
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26180 Rastede-Wahnbek, Jadestraße 6

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.....	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	3
1.3	Verwendungszweck.....	3
1.4	Objektbezeichnung	3
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	3
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen	3
1.5.3	Mündliche Auskünfte	3
1.6	Ortsbesichtigung	3
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	3
1.8	Vertragliche Grundlagen	4
2	Rechtliche Gegebenheiten	4
2.1	Grundbuch	4
2.2	Baulasten	4
2.3	sonstige Rechte und Belastungen	4
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2005/24 vom 11.04.2024.	4
3	Grundstücksmerkmale	5
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben	6
3.4	Lagebeschreibung	6
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	7
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	7
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
4.0	Bebauung allgemein.....	8
5	Wertermittlung	10
5.1	Verfahrenswahl.....	10
6	Verkehrswertermittlung	11
6.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert.....	12
6.2	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	13
6.3	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15
6.4	vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	15
6.5	marktangepasster vorläufiger Sachwert	15
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
6.7	Sachwert des Grundstücks	17
6.8	Verkehrswert	17
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte ...	18
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	26
9	Fotos	35
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) sowie der Wohn- und Nutzflächen sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses.....	43
11	Literaturverzeichnis	46

ungen 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 13887 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Rastede	48	167/142	Gebäude- und Freifläche, Jadestraße 6	815 m ²

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 167/142 der Flur 48 Gemarkung Rastede.

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 2005/24 vom 11.04.2024.

- Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.
- Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.

- e) Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
- 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 altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich der Wertermittlungsobjekte liegt der Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung der Gemeinde Rastede mit folgenden Festsetzungen vor:

Art der baulichen Nutzung		WA (Allgemeines Wohngebiet)
	Vollgeschosse	I
Maß der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl)	0,4
	GFZ (Geschossflächenzahl)	0,4
Bauweise	Offene Bauweise	

Bebauungsplanausschnitt:



Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstückes 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 „Jadestraße“ erschlossen. Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Abwässer werden über die öffentliche Kanalisation 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. 23.200 Einwohner (Stand: 31.12.2022), 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 30.06.2023 für Rastede insgesamt ca. 9.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 8.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -373 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 683 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 2032 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 6,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,3 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,9 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: April 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 96,6 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung 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 separierten Ortsteil 'Wahnbek', ca. 5 km südöstlich des Ortskerns von Rastede in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet

sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Rastede von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2,8 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Kaufland') 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 einem Erholungsgebiet ('Rastede/Bad Zwischenahn/Ammerland') existieren gute 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

Rastede ist über die Bundesstraße B211 sowie über die Autobahnen A293, A29 und A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A293 liegt rd. 3,2 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Oldenburg-Etzhorn'. Das Autobahnkreuz 'Oldenburg-Nord' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Oderstraße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft 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 Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7 km zum IC(E)-Bahnhof 'Oldenburg (Oldb) Hbf' bzw. rd. 41 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 815 m² leicht durchschnittlich 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 sind entsprechend einfach angelegt.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Einfamilienhaus:

Bruttogrundfläche (BGF):	281,37 m ²
Baujahr:	1974
Gebäudealter:	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	2 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	22 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1976

4.1.1 Nutzung

EG: 1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 HWR, Flure, Wintergarten

DG: mehrere Zimmer, Bad, Flur

Wohnfläche: 181,51 m², Nutzfläche: 13,20 m²

4.1.2 Gebäude

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. im Jahre 1974 in massiver Bauweise errichtet. Danach wurden nur geringfügige Verbesserungen vorgenommen. Angaben von den bei der Besichtigung anwesenden Personen und Angaben aus den Gebäudeplänen wurden übernommen.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk:	massives verputztes Außenmauerwerk
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:	Gaszentralheizung (Bj. ca. 2019), Rippenheizkörper
Sanitär - Installationen:	EG Bad: 1 Waschbecken, 1 Dusche, 1 WC Küche: 1 Spülenanschluss HWR: 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss DG: Bad: 1 Waschbecken, 1 Dusche, 1 WC
Elektro - Installationen:	baujahrsübliche einfache Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster:	Holzfenster
Türen:	Hauseingangstür : Holztür Innentüren: Holztüren in Holz-/Stahlzargen
Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen, Auslegeware, Betonplatten im Wintergarten
Wände:	Tapeten sowie Raufasertapeten mit Anstrich an den Wänden, Wandfliesen im Sanitärbereich, Profilholzverkleidung

4.1.6 Bauzustand

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

4.1.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden sind nicht vorhanden.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Es ist ein erheblicher baujahrstypischer Modernisierungs- und Unterhaltungsstau vorhanden.

Nebengebäude:

Bruttogrundfläche (BGF):	43,61 m ²
Baujahr:	1980
Gebäudealter:	44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	9 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1983

4.2.1 Nutzung

EG: Garage, Geräte-/Lagerräume, Nutzfläche: 39,25 m²

4.2.2 Gebäude

Die Nebengebäude wurden ab dem Jahre 1974 in massiver Bauweise errichtet. Angaben von den bei der Besichtigung anwesenden Personen und Angaben aus den Gebäudeplänen wurden übernommen.

4.2.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massives verputztes Außenmauerwerk
Innenmauerwerk: massive Innenwände
Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen und Flachdach

4.2.4 Technische Ausstattung

Elektro -
Installationen: baujahrsübliche einfache Ausstattung

4.2.5 Bauzustand

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

4.2.6 Bauschäden

Es ist ein Mauerwerksriss sichtbar.

Carport:

4.2.1 Nutzung

EG: 1 Carport, Nutzfläche: 42,62 m²

4.2.2 Gebäude

Der Carport wurden ab dem Jahre 1990 errichtet. Es sind Schäden sichtbar.

4.4 Gesamteindruck

Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen einfachen altersgerechten Eindruck mit vereinzelten Bauschäden und erheblichen baujahrstypischen Modernisierungs- und Unterhaltungsstau.

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 01.01.2024 weist für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) und einer Grundstücksgröße von 700 m² einen Wert von **270 €/m²** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhausbebauung im freifinanzierten Wohnungsbau beträgt durchschnittlich das 1,5-fache des Bodenrichtwertes für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Gartenland im Bereich von Ortslagen im Landkreis Ammerland wird vom zuständigen Gutachterausschuss mit 46,00 €/m² im Median (ca. 33 % vom Bodenrichtwert) angegeben bei einer Schwankungsbreite zwischen 10,00 €/m² bis 123,00 €/m².

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 270,00 €/m² einschl. Erschließungskosten. Die restliche Gartenlandfläche wird mit 90,00 €/m². Das entspricht 33,00% vom Bodenrichtwert.

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

1.) Teilfläche des Flurstücks 167/142 der Flur 48 Gemarkung Rastede, Gebäude- und Freifläche	
700,00 m ² * 270,00 €/m ² =	189.000,00 €
2.) Teilfläche des Flurstücks 167/142 der Flur 48 Gemarkung Rastede, Gartenland	
115,00 m ² * 90,00 €/m ² =	10.400,00 €
815,00 m ²	<u>199.400,00 €</u>

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 Wertermittlungsstichtag 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 Baupreisindex 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 Februar 2024 2015=100	<u>163,300</u>	x 100 =	182,900
Bauindex Februar 2010 2010=100	89,300		

Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2015 = 100	163,300
Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2010 = 100	182,900

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF):	281,37 m ²	
Baujahr:	1974	
Gebäudealter:	50 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Modernisierungspunkte:	2 Punkte	
modifizierte Restnutzungsdauer:	22 Jahre	
modifiziertes Baujahr:	1976	
NHK 2010:	849,00 €/m ²	
Baupreisindex am WE-Stichtag:	182,900	
NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):	1.553,00 €/m ²	
Regionalfaktor (RG):	1,0	
Alterswertminderungsfaktor (AF):	0,3143	
281,37 m ² * 1553 €/m ² * 1,0 * 0,3143 =		137.300,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	<u>0,00 €</u>
		137.300,00 €

137.300,00 €

Nebengebäude

Bruttogrundfläche (BGF):	43,61 m ²
Baujahr:	1980
Gebäudealter:	44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	9 Jahre

modifiziertes Baujahr:	1983	
NHK 2010:	485,00 €/m ²	
Baupreisindex am WE-Stichtag:	182,900	
NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):	887,00 €/m ²	
Regionalfaktor (RG):	1,0	
Alterswertminderungsfaktor (AF):	0,1800	
43,61 m ² * 887 €/m ² * 1,0 * 0,18 =		7.000,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	<u>0,00 €</u>
		7.000,00 €
		<u>7.000,00 €</u>
Carport	=	<u>500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		<u>144.800,00 €</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, Einfriedigungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude.

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedigungen, Gartenanlage pauschal 6,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =	
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>8.700,00 €</u>

6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	189.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	144.800,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>8.700,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	<u>342.500,00 €</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 2024 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmale	Min.	Max.	Median
Kaufzeitraum	06.01.2022	03.11.2023	03.12.2022
Vorläufiger Sachwert	144.000 €	650.000 €	326.000 €
Bodenrichtwert	80 €/m ²	370 €/m ²	210 €/m ²
Standardstufe	1,9	4,0	2,2
Modifiziertes Baujahr	1963	2020	1981
Restnutzungsdauer	11 Jahre	67 Jahre	29 Jahre
Grundstücksfläche	314 m ²	1.200 m ²	723 m ²
Wohnfläche	82 m ²	200 m ²	136 m ²

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertzeitpunkt	10. Juni 2024
Bodenrichtwert	270 €/m ²
Standardstufe	2,00
Gemeinde Rastede Umrechnungskoeffizient	1,02
vorläufiger Sachwert	342.500,00 €
interpolierter Sachwertfaktor	0,93
marktangepasster vorläufiger Sachwert	319.000,00 €

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

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

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:

besondere Ertragsverhältnisse

nachhaltige besondere Ertragsverhältnisse sind nicht vorhanden = 0,00 €

Baumängel und Bauschäden

sind vorhanden = -4.000,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

sind nicht vorhanden = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht vorhanden = 0,00 €

-4.000,00 €

6.7 Sachwert des Grundstücks

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 319.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -4.000,00 €

Sachwert des Grundstücks = 315.000,00 €

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 bebauete Grundstücke anzugeben, den Verkehrswert der Grundbesitzung am Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

315.000,00 €

Der Verkehrswert in Höhe von **315.000,00 €** entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von **1.735,00 €/m²** Wohnfläche.

Edewecht, den 10. Juni 2024

gez. F. Baxmeyer



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

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 46 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

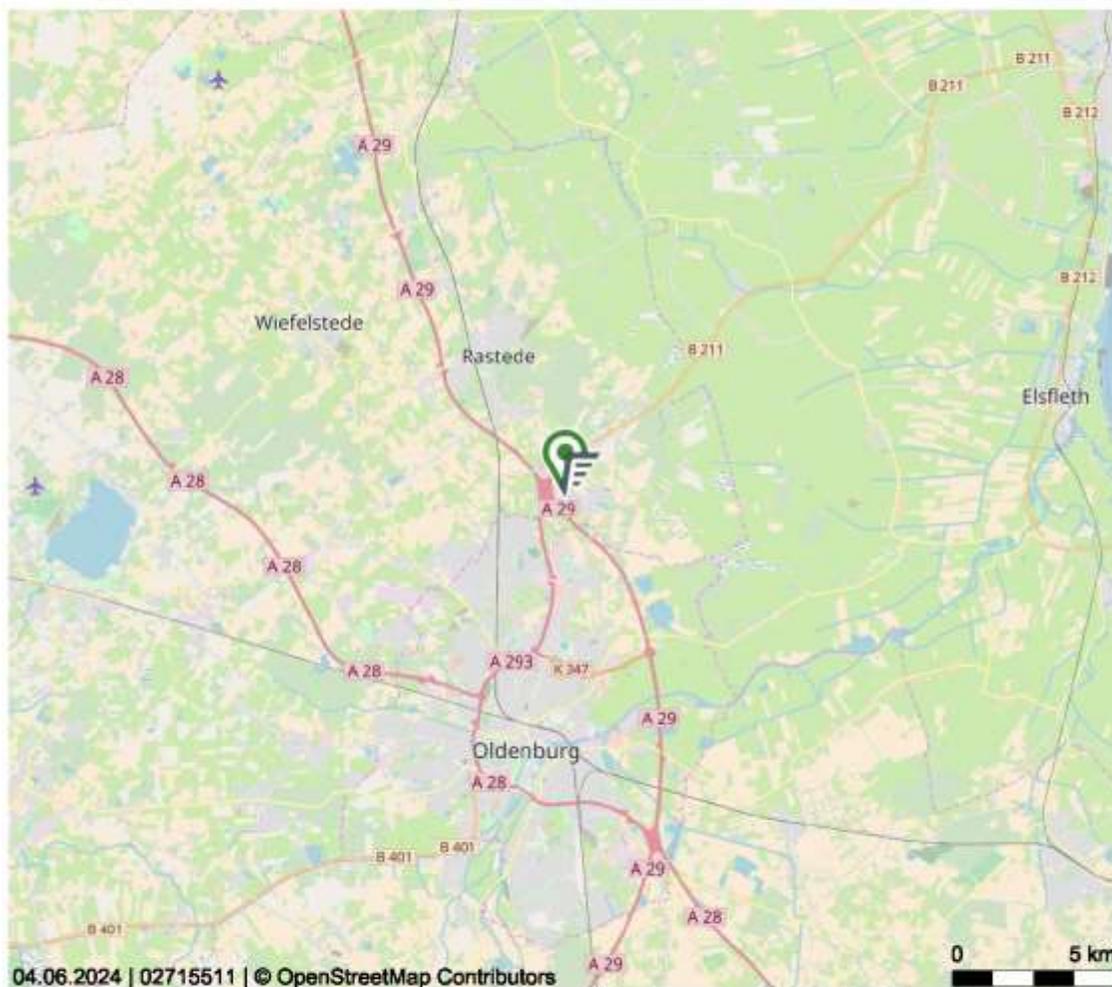
F. Baxmeyer
.....
Fred Baxmeyer

7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen
26180 Rastede, Jadestr. 6



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Oldenburg-Etzhorn (2,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Rastede (5,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (31,7 km)
Nächster Flughafen (km)	JadeWeserAirport (35,5 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (138,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Oldenburg (Oldenburg), Stadt (6,9 km)



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

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: micromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02715511 vom 04.06.2024 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® 2024

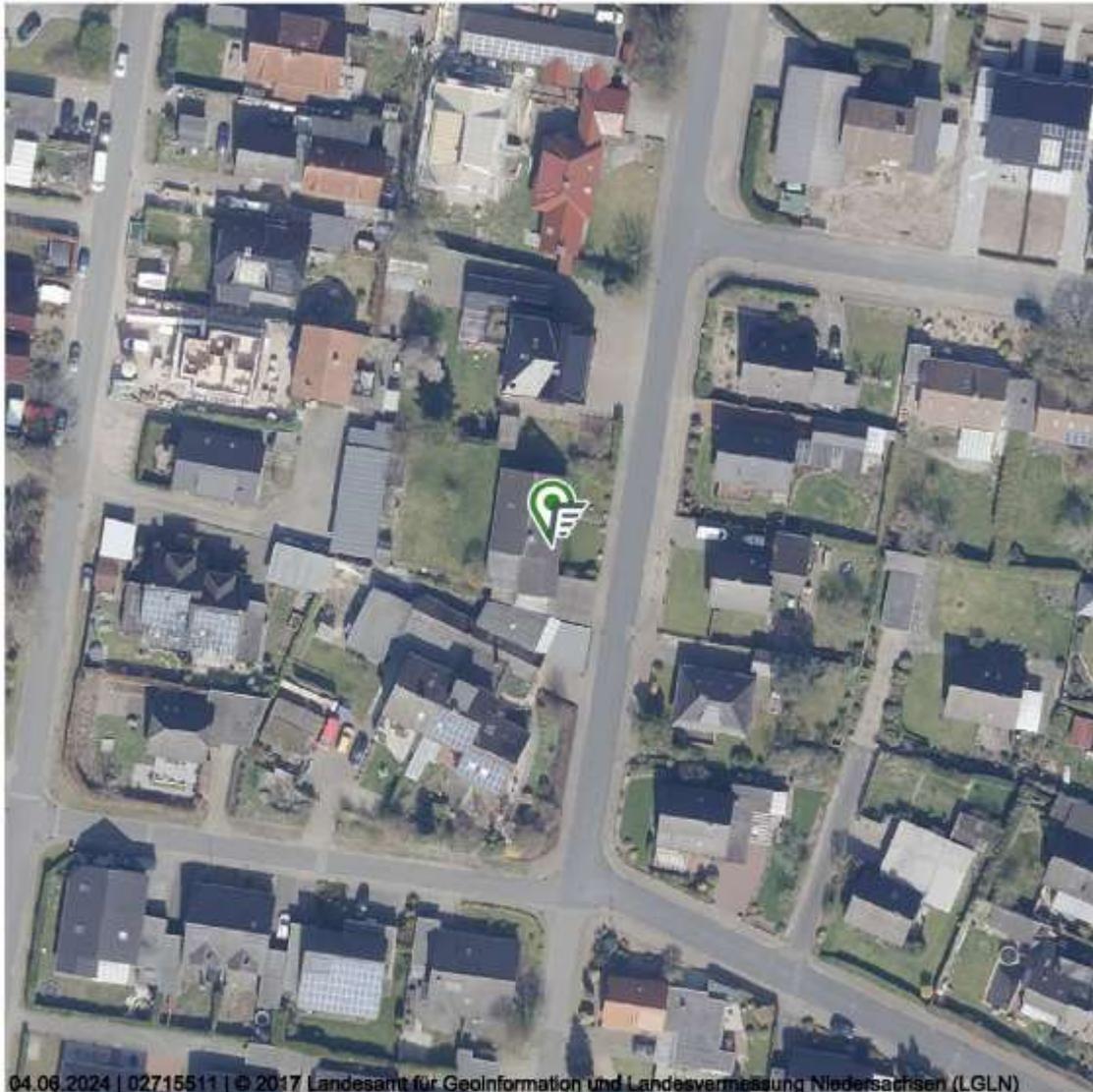
Seite 1

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26180 Rastede, Jadestr. 6



geoport



04.06.2024 | 02715511 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Rastede
Gemarkung: Rastede
Flur: 48 Flurstück: 167/142

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 15.04.2024
Aktualität der Daten 06.04.2024

N = 5895692



N = 5895472

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 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.



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 15.04.2024
Aktualität der Daten: 06.04.2024

Flurstück 167/142, Flur 48, Gemarkung Rastede

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland
Lage:	Jadestraße 6
Fläche:	815 m ²
Tatsächliche Nutzung:	815 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Moorriem-Ohmsteder Sielacht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Rastede Grundbuchblatt 13887 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
Bahnhofstr. 1
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichtlegale 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 15.04.2024)

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

Adresse: Jadestraße 6, 26180 Rastede - Wahnbek
Gemarkung: 0911 (Rastede), Flur: 48, Flurstück: 167/142



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201561

Bodenrichtwert: 270 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

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

Grundstücksfläche: 700 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0120212_MFH_W.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.20706&lng=8.23235&zoom=15.48&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01>

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung

Landkreis Ammerland

Umrechnungstabelle: 0120212

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 **1,5-fache** des Bodenrichtwertes für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Art	Umrechnungskoeffizient
<i>EFH</i>	1,00
<i>MFH</i>	1,50

Beispiel:

$$\text{Bodenrichtwert: } \frac{200}{W \text{ EFH}}$$

Umrechnung auf individuelle Grundstücksausnutzung MFH:

$$200 \text{ €/m}^2 * 1,50 = 300 \text{ €/m}^2$$



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

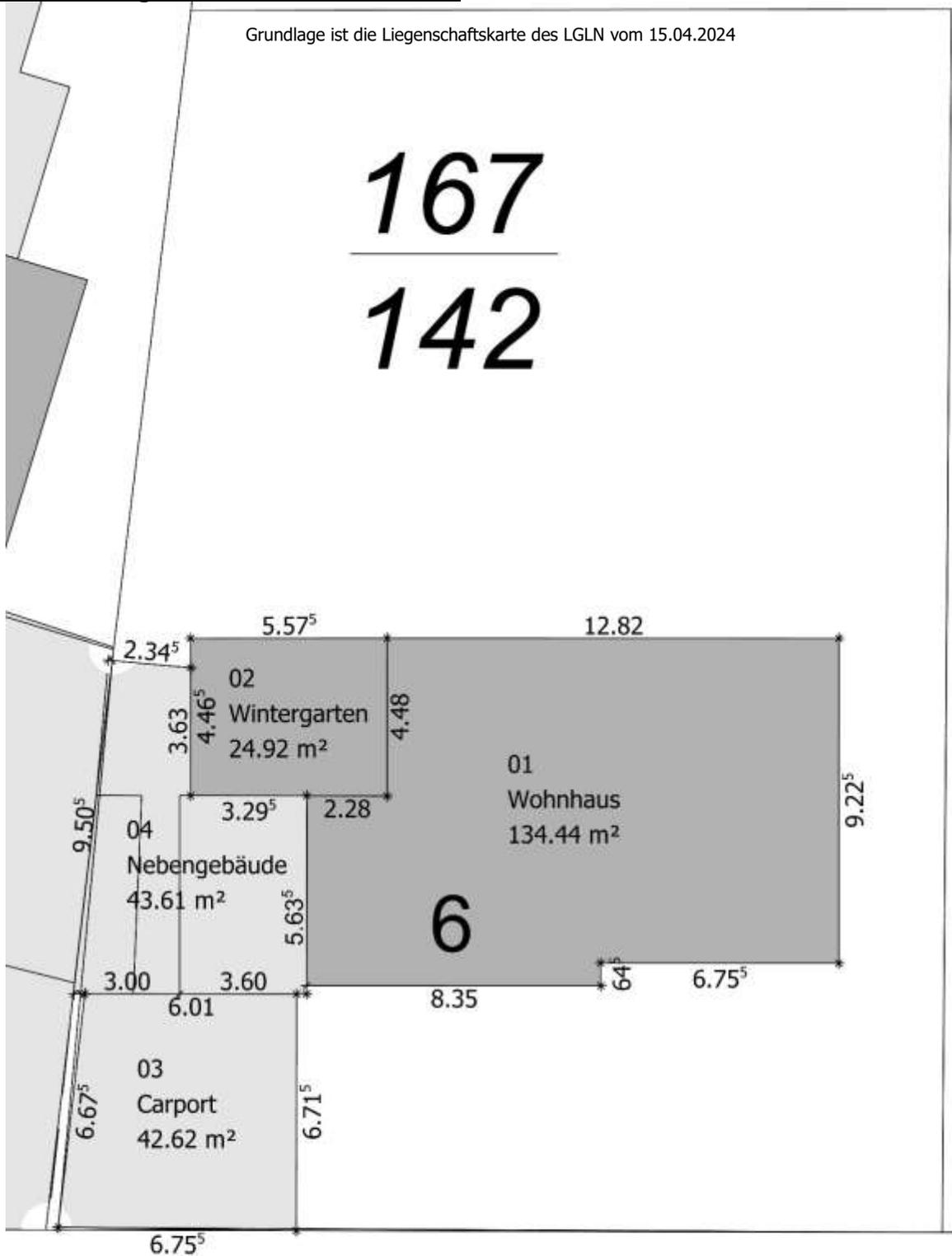
Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen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

Verwendung der Daten

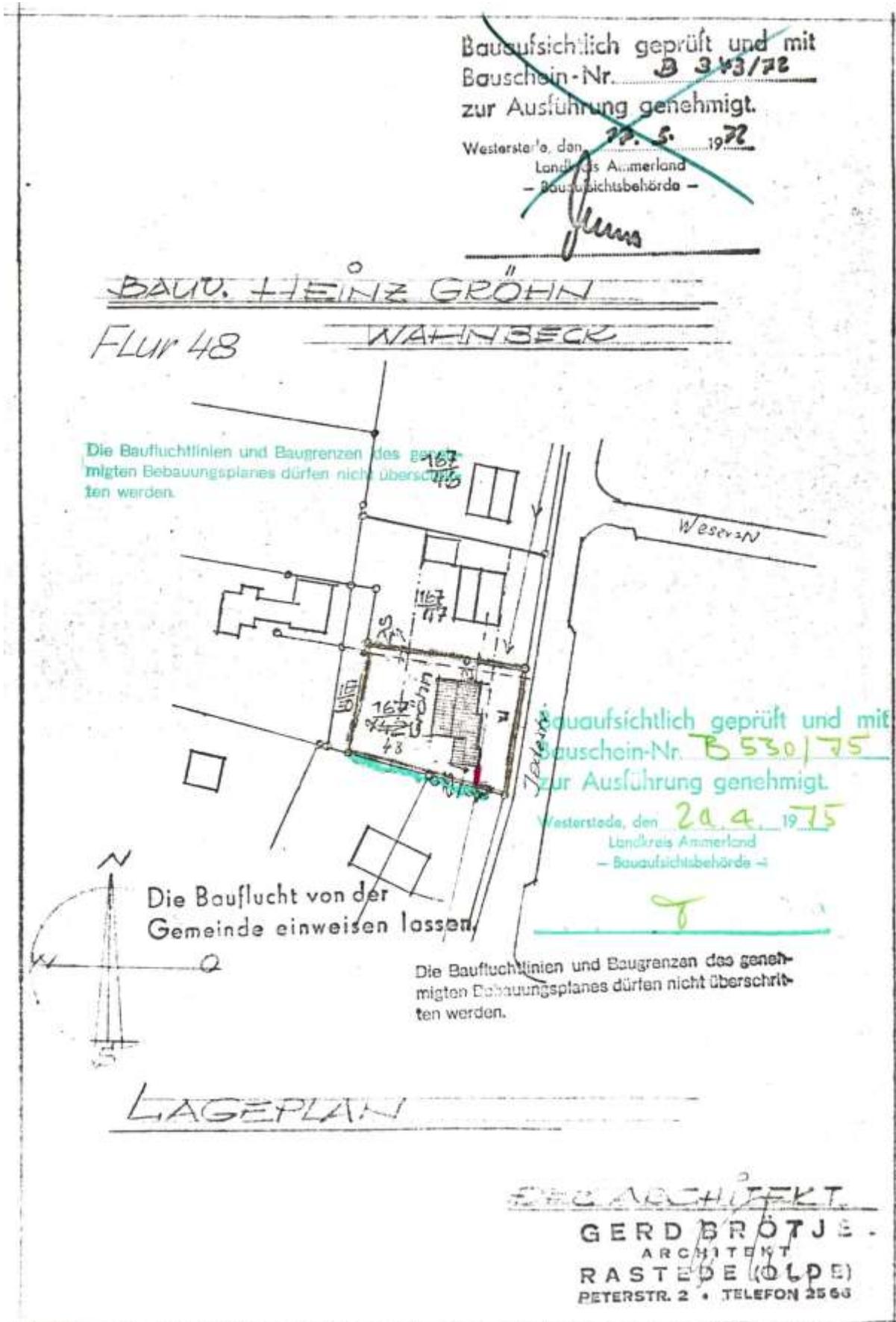
Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](https://www.govdata.de)^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann 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.

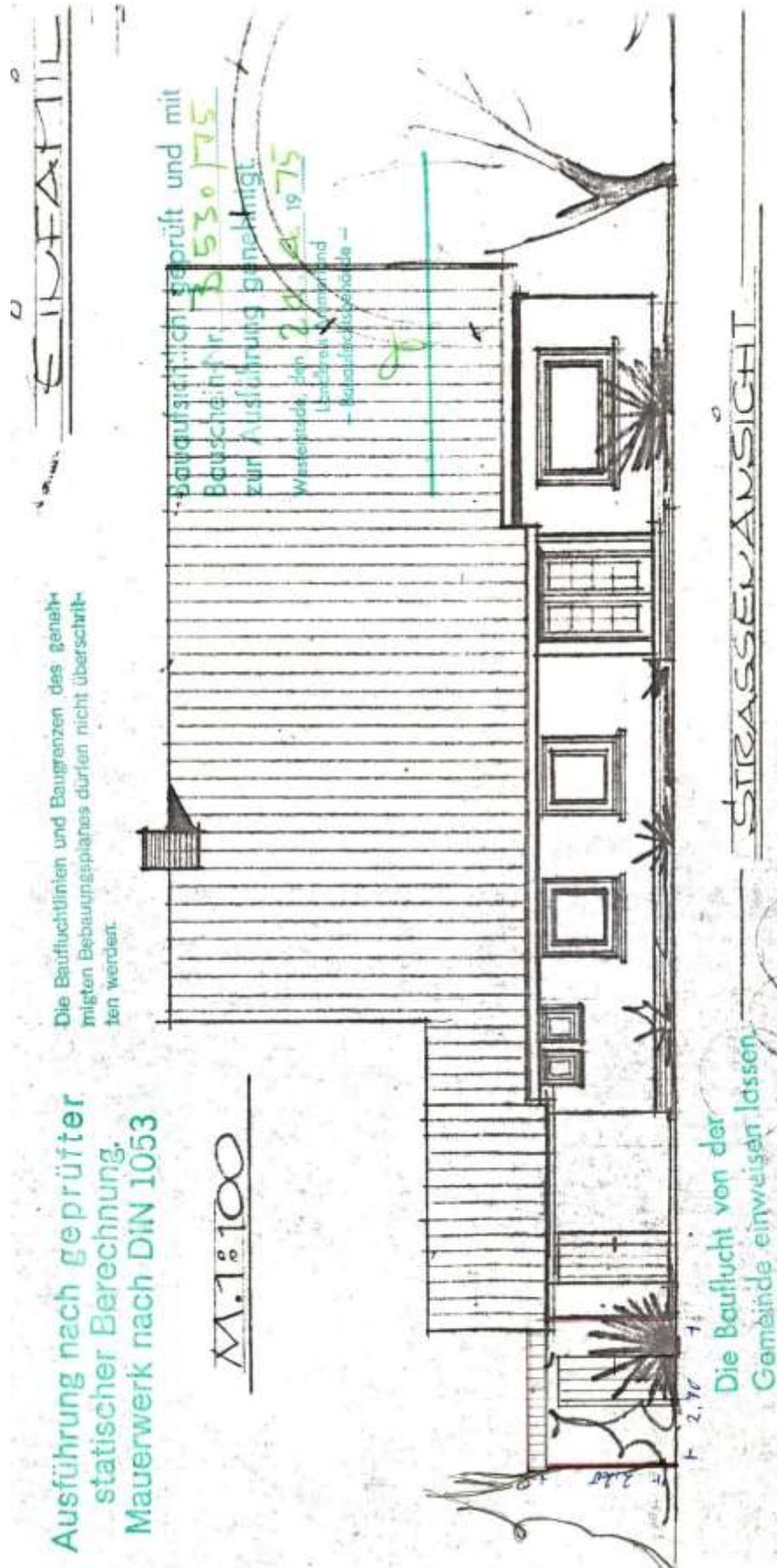
1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

8 Planunterlagen über die Baulichkeiten



Jadestraße





Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. B 343/78
zur Ausführung genehmigt.

Westerstede, den 17. 5. 1978
Landkreis Aur. merland
- Bauaufsichtsbehörde -

BAU. HEINZ GROHN

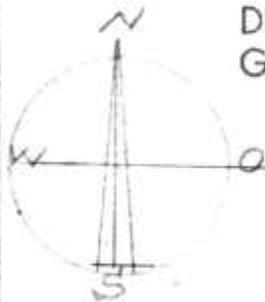
FLUR 48

WAHNBECK



Die Bauflucht von der
Gemeinde einweisen lassen.

Die Baufluchtlinien und Baugrenzen des genehmigten Bebauungsplanes dürfen nicht überschritten werden.



LAGEPLAN

DER ARCHITEKT

GERD BRÖTJE
ARCHITEKT
RASTEDER (OLD B)
PETERSTR. 2 • TELEFON 25 66

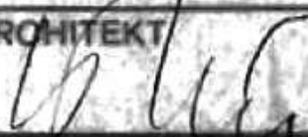
Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. **B 343/72**

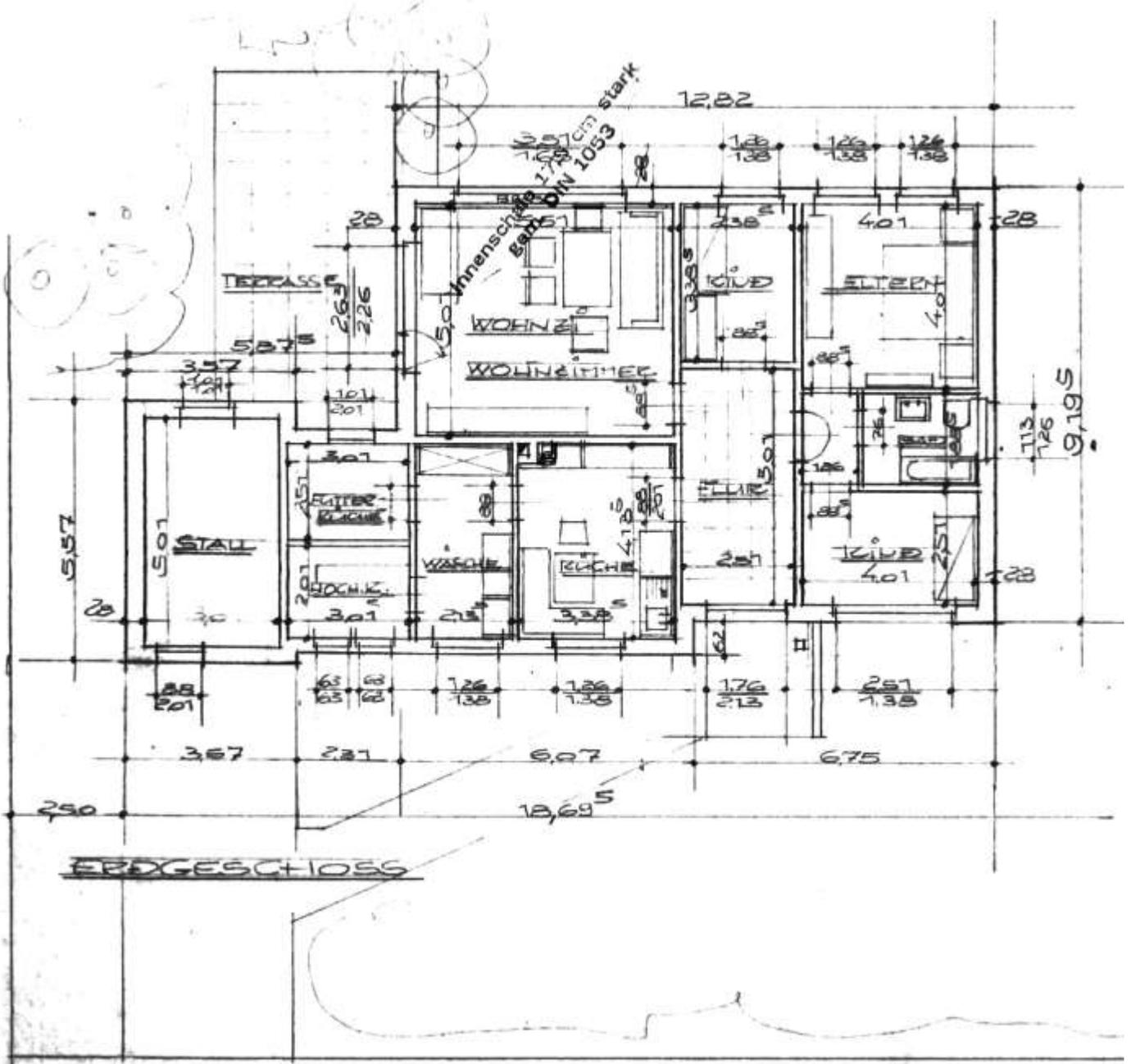
zur Ausführung genehmigt

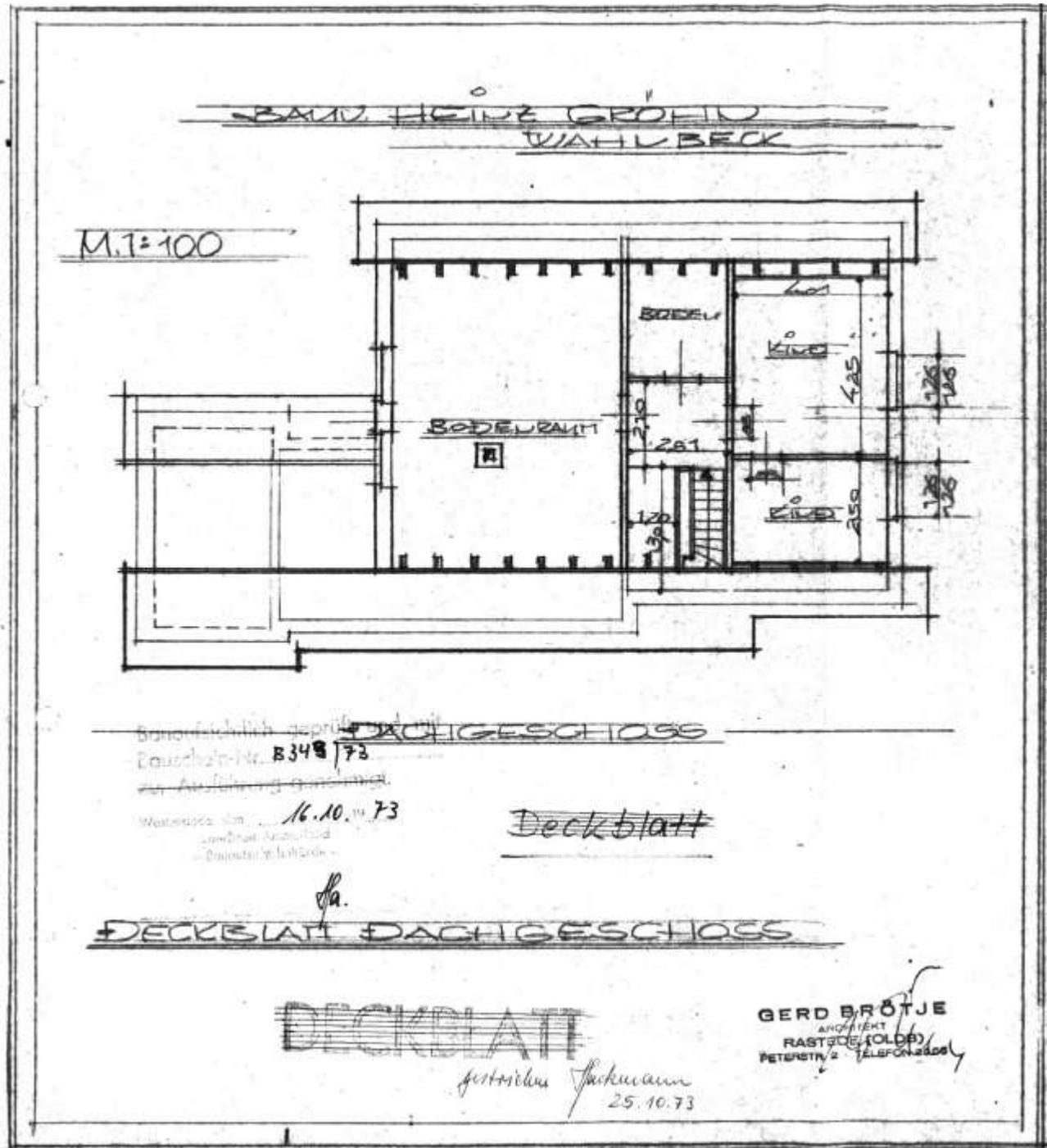
Westerstede, den **17.5.** 19**72**

Landkreis Ammerland
- Bauaufsichtsbehörde -



GERD BRÖTJE · ARCHITEKT	
2902 RASTEDE (OLDB) · PETERSTR. 2 · TEL. 25 66	
BAUHERR Heinz Gröhn	
BAUVORH. EINFAMILIENHAUS	
MASSTAB 1:100	GEZ. Ing. H. Walljes
BLATT NR. -	DATUM 15.7.72
BAUHERR 	ARCHITEKT 







9 Fotos



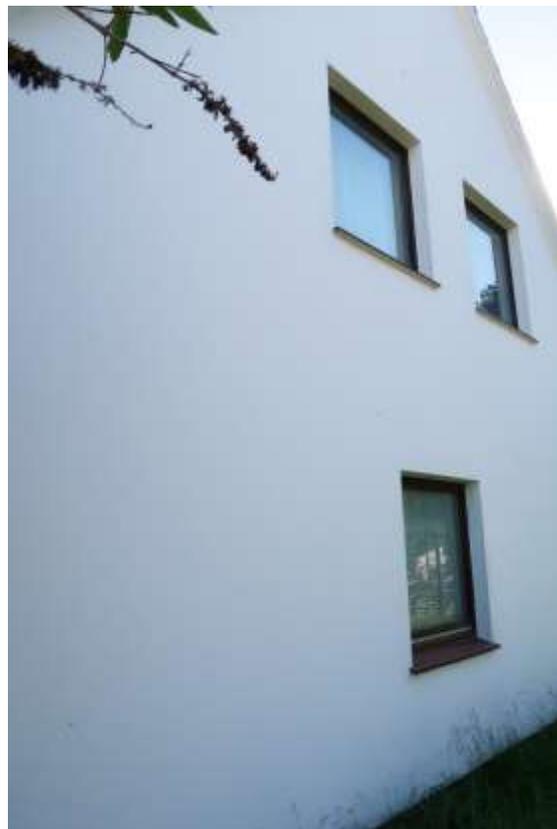
- Südostansicht Wohnhaus mit Nebengebäuden -



- Ostansicht Wohnhaus mit Nebengebäuden -



- Nordostansicht Wohnhaus mit Nebengebäuden -



- Nordostansicht Wohnhaus -



- Nordwestansicht Wohnhaus -



- Westansicht Wohnhaus -



- Westansicht Wohnhaus mit Nebengebäuden -



- Wohnhaus abgesacktes Eingangspodest -



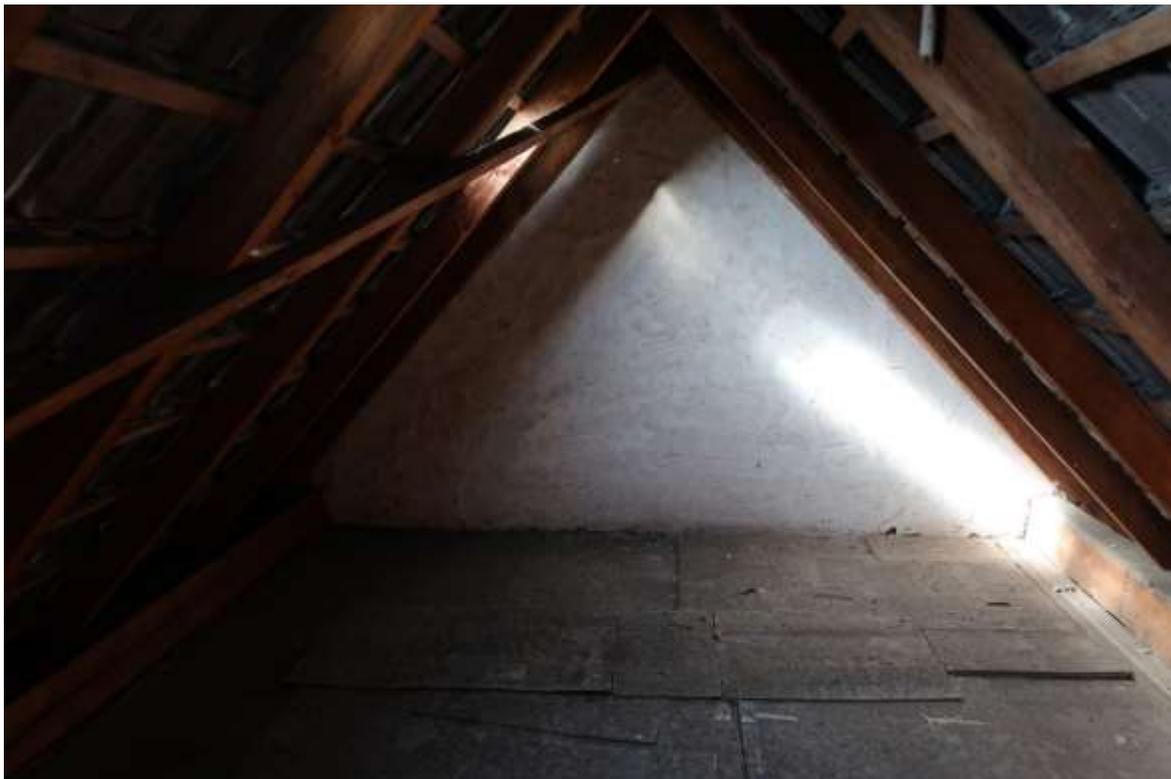
- Wohnhaus elektrische Unterverteilung und Gasheizung -



- Wohnhaus Gasanschluss -



- Wohnhaus Spitzboden -



- Wohnhaus Spitzboden -



- Nebengebäude Riss in Wand -



- Nordostansicht rückwärtiger Garten -



- Garten mit Schuppen -



- Garten mit Schuppen -

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

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

Berechnung der Bruttogrundfläche

	Faktor	Länge	Breite	Summe
<u>Einfamilienhaus</u>				
Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.21, Standardstufe 1,8				
Baujahr: 1974				
Wintergarten	Erdgeschoss	12,820 m *	9,195 m	117,88 m ²
		6,070 m *	0,645 m	3,92 m ²
		2,280 m *	5,635 m	12,85 m ²
		5,575 m *	4,470 m	24,92 m ²
	Dachgeschoss	12,820 m *	9,195 m	117,88 m ²
		6,070 m *	0,645 m	3,92 m ²
Bruttogrundfläche gesamt =				<u>281,37 m²</u>

Carport

Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 3,0

Baujahr: 1990

Erdgeschoss	6,383 m *	6,678 m	42,62 m ²
			<u>42,62 m²</u>

Nebengebäude

Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0

Baujahr: 1980

Erdgeschoss	9,404 m *	2,240 m	21,06 m ²
	1/2 *	0,860 m *	0,082 m
	1/2 *	9,219 m *	0,860 m
		5,627 m *	3,295 m
	1/2 *	5,623 m *	0,004 m
			<u>43,61 m²</u>

Bruttogrundfläche gesamt = 367,60 m²

Ermittlung der Wohnfläche

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohnhaus</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Wohnzimmer		5,510 m *	5,010 m	27,61 m ²	-0,83 m ²	26,78 m ²
Eltern		4,010 m *	4,010 m	16,08 m ²	-0,48 m ²	15,60 m ²
Kind 1		4,010 m *	2,510 m	10,07 m ²	-0,30 m ²	9,77 m ²
Kind 2		2,385 m *	3,385 m	8,07 m ²	-0,24 m ²	7,83 m ²
Küche		3,385 m *	4,135 m	14,00 m ²	-0,42 m ²	13,58 m ²
Bad		1,885 m *	2,635 m	4,97 m ²	-0,15 m ²	4,82 m ²
HWR		2,135 m *	4,135 m	8,83 m ²	-0,26 m ²	8,57 m ²
Flur		1,260 m *	1,885 m	2,38 m ²	-0,07 m ²	2,31 m ²
Flur		2,510 m *	5,010 m	12,58 m ²		

			-1,000 m *	2,500 m	<u>-2,50 m²</u>		
					10,08 m ²	-0,30 m ²	9,78 m ²
Wintergarten	1/2 *	5,505 m *	4,400 m		12,11 m ²		<u>12,11 m²</u>
							<u>111,15 m²</u>

Dachgeschoss

Kind 3		4,010 m *	4,250 m	17,04 m ²			
	- 1/2 *	4,010 m *	0,600 m	<u>-1,20 m²</u>			
				15,84 m ²	-0,48 m ²		15,36 m ²
Kind 4		4,010 m *	2,500 m	10,03 m ²			
	- 1/2 *	4,010 m *	0,600 m	<u>-1,20 m²</u>			
				8,83 m ²	-0,26 m ²		8,57 m ²
Zimmer		6,865 m *	5,510 m	37,83 m ²			
		-0,500 m *	0,500 m	<u>-0,25 m²</u>			
		-0,620 m *	5,510 m	<u>-3,42 m²</u>			
				34,16 m ²	-1,02 m ²		33,14 m ²
Bad		2,510 m *	2,640 m	6,63 m ²			
	- 1/2 *	2,510 m *	0,600 m	<u>-0,75 m²</u>			
				5,88 m ²	-0,18 m ²		5,70 m ²
Flur		1,200 m *	2,125 m	2,55 m ²			
		2,510 m *	2,100 m	<u>5,27 m²</u>			
				7,82 m ²	-0,23 m ²		7,59 m ²
							<u>70,36 m²</u>

Wohnfläche gesamt= 181,51 m²

Ermittlung der Nutzfläche

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohnhaus</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Abstellraum		3,010 m *	2,510 m	7,56 m ²	-0,23 m ²	7,33 m ²
Abstellraum		3,010 m *	2,010 m	6,05 m ²	-0,18 m ²	5,87 m ²
						<u>13,20 m²</u>

Carport 6,383 m * 6,678 m 42,62 m² **42,62 m²**

Nebengebäude

Nebengebäude mit Garage		9,404 m *	2,240 m	21,06 m ²		
	1/2 *	0,860 m *	0,082 m	0,04 m ²		
	1/2 *	9,219 m *	0,860 m	3,96 m ²		
		5,627 m *	3,295 m	18,54 m ²		
	1/2 *	5,623 m *	0,004 m	<u>0,01 m²</u>		
				43,61 m ²	-4,36 m ²	39,25 m ²
					abzügl. Wandfläche	<u>39,25 m²</u>

Nutzfläche gesamt = 95,07 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt= 276,58 m²

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
- Landkreis Ammerland -

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2024
Vorläufiger Sachwert [€]: 342.500
Bodenrichtwert [€/m²]: 270
Standardstufe: 1,8
Gemeinde [Umrechnungskoeffizient]: Rastede [1,02]

Sachwertfaktor: 0,93

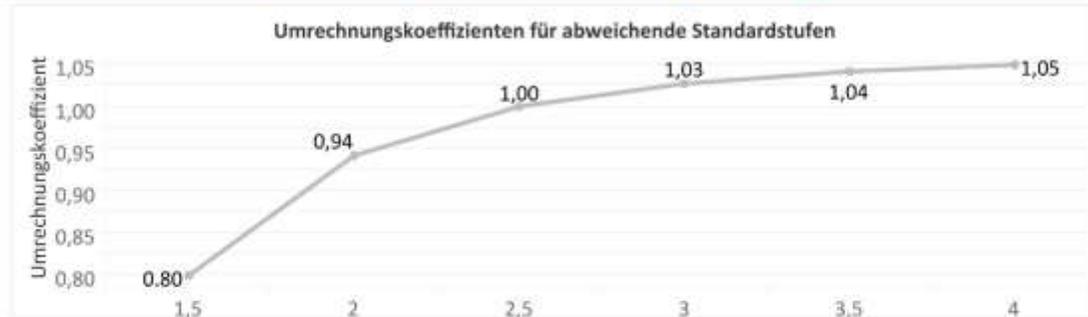
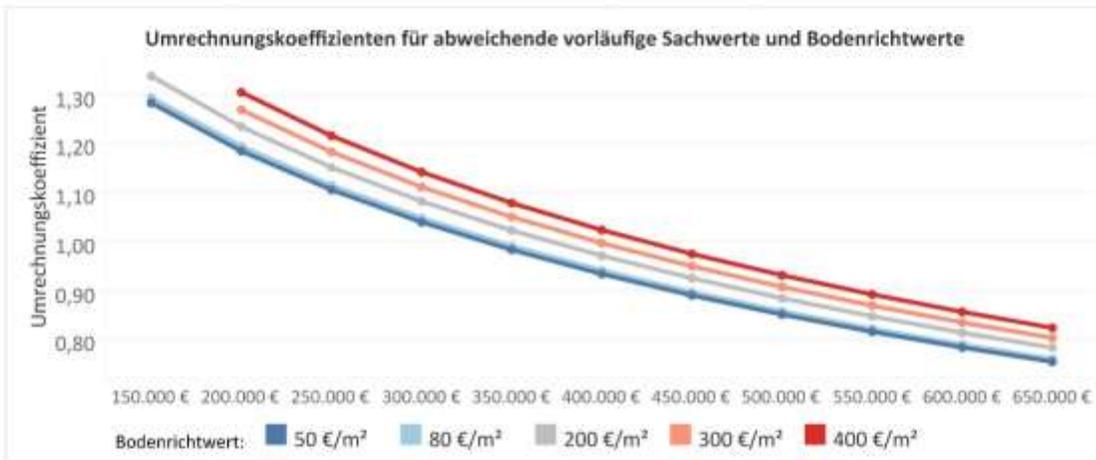
↓ Modellbeschreibung

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 200 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	06.01.2022	03.11.2023	03.12.2022
Vorl. Sachwert [€]	144.000	650.000	326.000
Bodenrichtwert [€/m²]	80	370	210
Standardstufe	1,9	4	2,2
Modi. Baujahr	1963	2020	1981
Restnutzungsdauer	11	67	29
Grundstücksfläche [m²]	314	1.200	723
Wohnfläche [m²]	82	200	136

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



Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Lage

Apen	0,92
Bad Zwischenahn	1,04
Edewecht	1,02
Rastede	1,02
Westerstede	1,01
Wiefelstede	0,98

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

11 Literaturverzeichnis

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

Anzahl der Anschläge im Dokument = **40505**