
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26655 Westerstede, Bentshöhe 5

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. Architekt

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	4
1.3	Verwendungszweck.....	4
1.4	Objektbezeichnung	4
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	4
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen	4
1.5.3	Mündliche Auskünfte	4
1.6	Ortsbesichtigung	4
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	4
1.8	Vertragliche Grundlagen	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Baulasten	5
2.3	Barrierefreiheit.....	5
2.4	sonstige Rechte und Belastungen	6
2.5	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2008/22 vom 08.06.2022.	6
3	Grundstücksmerkmale	6
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben	7
3.4	Lagebeschreibung	7
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	8
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	8
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
4.0	Bebauung allgemein.....	9
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	14
6.4	vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	15
6.5	marktangepasster vorläufiger Sachwert	15
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
6.7	Sachwert des Grundstücks	16
6.8	Verkehrswert	17
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Baulast, Richtwertkarte	18
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	27
9	Fotos	33

10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987)...	39
11	Literaturverzeichnis	39

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2008/22 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 02.06.2022 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edeweicht, Bahnhofstraße 1, in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die nachstehend näher bezeichnete Grundbesitzung zu erstellen.

1.2 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag

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

Wertermittlungstichtag: **11.10.2022**

Qualitätstichtag: **11.10.2022**

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück in 26655 Westerstede, Bentshöhe 5.

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 26.06.2022. Anwesend waren: Herr Beeken, 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 Vermut-

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

Es wird zum Wertermittlungstichtag 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 Westerstede Blatt 5704 eingetragen, lfd.Nr. 1:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Westerstede	13	98/1	Gebäude- und Freifläche, Bentshöhe 5	818 m ²

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

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland besteht eine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 98/1 der Flur 13 Gemarkung Westerstede.

Seite 1: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück 98/1 der Flur 13, Gemarkung Westerstede, bewilligt, dass von seinem vorbezeichneten Grundstück eine Teilfläche dem Nachbargrundstück Flurstück 98/2 (neu 98/5) der Flur 13, Gemarkung Westerstede, bei der Bemessung des Grenzabstandes hinzugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den nach den geltenden Bestimmungen vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.“

2.3 Barrierefreiheit

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

2.4 sonstige Rechte und Belastungen

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

2.5 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2008/22 vom 08.06.2022.

- a) Mieter sind nicht vorhanden.
- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.
- c) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.
- e) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- f) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen augenscheinlich nicht. Jedoch besteht keine Betriebserlaubnis der Aufsichtsbehörde mehr für die Kleinkläranlage.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor. 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. Ein 10.000 Liter Heizöltank ist 2003 stillgelegt worden.

Hinweis: Gegenwärtig besitzt das Bewertungsgrundstück keine eigene Zufahrt von der Gemeindestraße „Bentshöhe“. Diese Zufahrt müsste noch beantragt und hergestellt werden. Nach Aussage eines Mitarbeiters der Stadt Westerstede des zuständigen Amtes für Bauleitplanung und Nachbarrecht wird die Genehmigung einer Zufahrt von der Gemeindestraße in Aussicht gestellt. Dabei sind die Kosten für die Herstellung der Zufahrt und falls erforderlich für die Beseitigung oder Verlegung eines Baumes zu berücksichtigen.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Nach Auskunft der Stadt Westerstede handelt es sich bei der Lage des Bewertungsobjekt um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist.

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

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 gegenwertig nicht über die Straße „Bentshöhe“ erschlossen. Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die häuslichen Abwässer werden über eine nicht genehmigte Kleinkläranlage ohne aktuelle Betriebserlaubnis 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 Kreisstadt Westerstede liegt im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 23 km nordwestlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 62 km westlich des Stadtstaats Bremen. Westerstede beherbergt rd. 23.200 Einwohner (Stand: 31.12.2020), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Jümme westlich von Westerstede.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2021 für Westerstede insgesamt ca. 9.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 11.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 1.867 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 779 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Westerstede wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Tourismus & Gastronomie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Westerstede bis zum Jahr 2030 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 9,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,1 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,4 % und Deutschland: 5,4 %, Stand: Juli 2022). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,2 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Westerstede 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 leicht angespannte Situation ohne wesentliche Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Ammerland den 164. Rang von insgesamt 401 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Petersfeld', ca. 6,6 km nordöstlich des Stadtzentrums von Westerstede in einem Kleinsiedlungsgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Handwerksbetrieb. Bis auf vereinzelte Restaurants und Cafés in einem Umkreis von ca. 300 m um das Bewertungsobjekt sind keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen in der Gegend vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung in eingeschränkter Form gedeckt werden. Weiterhin verfügt Westerstede 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 mit dem Bad Zwischenahner Meer') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'einfache Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Westerstede ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen A28 und A29 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A28 liegt rd. 6,1 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Westerstede'. Die Bushaltestelle 'Hobbie' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ebenfalls stadteigenen Bahnhof 'Südholt' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 21 km zum ICE-Bahnhof 'Oldenburg (Oldb)' bzw. rd. 58 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mäßige bis mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit 818 m² durchschnittlich groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten. Leichte Nutzungseinschränkungen sind 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 Garten- und Freiflächen entsprechend einfach angelegt.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Einfamilienhaus:

Bruttogrundfläche (BGF):	312,65 m ²
Baujahr:	1966
Gebäudealter:	56 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	2 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	18 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1970

4.1.1 Nutzung

EG: 1 Wohn-/Esszimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 HWR, 1 Bad, 1 Gäste-WC, 1 Flur, 1 Diele
DG: 2 Schlafzimmer, 1 Flur, 1 Bodenraum, 1 Räucherammer, 1 Spitzboden
KG: 1 Kellerraum, 1 Heizungsraum, 1 Öltanklagerraum mit Öltanks

4.1.2 Gebäude

Das Einfamilienhaus wird mit einem Baujahr von ca. 1966 angenommen. Wesentliche Modernisierungen sind nicht vorgenommen worden. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen. Im Bodenraum scheinen sich mutmaßlich Fledermäuse angesiedelt zu haben.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk:	massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale
Innenmauerwerk:	massives Innenmauerwerk
Decken:	Bimssteindecken über dem Keller- und Erdgeschoss
Treppen:	Holztreppen zum Keller- und Dachgeschoss
Dach:	Walmdach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung:	Zentralheizung
Warmwasser:	vorhanden
Sanitär -	EG:
Installationen:	Gäste-WC: 1 WC, 1 Waschbecken, alte Ausstattung Bad: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Badewanne, 1 Dusche, alte Ausstattung Küche: 1 Spülenanschluss HWR: 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss
Elektro -	
Installationen:	baujahrstypische Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden (2015)
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Glasausschnitt Innentüren: Holztüren in Holzzargen
Wände:	Raufasertapete mit Anstrich bzw. Tapeten und Wandfliesen im Sanitärbereich
Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen, Parkett- und Linoleum-Belag

4.1.6 Bauzustand

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

4.1.7 Bauschäden

Bauschäden waren erkennbar. Im Keller sind vereinzelt Feuchtigkeitsflecken sichtbar.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Es ist kein wesentlicher überdurchschnittlicher baujahrstypischer Modernisierungs- oder Unterhaltungsstau sichtbar.

4.2 Gesamteindruck

Die baulichen Anlagen sind gegenwärtig in ihrer Ausstattung und Beschaffenheit in einem altersgemäßen Zustand mit baujahrstypischen Modernisierungsstau.

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 beibringt. 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 01.01.2022 weist für Grundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet im Außenbereich und einer Grundstücksgröße von 1.500 m² einen Wert von **55 €/m²** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Der Bodenwert eines Grundstücks wird neben der Lage auch von der möglichen baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans (B-Plan) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot) oder nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

6 Verkehrswertermittlung

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

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines 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. Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben.

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus der Richtwertkarte beläuft sich der Quadratmeterpreis für die Wohnbaufläche des Bewertungsgrundstücks auf 55,00 €/m² einschl. Erschließungskosten.

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

Flurstück 98/1 der Flur 13 Gemarkung Westerstede, Gebäude- und Freifläche

818,00 m² * 55,00 €/m² =

45.000,00 €

6.2 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, 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 Drempe 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 Drempehöhe. Ein fehlender Drempe 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 Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag 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:

$$\begin{array}{lcl} \text{Bauindex August 2022 2015=100} & \frac{151,000}{90,300} \times 100 = & 167,200 \\ \text{Bauindex August 2010 2010=100} & & \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2015} & = & 100 \\ \text{Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2010} & = & 100 \end{array}$$

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**Einfamilienhaus**

Bruttogrundfläche (BGF):	312,65 m ²	
Baujahr:	1966	
Gebäudealter:	56 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Modernisierungspunkte:	2 Punkte	
modifizierte Restnutzungsdauer:	18 Jahre	
modifiziertes Baujahr:	1970	
NHK 2010:	665,00 €/m ²	
Baupreisindex am WE-Stichtag:	167,200	
NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):	1.112,00 €/m ²	
Regionalfaktor (RG):	1,0	
Alterswertminderungsfaktor (AF):	0,2571	
$312,65 \text{ m}^2 \times 1112 \text{ €/m}^2 \times 1,0 \times 0,2571 =$		89.400,00 €
$\text{BGF} \times \text{NHK WE ST} \times \text{RG} \times \text{AF} =$		vorläufiger Sachwert
$\text{Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten}$		$= \underline{0,00 \text{ €}}$
		89.400,00 €

89.400,00 €**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen****89.400,00 €****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 und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage
pauschal 7,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 6.300,00 €

6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	45.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	89.400,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	6.300,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	<u>140.700,00 €</u>

6.5 marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

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

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ammerland ergeben und sind in der Datenbank 2022 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitraum	03.01.2020	02.12.2021	16.11.2020
Anzahl der Kauffälle	192		
Vorläufiger Sachwert	121.000 €	593.000 €	257.000 €
Bodenrichtwert	50 €/m ²	350 €/m ²	130 €/m ²
Standardstufe	1,8	3,9	2,7
Modifiziertes Baujahr	1961	2018	1989
Restnutzungsdauer	11 Jahre	67 Jahre	38 Jahre
Grundstücksfläche	294 m ²	1.193 m ²	756 m ²
Wohnfläche	78 m ²	200 m ²	135 m ²

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertezeitpunkt	11. Oktober 2022
Bodenrichtwert	55 €/m ²
Standardstufe	2,00
Gemeinde Westerstede Umrechnungskoeffizient	1,02
vorläufiger Sachwert	140.700,00 €
Sachwertfaktor	1,38
vorläufiger marktangepasster Sachwertfaktor	194.000,00 €

abzüglich 10 % wegen Preisrückgängen bei älteren Wohnhäusern mit hohen Energiebetriebskosten	-19.000,00 €
	175.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden

Bauschäden sind im Keller sichtbar = -1.000,00 €

Wertminderung wegen Baulast

Baulastlastenblatt-Nr. 50 von Westerstede Seite 1: Gebäudeabstandsbaulast für das Flurstück 98/5 Flur 13, Gemarkung Westerstede zu Lasten des Flurstücks 98/1 der Flur 13 Gemarkung Westerstede. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Gebäudeabstandsbaulast zu Lasten des Flurstücks 98/1 der Flur 13 Gemarkung Westerstede = -5%.

45000 € * -5 % = -2.300,00 €

fehlende Grundstückszufahrt

Wertminderung wegen fehlender Zufahrt von der Gemeindestraße "Bentshöhe" und wegen der fehlenden Funktionsgenehmigung der Kleinkläranlage

nach sachverständiger Auffassung überschlägig pauschal gewählt ohne Gewähr für eine vollständige Berücksichtigungsmöglichkeit sämtlicher Kosten

-16.000,00 €

-19.300,00 €

6.7 Sachwert des Grundstücks

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	175.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-19.300,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	155.700,00 €

6.8 Verkehrswert

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

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

155.000,00 €

Edewecht, den 11. Oktober 2022

gez. F. Baxmeyer



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

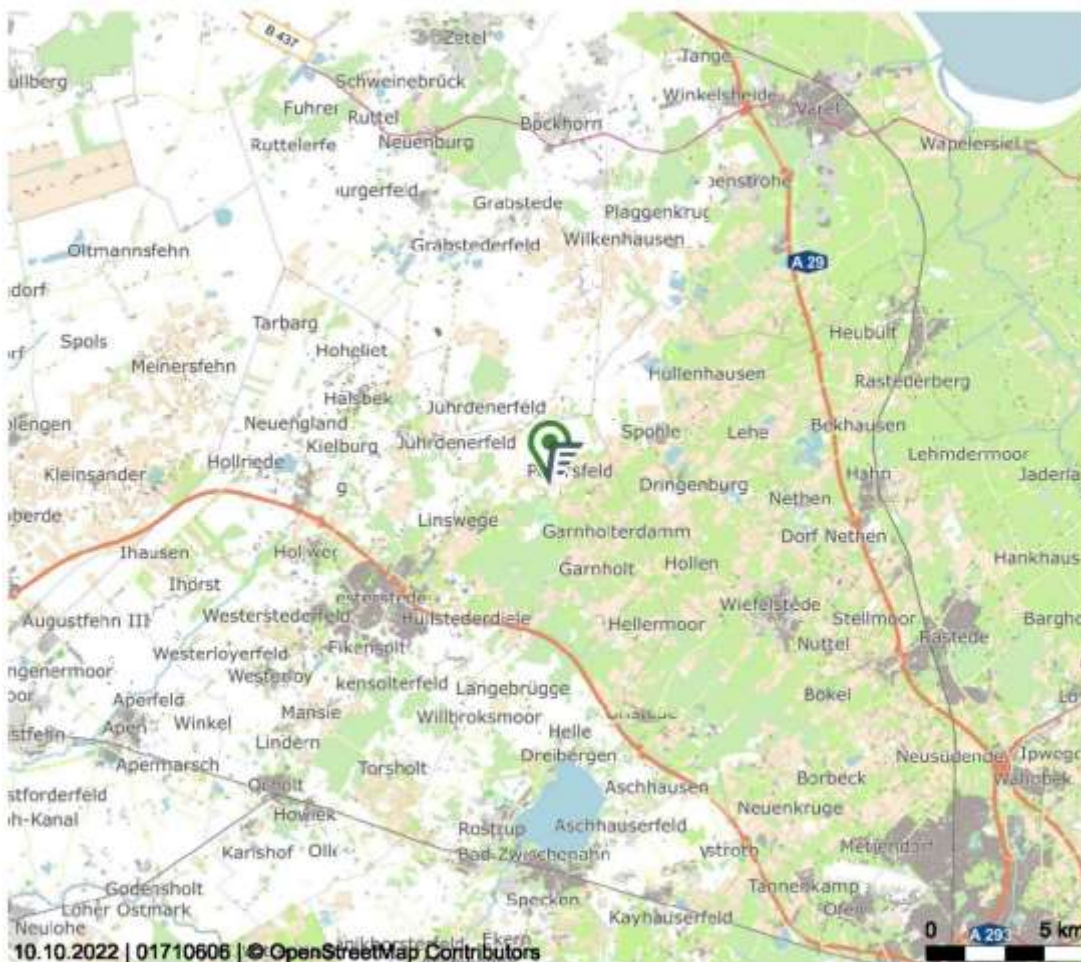
Vorstehende Abschrift, bestehend aus 39 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer
.....
Fred Baxmeyer

7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Baulast, Richtwertkarte



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Zwischenahn-West (5,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BAD ZWISCHENAHN (11,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF DELMENHORST (49,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (58,2 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (156,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (6,7 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlüssen 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: micron Micromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2022

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26655 Westerstede, Bentshöhe 5



geoport



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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Westerstede, Stadt
Gemarkung: Westerstede
Flur: 13 Flurstück: 98/1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 10.10.2022
Aktualität der Daten 08.10.2022

ohne Maßstab



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: 10.10.2022
Aktualität der Daten: 08.10.2022**Flurstück 98/1, Flur 13, Gemarkung Westerstede**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Westerstede, Stadt Landkreis Ammerland
Lage:	Bentshöhe 5
Fläche:	818 m ²
Tatsächliche Nutzung:	818 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht Baulast Ausführende Stelle: Landkreis Ammerland Kreisbauamt Nummer 00050
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Westerstede Grundbuchblatt 5704 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 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.



Der Landrat

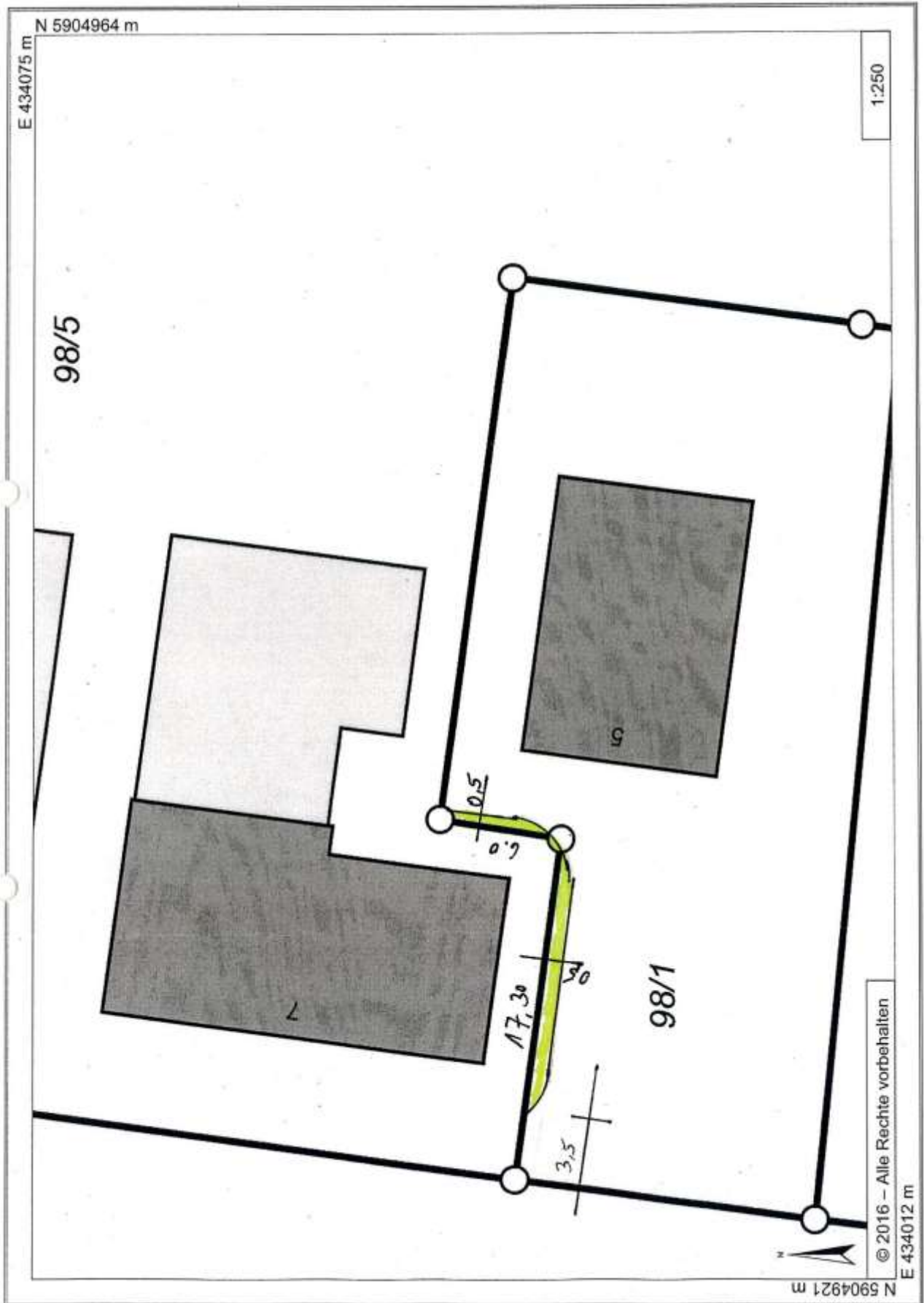
Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von: Westerstede	Grundstück: Bentshöhe 5	Flur: 13	Flurstück: 98/1
Gemarkung: Westerstede			
Aktenzeichen: B 240/1977		Blattnummer: 50	Seite: 1
Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück 98/1 der Flur 13, Gemarkung Westerstede, bewilligt, daß von seinem vorbezeichneten Grundstück eine Teilfläche dem Nachbargrundstück Flurstück 98/2 (neu 98/5) der Flur 13, Gemarkung Westerstede, bei der Bemessung des Grenzabstandes hinzugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den nach den geltenden Bestimmungen vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.		Eingetragen am 06.04.1977 Im Auftrage Bogdan	

Fortsetzung Seite

Dieses Blatt ist maschinell erstellt und daher nicht unterschrieben!

07.06.2017





Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 10.10.2022)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2022

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Westerstede-Außenbereich
Gemarkung: 0863 (Westerstede), Flurnummer: 13, Flurstück: 98/1

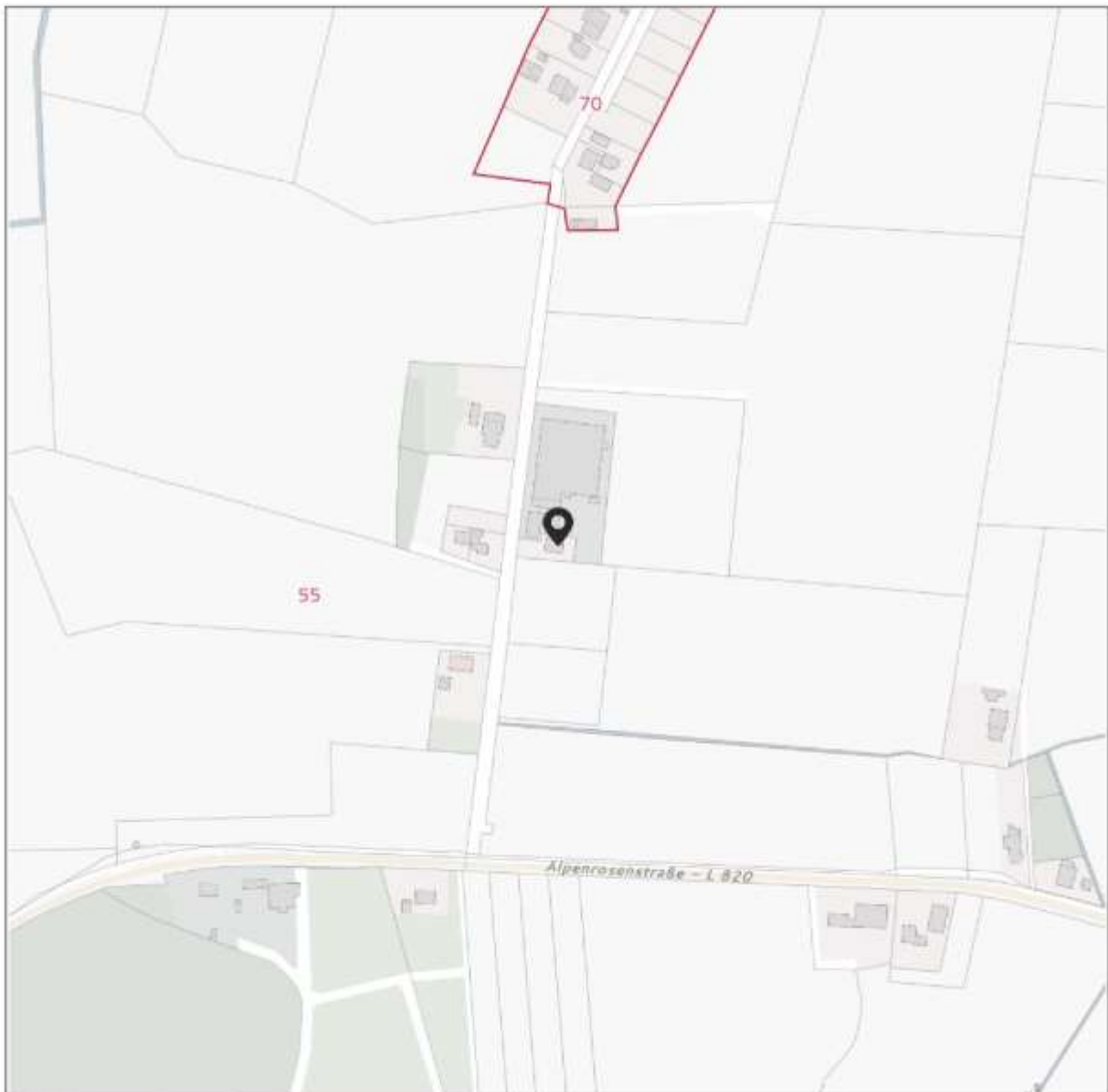


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01200201

Bodenrichtwert: 55 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.500 m²

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.289465179881006&lng=8.010610305420869&zoom=15.65&teilmarkt=Bauland&stichtag=2022-01-01)

[lat=53.289465179881006&lng=8.010610305420869&zoom=15.65&teilmarkt=Bauland&stichtag=2022-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.289465179881006&lng=8.010610305420869&zoom=15.65&teilmarkt=Bauland&stichtag=2022-01-01)



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

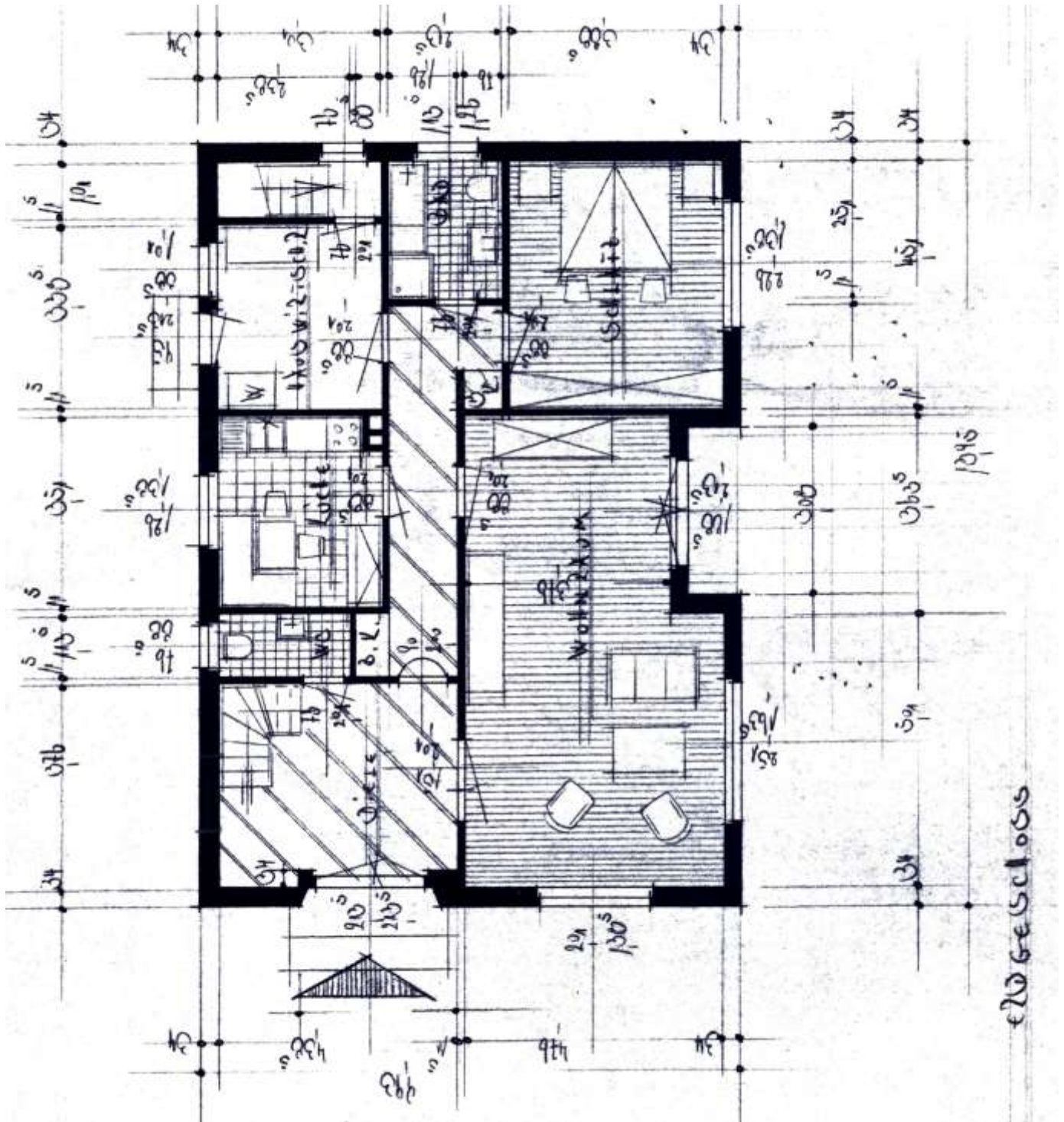
Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen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

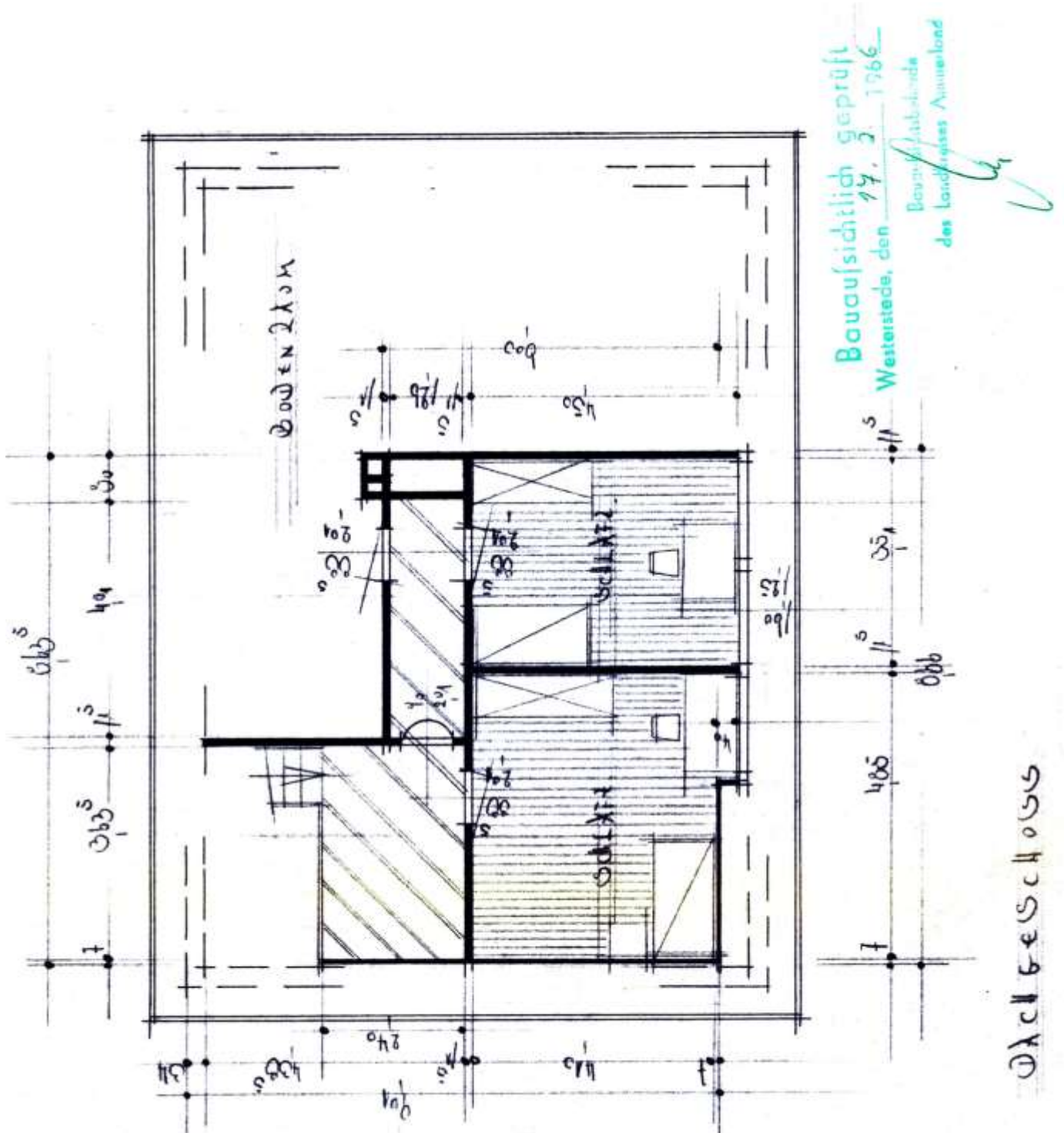
Verwendung der Daten

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

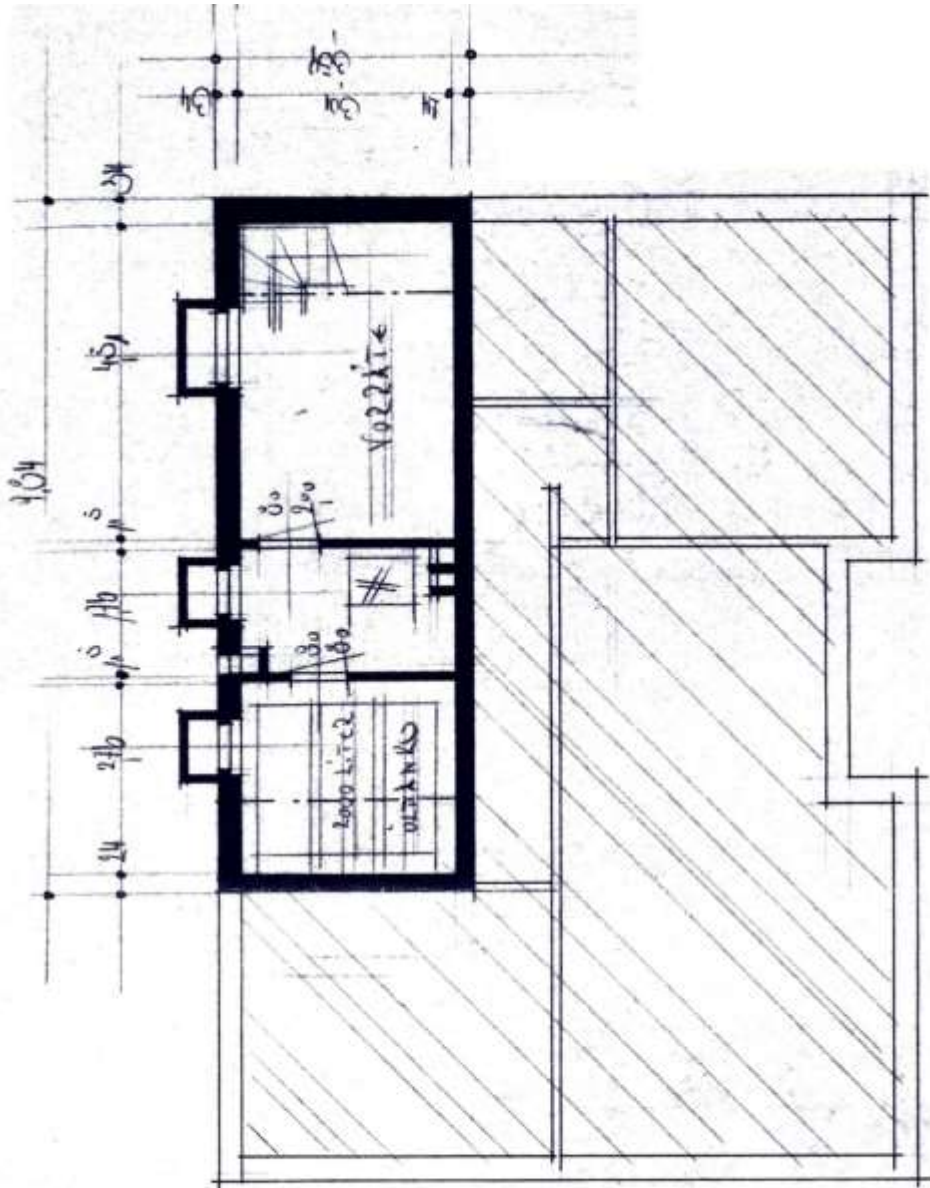
1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>





Die Geflügelanlage ist
besser in den
Vorhof



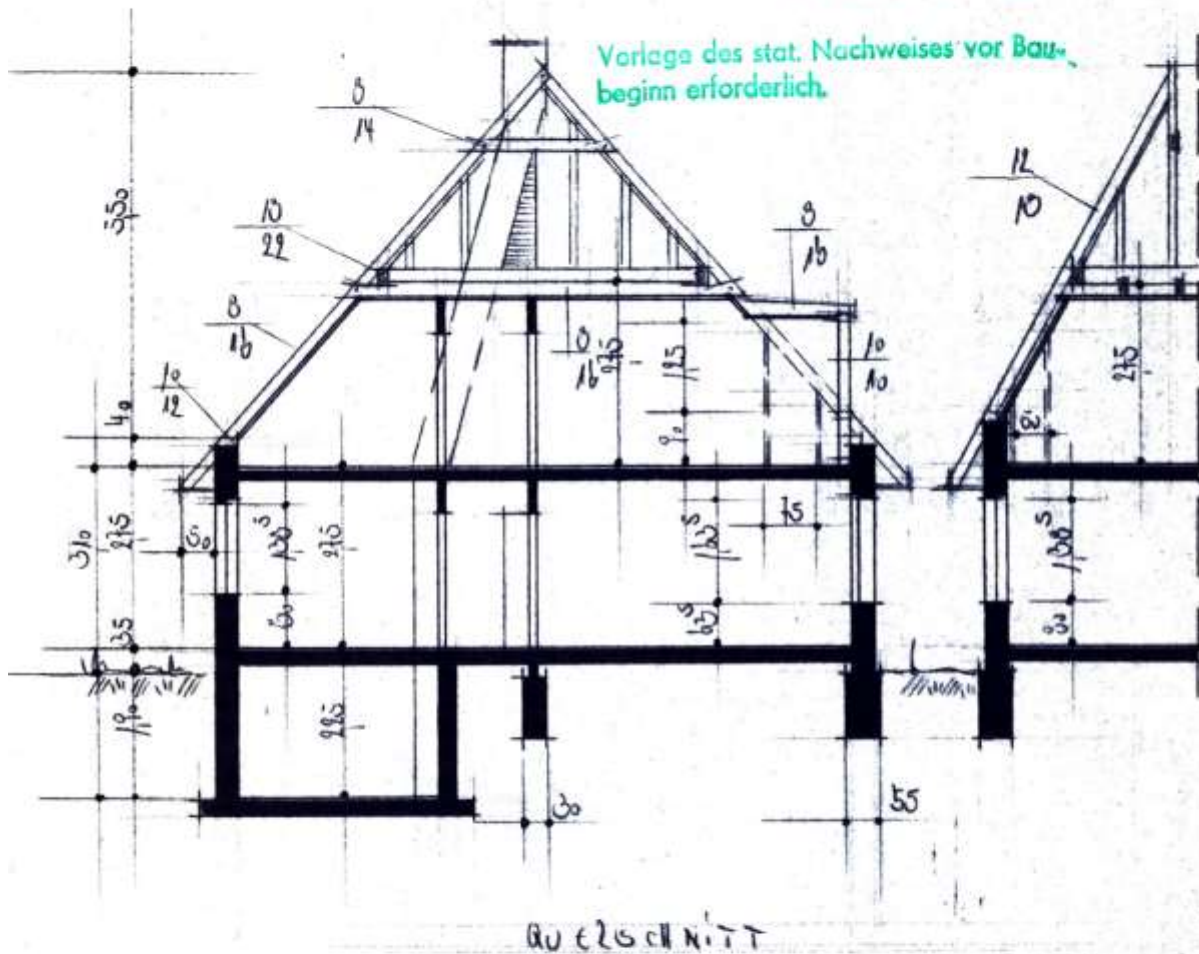
14.11.12

21 Der Bauplan wird zu dem Bauschein
Nr. W 27/66 genehmigt.
Westerstede, den 22.2.1966
Landkreis Ammerland
i.A.

Kreisbaumeister

2.12 a.4.

Vorlage des stat. Nachweises vor Bau-
beginn erforderlich.



WESTERSTEDT, JANUAR 1966

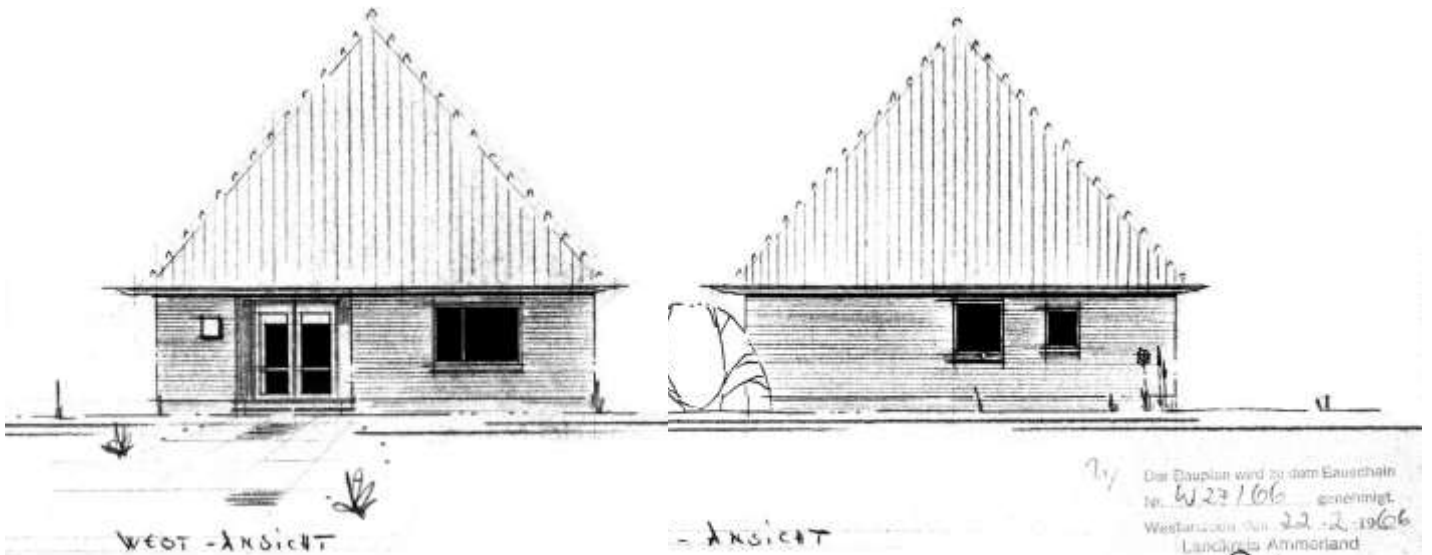
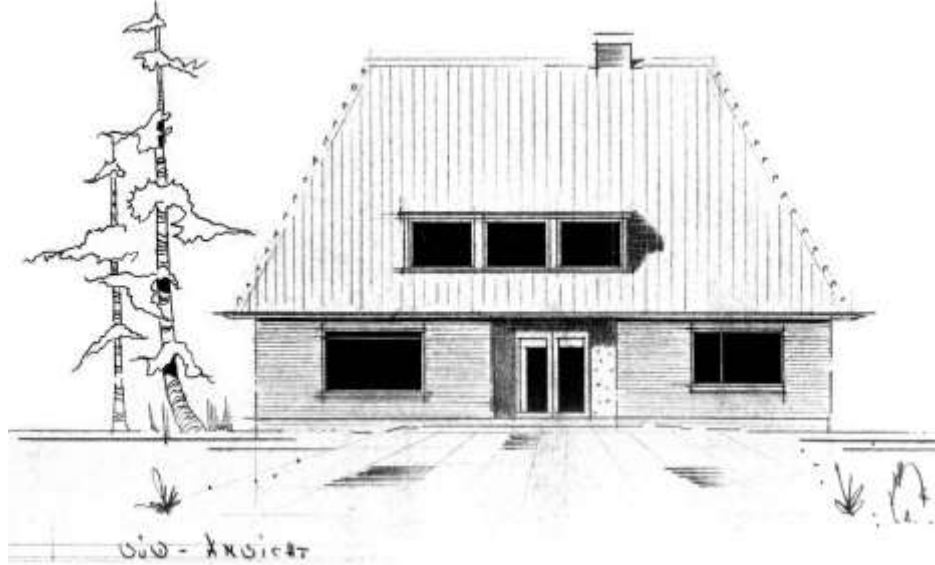
BKUN 22

KRECHT

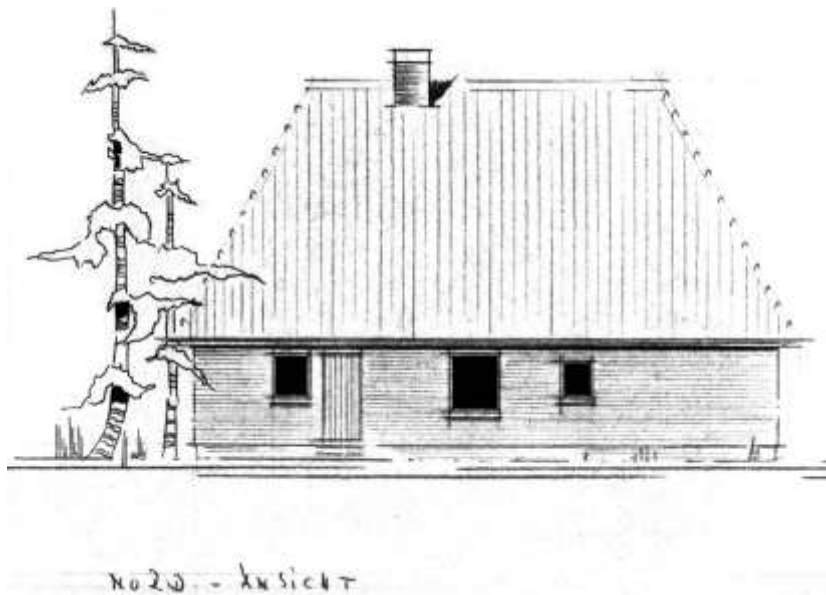
B. Baxmeyer

WILFRIED RAAPKE
BAUINGENIEUR BOB
291 WESTERSTEDT (OLD)
ELLERNWEG
FERNRUF 2599

W.



Der Bauplan wird zu dem Bauschein
Nr. 623/66 genehmigt.
Westerstede, den 22. 2. 1966
Landkreis Ammerland
Bauamt
2.1.2. a. u.



9 Fotos



- Westansicht Wohnhaus -



- Nordwestansicht Wohnhaus -



- Nordostansicht Wohnhaus -



- Ostansicht Wohnhaus -



- Südostansicht Wohnhaus -



- Südostansicht Wohnhaus -



- Ostansicht Vorgarten -



- Nordwestansicht rückwärtige Gartenfläche -



- Kellerraum mit Hausanschlüssen -



- Gaszentralheizungsanlage und Kellerraum mit Feuchtigkeitsflecken -



- Kellerraum mit Feuchtigkeitsschaden -



- Spitzboden mit mutmaßlichen Fledermauskot -

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

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

	Faktor	Länge	Breite	Summe
<u>Einfamilienhaus</u>				
Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.01 bis 1.02, Standardstufe 2,0				
Baujahr: 1966				
Erdgeschoss		13,950 m *	9,940 m	138,66 m ²
Dachgeschoss		13,950 m *	9,940 m	138,66 m ²
Kellergeschoss		9,840 m *	3,590 m	35,33 m ²
Bruttogrundfläche gesamt			<u>312,65</u>	
			=	<u>m²</u>

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 = **38587**