBl.S.55) in der Fassung der Novelle vom 18. April 1963 (Nds.GVBl.S.255) in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1966 (BGBl. Teil I, S.341) aufgestellt und vom Rat der Gemeinde Apen am 23. 3. 1964 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 unter Zugrundelegung des in § 1 des Bundesbaugesetzes aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes.

§ 2 Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte M = 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Westerstede, verwendet worden.

§ 3 Betroffene Grundstücke

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flurstücke betroffen.

§ 4 Bodenordnung und Erschließung

Um hinsichtlich ihrer Lage, Form und Grösse sinnvoll und zweckmässig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen, wird eine Umlegung auf freiwilliger Basis vorgesehen. Die Gemeinde behält sich jedoch vor, falls eine freiwillige Umlegung nicht durchführbar ist, Massnahmen entsprechend den §§ 45 - 122 BBauG zu treffen.

§ 5 Kosten

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschläglicher Ermittlung 200.000,-- DM. Diese Kosten werden zum grössten Teil durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

§ 6 Versorgungseinrichtungen

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Kanalisation. Das Oberflächenwasser wird durch offene Gräben und Rohrleitungen abgeleitet. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Öffentliche Versorgungsnetz.

A p e n , den 23. 3. 1964

Bürgermeister

*Jordes*



*Klemm*

Gemeindedirektor

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 5 und 5a für das Baugebiet Apen

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. S. 55) in der Fassung der Novelle vom 18. April 1963 (Nds. GVBl. S. 255) in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. Teil I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. Teil I, S. 429) hat der Rat der Gemeinde Apen in seiner Sitzung am 23. 3. 1964 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Bestandteile

Bestandteil dieser Satzung ist:

die Flanzzeichnung.

Die Begründung ist als Anlage beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flurstücke, Gemarkung Apen.

§ 3 Bauland

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Kinderspielplätze sind Bauland.

§ 4 Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 5 Bebauungsweise

Hinsichtlich der Bebauungsweise sind die in dem Bebauungsplan eingetragenen Hausgrundrissymbole bindend.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen festgelegt worden.

§ 7 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden folgende Baugebiete festgesetzt:

1. Dorfgebiet (MD)
2. Sondergebiet - Öffentliche Bedarfsfläche -

Die Baugebiete sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

§ 8 Mass der baulichen Nutzung

Im Dorfgebiet wird das Mass der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- 2 -

Für die Einzelhäuser

1-geschossig (zw) GRZ 0.2 GFZ 0.3

Für die Mehrfamilienhäuser

2-geschossig (zw) GRZ 0.3 GFZ 0.6

Für die Sonderbaufläche wird das Mass der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Für die Sonderbaufläche

(Öffentliche Bedarfsfläche) 2-geschossig GRZ 0.3 GFZ 0.6

Für die Garagen wird die Grundfläche der baulichen Nutzung mit max. 18.00 m<sup>2</sup> je Garage festgesetzt.

§ 9 Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Garagen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

§ 10 Elt- und Telefonleitungen

Elt- und Telefonleitungen sind sämtlich zu verkabeln; Freileitungen sind nicht zulässig.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

A pen, den 23. 3. 1964

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

# **Gemeinde Apen**

## **Landkreis Ammerland**

### **Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts zur verträglichen Nachverdichtung in Apen**

**Karte 4a:  
Zielkonzept**

**- Apen -**

**M. 1 : 5.000**

**Oktober 2021**

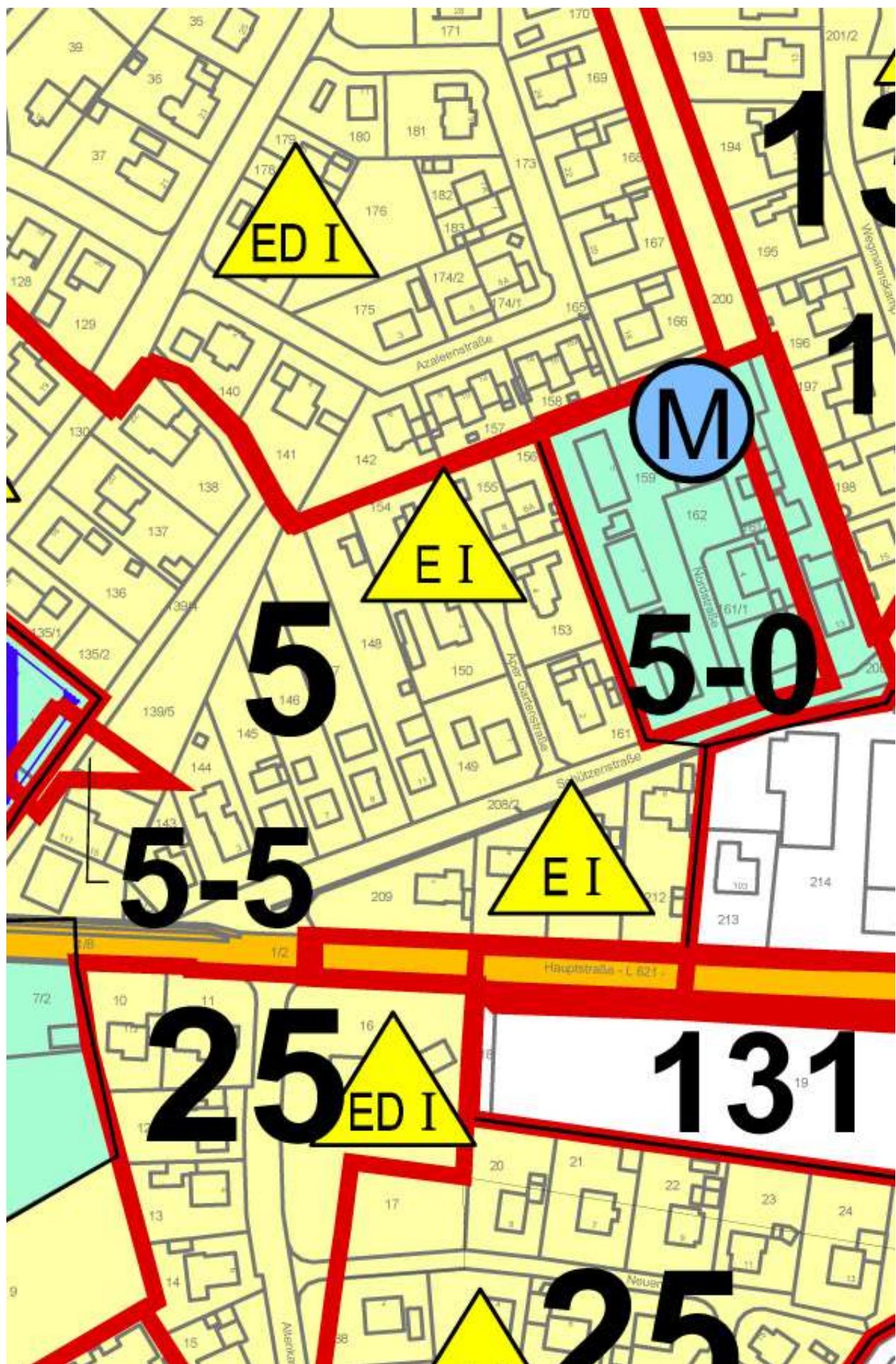
**NWP Planungsgesellschaft mbH**

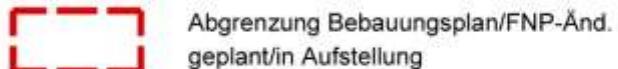
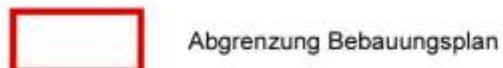
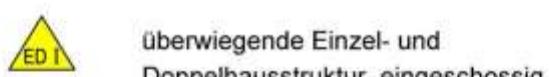
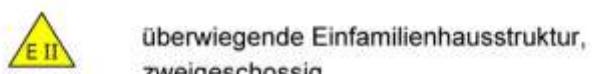
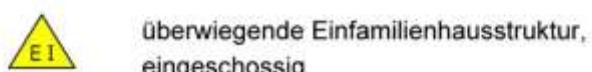
**Escherweg 1      Telefon 0441 97174 -0  
26121 Oldenburg      Telefax 0441 97174 -73**

**Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung**

**Postfach 3867      E-Mail: [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
26028 Oldenburg      Internet: [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)**





**Legende Grundlagen****Z**  
Zentrum**Legende Karte 4a**

Zone 1  
Erhalt vorhandener Strukturen, keine Nachverdichtung, max. I Vollgeschoss, max. 1–2 Wohnungen pro Gebäude

Zone 2  
Verdichtung ermöglichen, max. II-III Vollgeschosse, max. 5–10 Wohnungen pro Gebäude

Gestalterische Regelung erforderlich



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 17.06.2025)

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

Adresse: Schützenstraße 7, 26689 Apen

Gemarkung: 0862 (Apen), Flur: 72, Flurstück: 146





## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201131

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 110 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 800 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0121200\\_MFH\\_W.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0121200_MFH_W.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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=53.22352&lng=7.81381&zoom=16.69&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.22352&lng=7.81381&zoom=16.69&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

**Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung****Landkreis Ammerland****Umrechnungstabelle: 0121200****Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung**

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).

Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke für **Mehrfamilienhausbebauung** im freifinanzierten Wohnungsbau beträgt durchschnittlich das **1,4-fache** des Bodenrichtwertes für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

<b>Art</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
<b>EFH</b>	<b>1,00</b>
<b>MFH</b>	<b>1,40</b>

**Beispiel:**

**Bodenrichtwert:** 200  
-----  
**WEFH**

***Umrechnung auf individuelle Grundstücksausnutzung MFH:***

$$200 \text{ €/m}^2 * 1,40 = 280 \text{ €/m}^2$$



## 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.

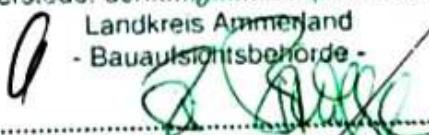
### Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte<sup>[1]</sup> 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)<sup>[2]</sup> 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>

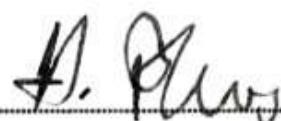


Bauaufsichtlich geprüft und mit  
Bauschein-Nr. ...13.503.12017  
zur Ausführung genehmigt.

Westerstede, den ..... 2017  
Landkreis Ammerland  
- Bauaufsichtsbehörde -  
  


**BORCHERS** b

Hoch- u. Ingenieurbau · Baustoffe · Baumarkt



Georg Borchers GmbH, Saterlandstr.2, 26689 Augustfehn  
Tel. 04489 / 9285 - 0 e-mail: info@borchers-bau.de

Bauherr:

Bauvorhaben:

**Neubau eines Schuppens und Carports  
Anbau eines Wintergartens  
Errichtung einer Überdachung**

Planteil:

**Grundrisse, Ansichten, Schnitte**

Maßstab:

1:100

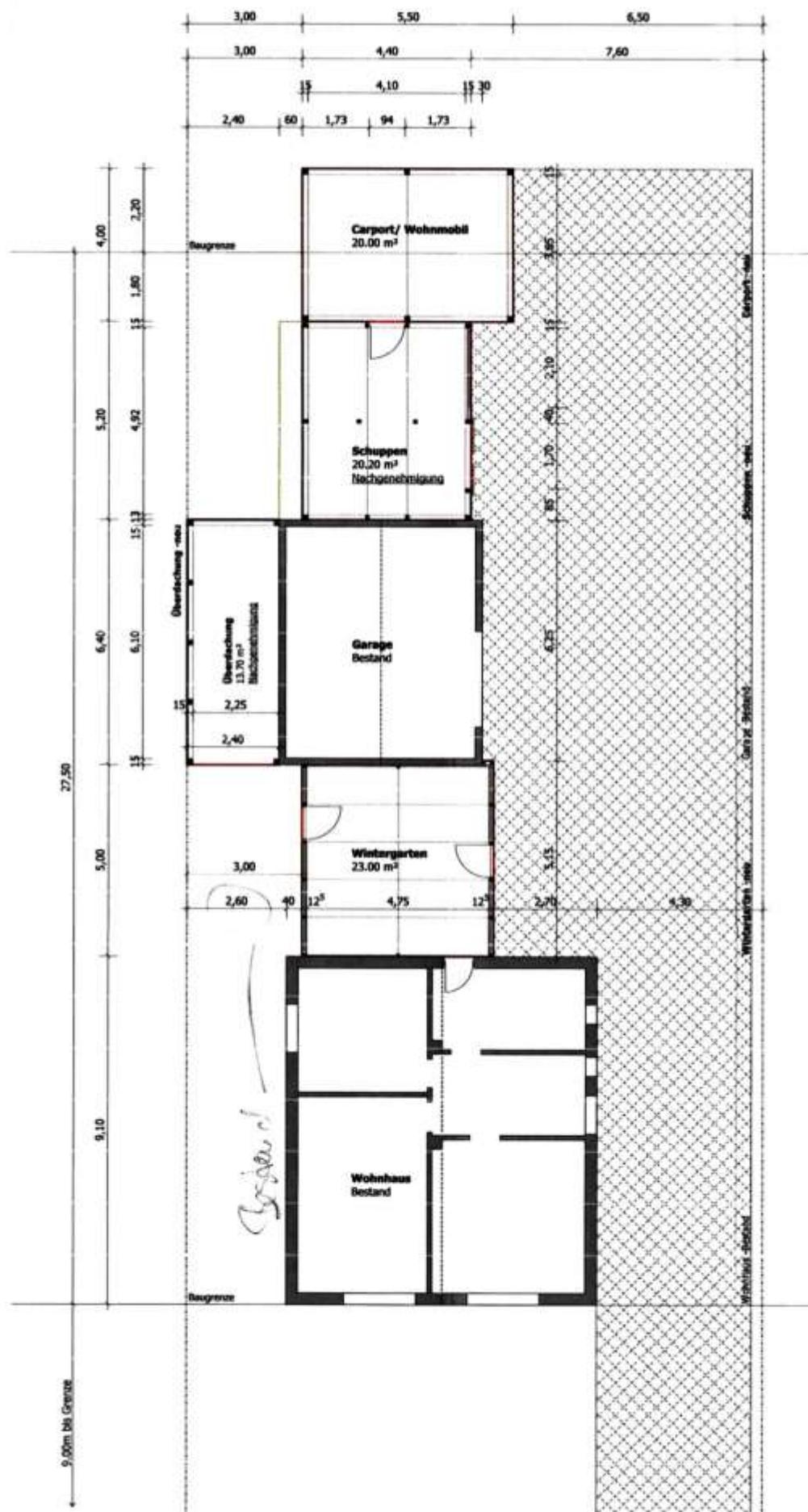
Gez.:

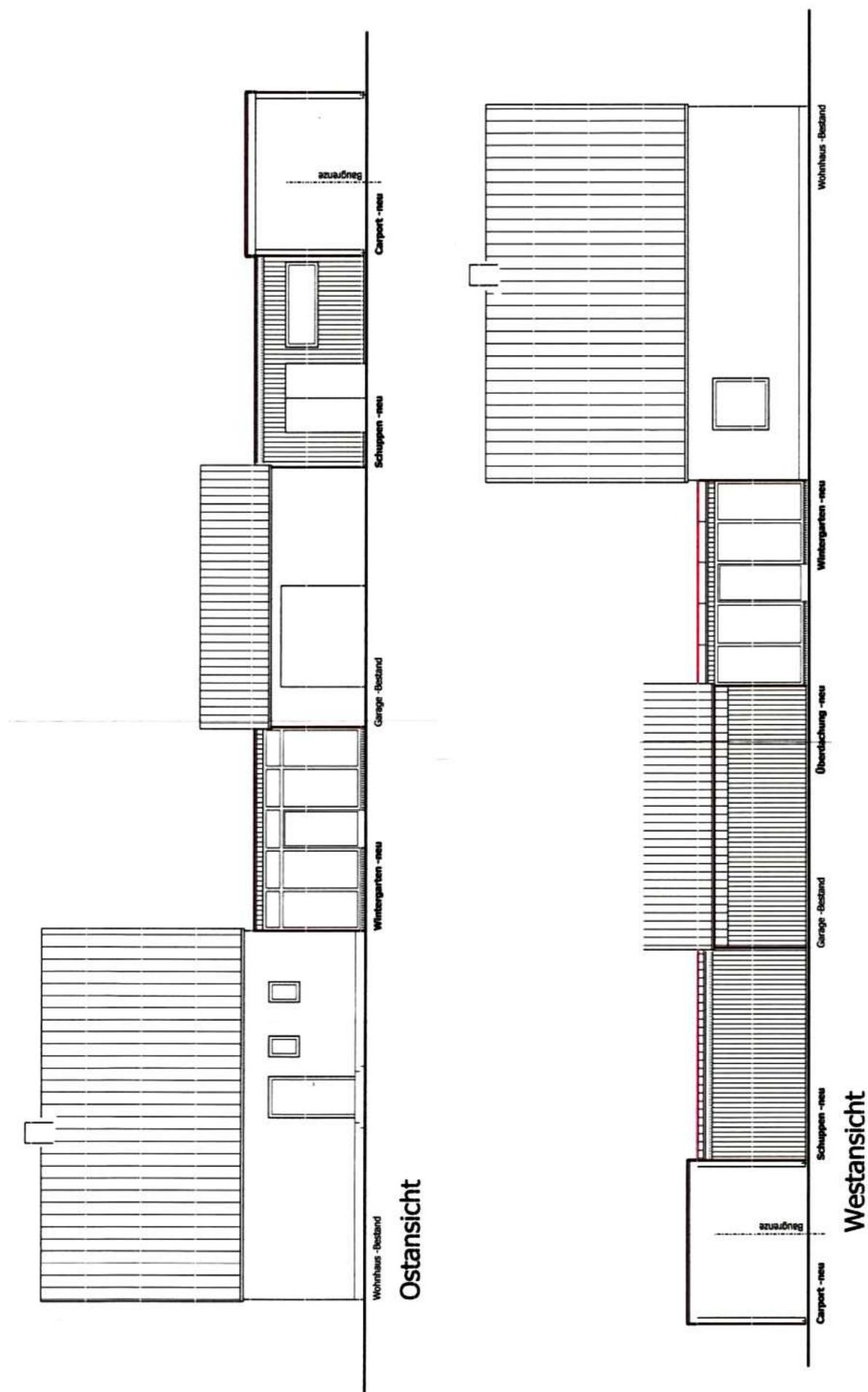
K.Borchers

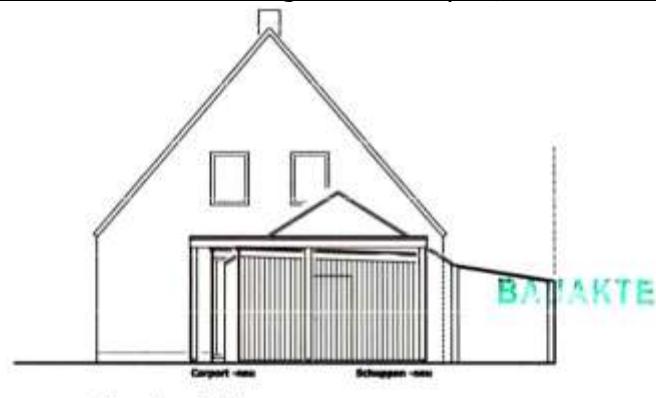
Datum:

06.03.2017

**BAUANTRAG**



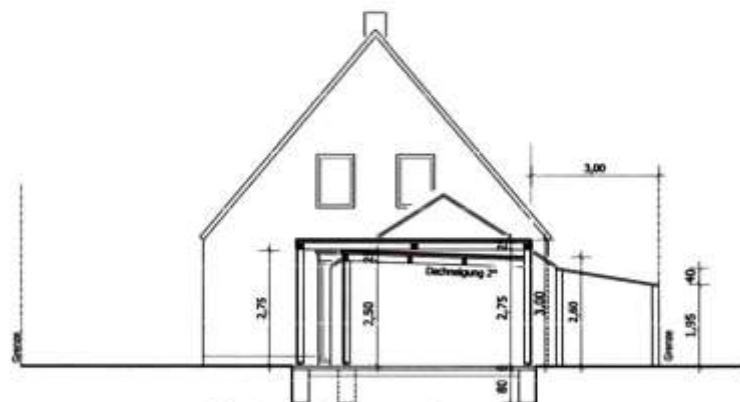




Nordansicht



Südansicht



Schnitt Schuppen, Carport



Schnitt Wintergarten

**9 Fotos**



- Südostansicht -



- Südansicht -

## **10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277-1: 2005-02 sowie Angabe 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
<b>Einfamilienhaus</b>			Summe
		<b>Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.21, Standardstufe 2,5</b>	
angenommenes	Baujahr: 1960		
	Erdgeschoss	9,100 m *	8,100 m
	Dachgeschoss	9,100 m *	8,100 m
		<b>Bruttogrundfläche gesamt =</b>	
			<b><u>147,42 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Garage</b>			
		<b>Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0</b>	
angenomme- nes	Baujahr: 1960		
	Erdgeschoss	6,400 m *	5,300 m
			<b><u>33,92 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Nebengebäude</b>			
		<b>Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0</b>	
	Baujahr: 2017		
	Wintergarten	5,000 m *	5,000 m
	Schuppen	5,200 m *	4,400 m
	Carport	5,500 m *	4,000 m
	Überdachung	6,400 m *	2,400 m
			<b><u>15,36 m<sup>2</sup></u></b>
		<b>Bruttogrundfläche gesamt =</b>	
			<b><u>85,24 m<sup>2</sup></u></b>

### Mittlere Kaufpreise von Gartenland in €/m<sup>2</sup>

In der nachfolgenden Tabelle sind die von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten mittleren Kaufpreise aufgeführt. Die Preise gelten nur für Flächen, die nicht als Bauland genutzt werden können.

Landkreis	Anmerkung	Faktor zu B.	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
Ammerland	Außenbereich	0,26	40,0	50,5	40,2
	Ortslage	0,32	10,0	123,0	39,5

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, Stand 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 21.03.2025

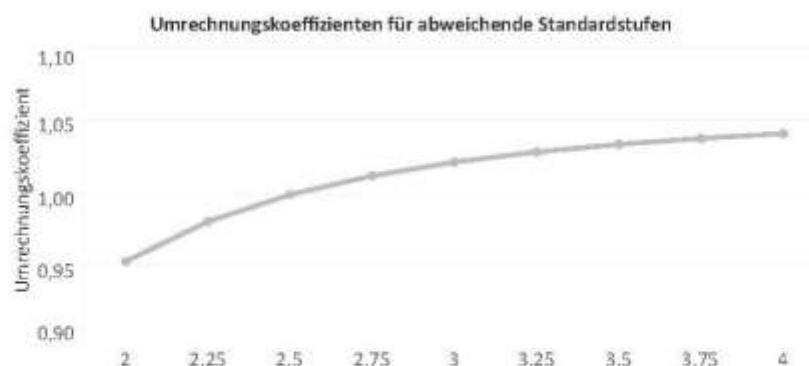
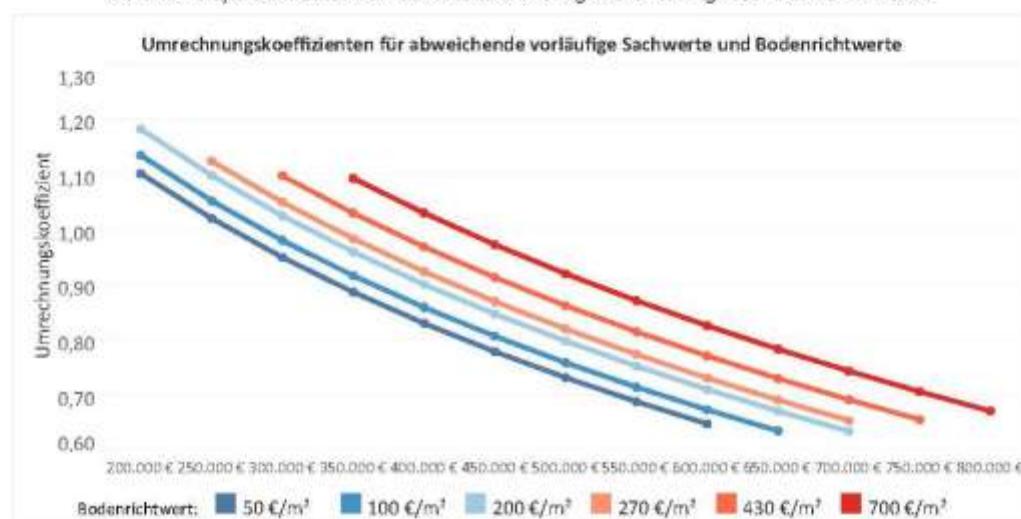
**Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus**  
**- Stadt Oldenburg und Landkreis Ammerland -**

Berechnung des Sachwertfaktors	
Wertermittlungstag:	01.01.2025
Vorläufiger Sachwert [€]:	180.000
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]:	110
Standardstufe:	2,5
<b>Sachwertfaktor:</b>	<b>1,18</b>
Standardabweichung:	± 0,14

Stichprobenübersicht			
	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	02.01.2024	18.12.2024	13.06.2024
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	60	625	270
Standardstufe	2	4	2,2
Modi. Baujahr	1966	2021	1984
Restnutzungsdauer	11	68	30
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	247	1102	632
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	76	200	138

 Modellbeschreibung

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.  
 Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.



**Umrechnungskoeffizient bei abweichender Lage**

Apen	0,94
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	1,04
Oldenburg, Stadt	1,00
Rastede	1,01
Westerstede	1,00
Wiefelstede	0,97

## **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 Verlagsellschaft 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 = **39729**