

2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzungen in
26160 Bad Zwischenahn, Auf dem Winkel 6
Wohnungseigentum Nr. 6 im 1. Obergeschoss

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	Wertermittlungstichtag 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	Baulisten	4
2.3	sonstige Rechte und Belastungen	4
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2011/23 vom 29.11.2023.	5
3	Grundstücksmerkmale	5
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben.....	6
3.4	Lagebeschreibung	6
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	7
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	7
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
4.0	Bebauung allgemein.....	8
5	Wertermittlung	9
5.1	Verfahrenswahl.....	9
6	Vergleichswertermittlung	11
6.1	Bodenrichtwertzone	11
6.2	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes.....	11
6.3	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.....	12
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
6.5	Verfahrenswert	13
6.6	Verkehrswert.....	13
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte....	14
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	28
9	Fotos	35
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen gemäß ImmoWertV in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02, der Wohnfläche sowie der Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses	44
11	Literaturverzeichnis	47

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2011/23 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 28.11.2023 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, Bahnhofstraße 1, in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die nachstehend näher bezeichnete Grundbesitzung zu erstellen.

1.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

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

Wertermittlungsstichtag: **13.03.2024**

Qualitätsstichtag: **13.03.2024**

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um ein Wohnungseigentum Nr. 6 rechts im 1. Obergeschoss in 26160 Bad Zwischenahn, Auf dem Winkel 6.

1.5.1 Allgemeine Unterlagen

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

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

Die wesentliche Literatur ist im Anhang in einer Liste beigefügt.

1.5.2 Objektbezogene Unterlagen

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

1.5.3 Mündliche Auskünfte

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

1.6 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 23.01.2024. Anwesend waren: [REDACTED], 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 Gebrauchtauglichkeit 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 Be- stand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

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

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

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

1.8 Vertragliche Grundlagen

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

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Die Grundbesitzung steht im Wohnungsgrundbuch von Bad Zwischenahn Blatt **12279** eingetragen, lfd.Nr. 1: "126,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Bad Zwischenahn	36	151/3	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Winkel 6	1.249 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im I. Obergeschoss des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 12274 bis 12284.

Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. September 1985 unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Band 308 Blatt 12096 eingetragen am 13. Dezember 1985."

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

2.2 Baulasten

Im Baulistenverzeichnis des Landkreises Ammerland besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 151/3 der Flur 36 Gemarkung Bad Zwischenahn.

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 2011/23 vom 29.11.2023.

- a) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist vorhanden:
JuCon GmbH, Mühlenstraße 43, 26180 Rastede.
- c) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- d) 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 augenscheinlich nicht.
- g) Ein Energieausweis lag vor. Jedoch ist das Baujahr des Objektes falsch im Energieausweis angegeben. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der allastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

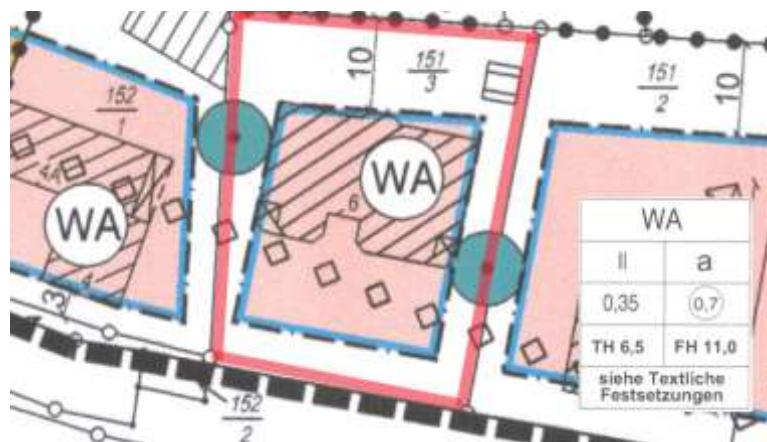
3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich der Wertermittlungsobjekte liegt der Bebauungsplan Nr. 11 I „Peterstraße/In der Horst“ der Gemeinde Bad Zwischenahn mit folgenden Festsetzungen vor:

Art der baulichen Nutzung		WA (Allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl)	0,35
	GFZ (Geschossflächenzahl)	0,7
	Vollgeschosse	II
	Bauweise	Abweichende Bauweise (a) Gebäu delängen bis zu 25 m zulässig
	Traufhöhe	6,5 m
	Firsthöhe	11,0 m

Bebauungsplanausschnitt:



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

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

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

3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straße „Auf dem Winkel“ erschlossen. Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die häuslichen 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 Bad Zwischenahn liegt im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 14 km westlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 55 km westlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Bad Zwischenahn beherbergt rd. 29.400 Einwohner (Stand: 31.12.2021), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Hunte südöstlich von Bad Zwischenahn.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Bad Zwischenahn insgesamt ca. 10.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 11.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 280 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 895 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bad Zwischenahn wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Tourismus & Gastronomie, Dienstleistung & Handwerk sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Bad Zwischenahn bis zum Jahr 2031 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 6,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,8 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,1 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Februar 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,4 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bad Zwischenahn als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) 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 Wohnungsbaufläche vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Ammerland den 177. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern des Kurorts Bad Zwischenahn in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch Wohnobjekte in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Bad Zwischenahn von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi', 'Rewe') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Bad Zwischenahn über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Lage in dem Erholungsgebiet ('Bad Zwischenahn') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'sehr gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Bad Zwischenahn ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 5,8 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Zwischenahner Meer'. Sowohl die Bushaltestelle 'Kurpark' als auch der u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierende Bahnhof 'Bad Zwischenahn' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Ortsgebiets. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 54 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist bereits nahezu vollständig durch bauliche Anlagen und Stellplätze ausgenutzt.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten. Wesentliche Nutzungseinschränkungen sind dadurch 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 und Stellplätze sind mit Betonsteinen gepflastert. Es sind zwei zu erhaltende Einzelbäume auf dem Grundstück vorhanden.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus und ein Holznebengebäude.

Eigentumswohnung Nr. 6:

Bruttogrundfläche (BGF):	86,27 m ²
Baujahr:	1987
Gebäudealter:	37 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:	34 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1988

4.1.1 Nutzung

DG: 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Gäste-WC, 1 Flur, 1 Balkon, Wohnfläche: 81,08 m²
Allgemeinflächen: Treppenhaus

KG: 1 Wohnungskellerraum Nr. 6, sonstige Kellerräume der Wohnungen und sonstige Gemeinschaftsflächen wie Hausanschlussraum, Fahrradraum, Heizungsraum, Trockenraum, Flure, Treppenhaus

4.1.2 Gebäude

Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Baujahr von 1987 angenommen. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenen Bauunterlagen.

4.1.3 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente bzw. Kellersohlfundamente und Stahlbetonsohlplatte
Außenmauerwerk:	massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale
Innenmauerwerk:	massives, verputztes Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Marmorfliesenbelag und Treppenlift
Dach:	Krüppelwalmdächer mit Dachgauben, Holzkonstruktion, Wärmedämmung, Dacheindeckung aus Dachpfannen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasser:	Warmwasserbereitung vorhanden
Sanitär - Installationen:	Küche: 1 Spülenschluss Bad: 1 Waschbecken, 1 Dusche, 1 WC, modernisiert Gäste-WC: 1 Waschbecken, 1 WC, modernisiert
Elektro - Installationen:	entsprechend der Nutzung ausreichende Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasausschnitt Innentüren: Holztüren in Holzzargen
Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen, Parkett
Wände:	im Sanitärbereich mit Wandfliesen versehen, ansonsten mit Raufasertapete an der Decke sowie Tapeten mit Anstrich an den Wänden

4.1.6 Bauzustand

Der Bauzustand entspricht einem guten bis hochwertigen Standard auch in Bezug auf die Ausstattung und Beschaffenheit.

4.1.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden waren nicht erkennbar.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Es ist kein überdurchschnittlicher Modernisierungs-/Unterhaltungsstau über das baujahrstypische Maß hinaus sichtbar.

4.2 Gesamteindruck

Der Gebäudekomplex macht einen guten altersgerechten Eindruck ohne wesentlichen Unterhaltungs- und Modernisierungsstau. Die Drittverwendbarkeit ist gegeben.

5 Wertermittlung

5.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

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

Wertermittlungsverfahren:

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

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

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

5.2. Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte per 01.01.2024 weist für Grundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) und einer Grundstücksgröße von 800 m² einen Wert von 460,00 €/m². Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Der hier ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Bodenwert eines Grundstücks wird neben der Lage auch von der möglichen baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans (B-Plan) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot).

6 Vergleichswertermittlung

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

Vergleichsfaktoren: Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens

Abweichungen: Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit diese sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.

Wertebereich: Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

modifiziertes Baujahr: Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständlich aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

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

Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen

Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)

Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel

Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zusätzlich Kamin

Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassade, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

6.1 Bodenrichtwertzone

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes wird nach sorgfältiger Abwägung für den Bereich des Wertermittlungsobjektes eine mittlere Bodenrichtwertzone von **460 €/m²** festgelegt.

6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

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

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normalobjekt
Kaufzeitraum	2022	2023	2023	2024
Bodenrichtwert	110 €/m ²	700 €/m ²	270 €/m ²	330
Mod. Baujahr	1963	2020	1993	1995
Wohnfläche	40 m ²	119 m ²	68 m ²	70
Ausstattung				Mittel
Garage				ohne
Stellplatz				Offener Stellplatz
Gemeinde				Bad Zwischenahn

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

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertezeitpunkt	15. Februar 2022
Bodenrichtwertzone	690 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1988
Wohnfläche	81,08 m ²
Ausstattung	Mittel
offener Stellplatz	Ja
Interpolierter Vergleichsfaktor aus Datenbank des zuständigen Gutachterausschusses	3.026 €/m²
modifiziertes Baujahr (Umrechnungskoeffizient)	0,91
Gemeinde Bad Zwischenahn (Umrechnungskoeffizient)	1,03
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor	2.836 €/m²
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	230.000,00 €

6.3 marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine weitere Marktanpassung ist in diesem Fall nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich für die Eigentumswohnung wie folgt:

230.000,00 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre

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

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden

sind nicht bekannt = 0,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

sind nicht vorhanden = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht vorhanden = 0,00 €

0,00 €

0,00 €

6.5 Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 230.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €

Vergleichswert = **230.000,00 €**

6.6 Verkehrswert

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

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

230.000,00 €

Der Verkehrswert in Höhe von **230.000,00 €** entspricht einem Wohnflächenpreis in Höhe von **2.837,00 €/m²**.

Edewecht, den 14. März 2024

gez. F. Baxmeyer

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

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 47 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer

Fred Baxmeyer



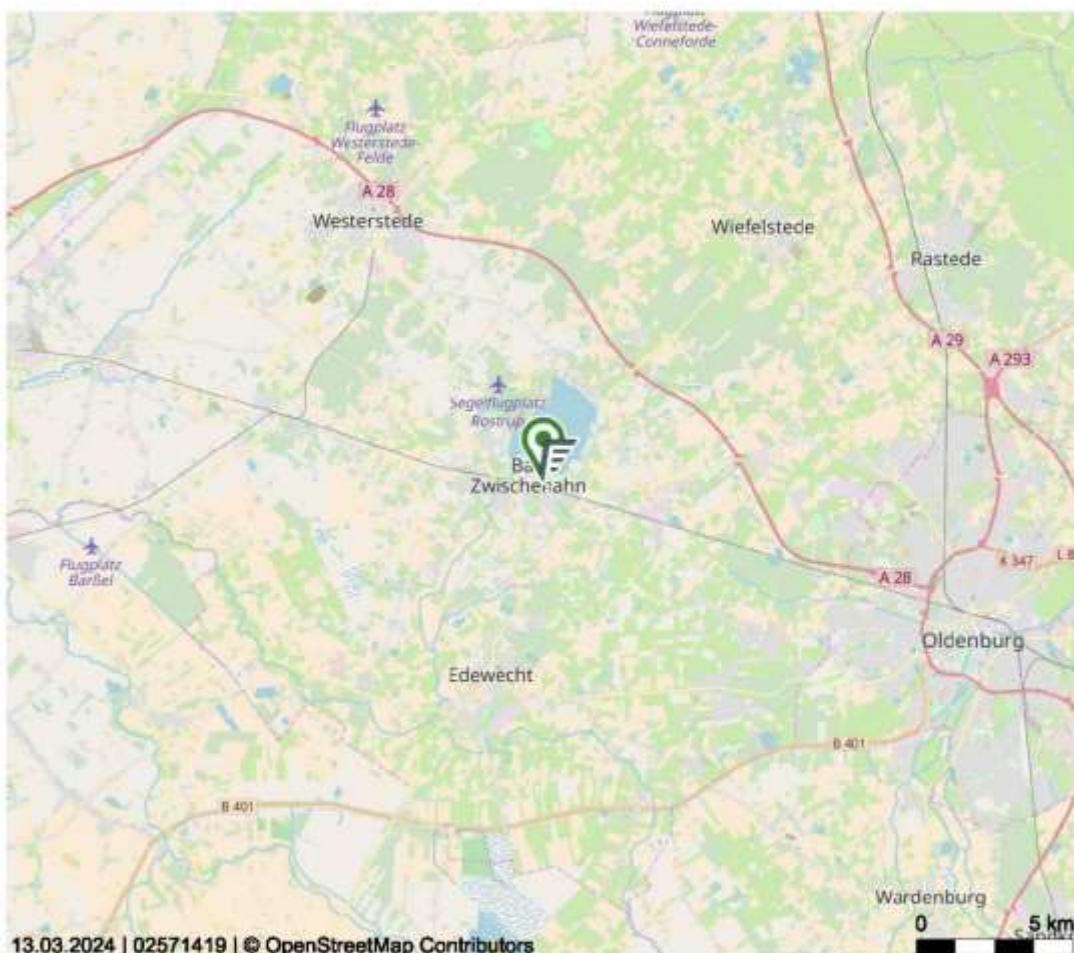
7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26160 Bad Zwischenahn, Auf dem Winkel 6

geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Zwischenahner Meer (4,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Zwischenahn (0,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (43,9 km)
Nächster Flughafen (km)	JadeWeserAirport (36,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (148,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (10,6 km)



13.03.2024 | 02571419 | © OpenStreetMap Contributors

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

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

Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mäzomarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023





Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Bad Zwischenahn
Gemarkung: Bad Zwischenahn
Flur: 36 Flurstück: 151/3

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 30.11.2023
Aktualität der Daten 15.11.2023

30.11.2023

15.11.2023

N = 5863119

E 3243381



Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständiger
Bahnhofstr. 1
26188 Edewechter

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließen Nutzungvertrag zu erwerben.



Flurstück 151/3, Flur 36, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Bad Zwischenahn
Landkreis Ammerland

Lage: Auf dem Winkel 6

Fläche: 1 249 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 249 m² Wohnbaufläche (Offen)

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

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12274
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12275
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12276
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12277
Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geller-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 Nutzungsgerechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Flurstück 151/3

Flur 36

Gemarkung Bad Zwischenahn

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12278
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12279
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12280
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12281
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12282
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12283
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 12284
Laufende Nummer 0001

Seite 2 von 2

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.

Urschrift

Gemeinde Bad Zwischenahn

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 11 I "Peterstraße/In der Horst"

Beschleunigtes Verfahren gem. 13a BauGB

- Satzung -

Wasserwirtschaft
Abwassertechnik
Wasserversorgung
Straßenbau - Verkehr

Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

bearb.: vHvKH

geprüft: *AT*

Projekt-Nr.: 408.26

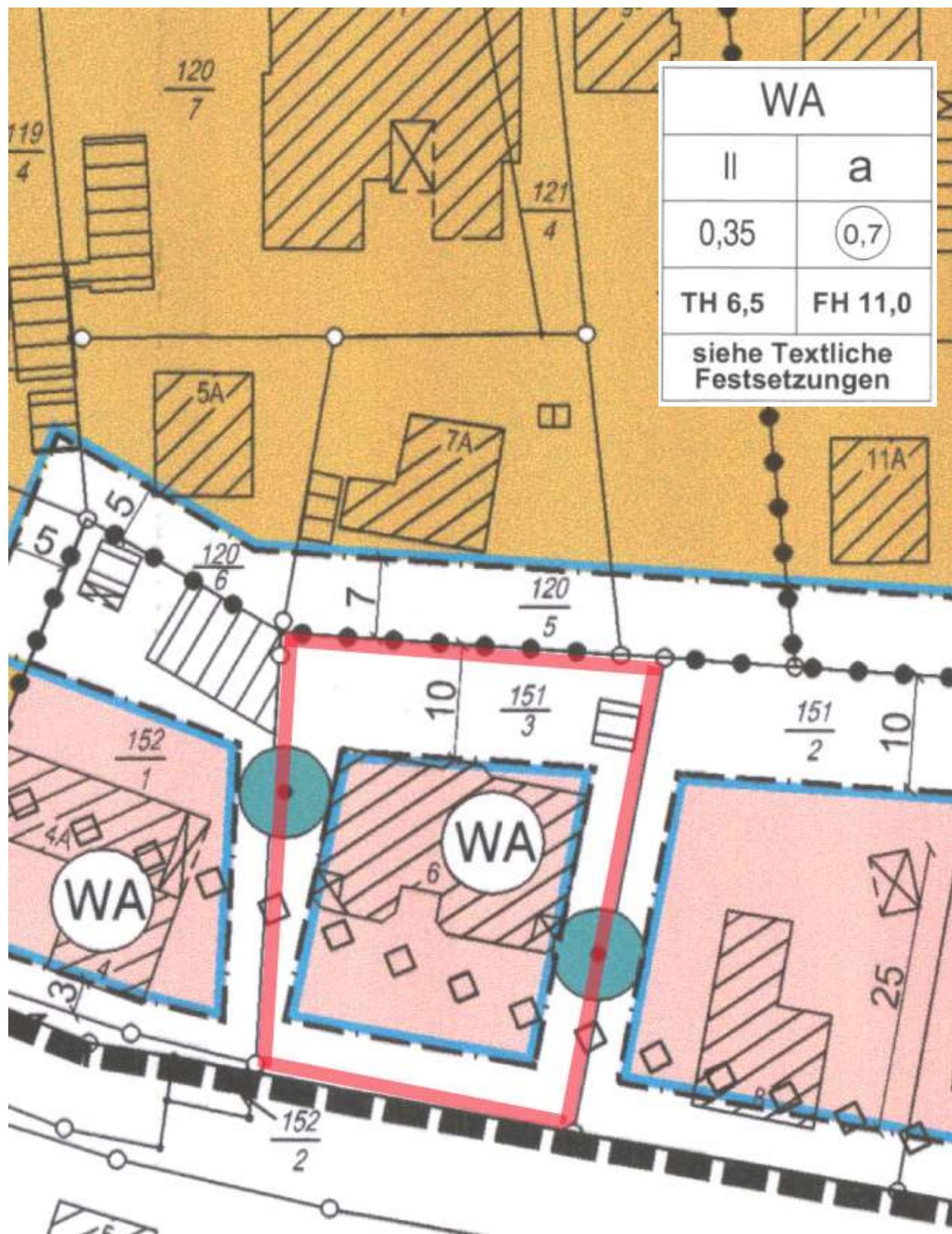
Osnabrück, *ws*

Maßstab: 1:1000



Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Rheiner Landstraße 19-21
49078 Osnabrück
Telefon 05 41 / 9 40 03 - 0
Telefax 05 41 / 9 40 03 - 50
www.ibt-web.de



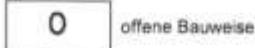
PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90

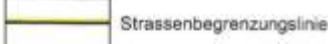
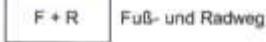
1. Art der baulichen Nutzung



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



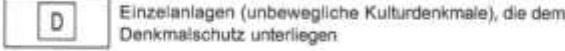
4. Verkehrsflächen



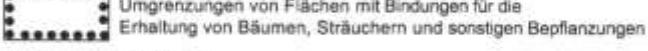
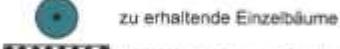
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.



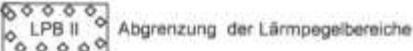
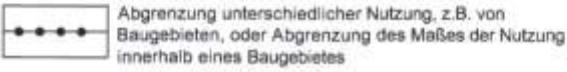
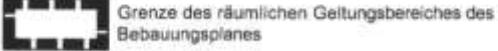
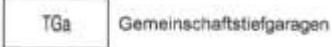
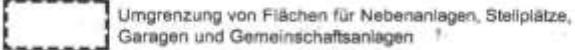
6. Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz



7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



8. Sonstige Planzeichen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiete (MI)

2.1. Mischgebiete 1 (MI1) und 3 (MI3)

Für die Mischgebiete 1 (MI1) und 3 (MI 3) gelten gemäß § 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 - 7 BauNVO sowie § 1 Abs.9 BauNVO folgende Festsetzungen:

1. Vollgeschoss (Erdgeschoss):

Im 1. Vollgeschoss sind Wohnnutzungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tanzgaststätten (keine Diskotheken), Kegelbahnen und Lichtspieltheater, die als Ausnahmen zugelassen werden können.

2. Vollgeschoss:

Im 2. Vollgeschoss sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) unzulässig. Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig.

3. Vollgeschoss:

Im 3. Vollgeschoss ist nur Wohnnutzung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zulässig.

2.2. Mischgebiet 2 (MI2)

In den Mischgebieten 2 (MI2) sind Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO) unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Tanzgaststätten (keine Diskotheken), Kegelbahnen und Lichtspieltheater, die als Ausnahmen zugelassen werden können.

3. Grundflächen- und Geschossflächenzahlen

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten die zulässige Geschoßfläche ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberkante liegen, erhöht werden.

4. Nebenanlagen

In den festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

Abweichend hiervon können in den Mischgebieten bauliche Anlagen in Form von Markisen und Vorbauten aus Glas sowie Werbeanlagen, die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten, straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise durch unwesentliche Gebäudeteile, wie Windfänge, Balkone, Erker, Veranden, Vordächer und vergleichbare Anlagen, um bis zu 1,50 m überschritten werden.
Diese Überschreitung ist auf maximal einem Drittel der Gebäude Länge zulässig.

- 6.2 Bauliche Anlagen in Form von Außensitzplätzen (Terrassen), Markisen und Vorbauten, die Gastronomiebetrieben dienen und Teil der Hauptnutzung sind, können in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis an die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien heran überschreiten.

7. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Tauf- und Firsthöhe

- 7.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO. Im Bereich der überbaubaren Flächen am Fuß- und Radweg "Sonnenweg" ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des "Sonnenweges". Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.
- 7.2 Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt). Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO. Im Bereich der überbaubaren Flächen am Fuß- und Radweg "Sonnenweg" ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des "Sonnenweges".

8. Abweichende Bauweise

Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäude Längen bis zu 25 m zulässig.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Lärmpegelbereiche II und III)

- 9.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Türen) so auszuführen, dass diese den Anforderungen des in der Planzeichnungen festgesetzten Lärmpegelbereiches III entsprechend DIN 4109 genügen.
- 9.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Türen) so auszuführen, dass diese den Anforderungen des in der Planzeichnungen festgesetzten Lärmpegelbereiches II entsprechend DIN 4109 genügen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Müllabfuhr

Die Bewohner von Hinterliegergrundstücken sind gehalten, Abfallbehälter am Abfuhrtag an den nächstgelegenen öffentlichen Straßen im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu melden.

4. Geltende BauNVO

Es gilt die BauNVO 1990.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn diesen Bebauungsplans Nr. 11 I "Peterstraße/in der Horst" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Zwischenahn, 23. MAI 2008



V. Heyen
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 09.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 I "Peterstraße/in der Horst" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bad Zwischenahn, 23. MAI 2008

V. Heyen
(Bürgermeister)

Beschleunigtes Verfahren:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 25.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 12.02.2008 bis 11.03.2008 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2, 2. Alternative i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Zwischenahn, 23. MAI 2008

V. Heyen
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Bad Zwischenahn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.05.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Zwischenahn, 23. MAI 2008



V. Heyen
(Bürgermeister)

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 11 I "Peterstraße/in der Horst" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.05.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.05.2008 rechtsverbindlich geworden.

Bad Zwischenahn, 10.05.2008

V. Heyen
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften (§215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Bad Zwischenahn, 03. JUNI 2009

V. Heyen
(Bürgermeister)

Planunterlage:

Kartengrundlage:

Automatisierte Liegenschaftskarte / ALK / Gemarkung Bad Zwischenahn, Flur 36

Maßstab: 1: 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.06.2006).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den 06.02.2008

Katasteramt Westerstede



J. Pöhl
Unterschrift



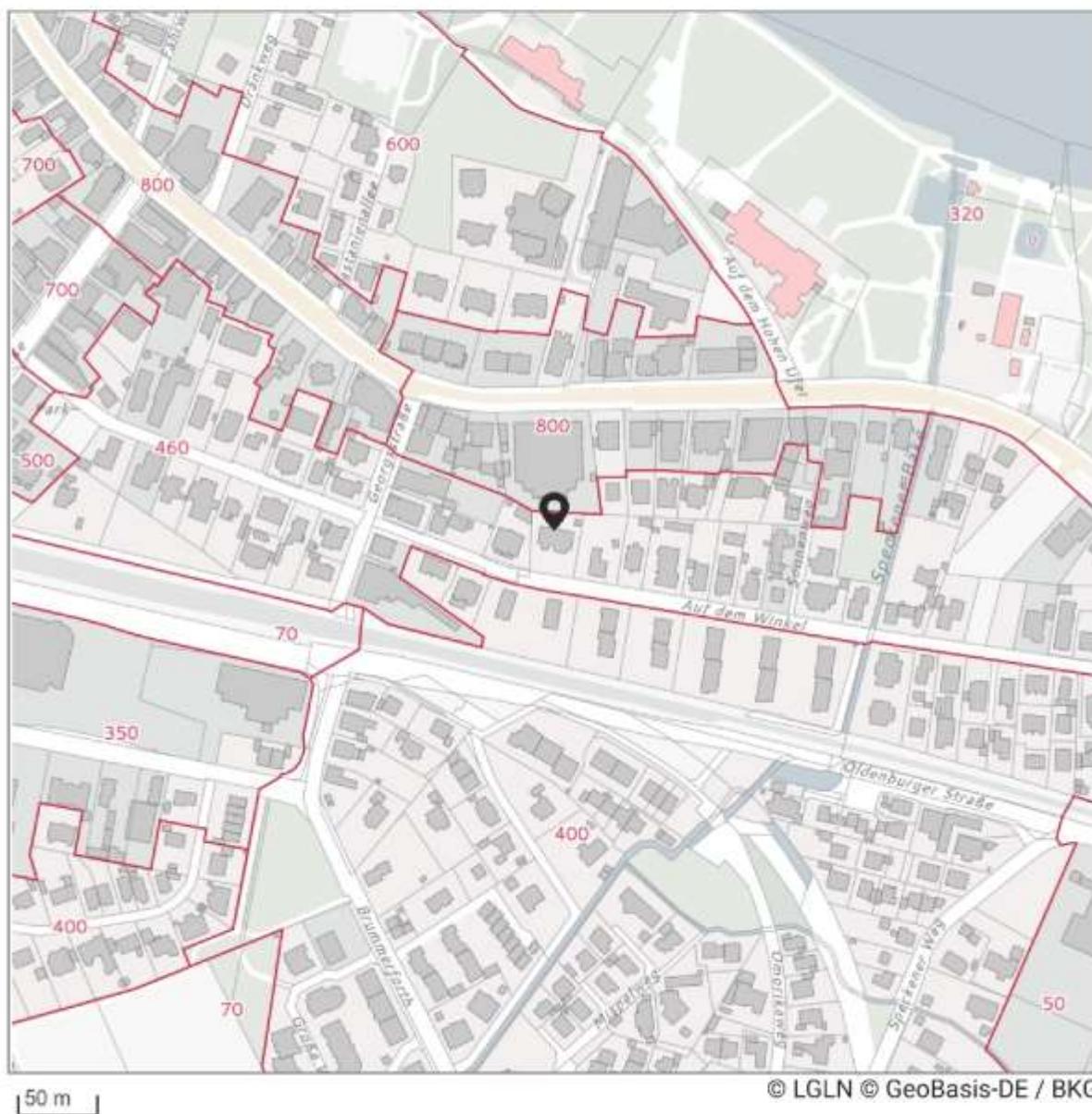
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 13.03.2024)

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

Adresse: Auf dem Winkel 6, 26160 Bad Zwischenahn - Bad Zwischenahn I

Gemarkung: 1901 (Bad Zwischenahn), Flur: 36, Flurstück: 151/3





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201336

Bodenrichtwert: 460 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

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

Grundstücksfläche: 800 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=53.18233&lng=8.01041&zoom=15.95&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.18233&lng=8.01041&zoom=15.95&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

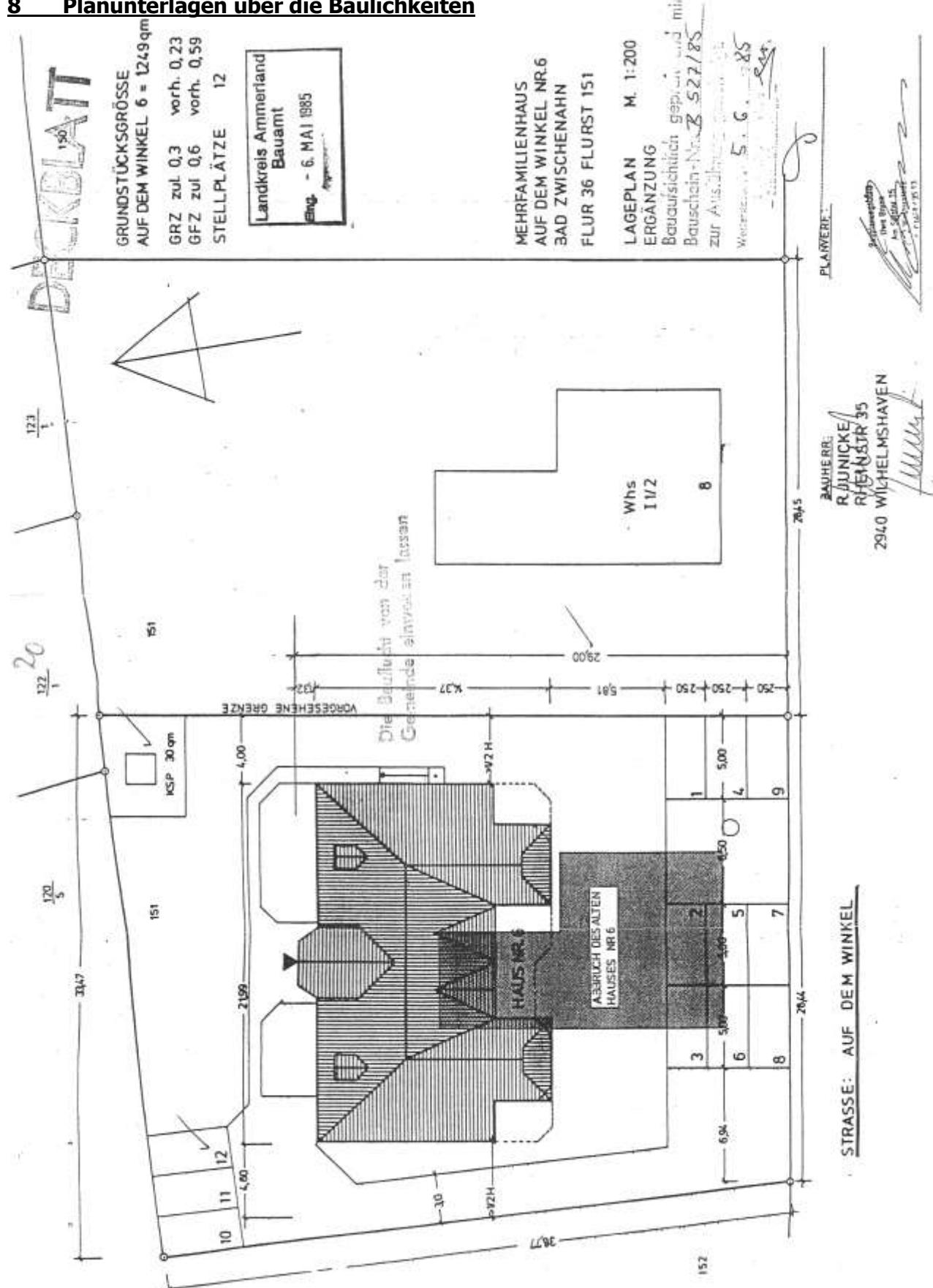
Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen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

Verwendung der Daten

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



Dipl.-Ing. Fred Baxmeyer

Verkehrswertgutachten über die Grundbesitzung in 26160 Bad Zwischenahn, Auf dem Winkel 6 Seite 29

77

Gemäß dem Erfordernis des
Wohnungseigentumsgesetzes
bauaufsichtlich geprüft

Wettbereda, den 29. 7. 85
Bauaufsichtsbehörde
des Landkreises Ammerland
Floriane

MEHRFAMILIENHAUS
AUF DEM WINKEL 6
BAD ZWISCHENAHN

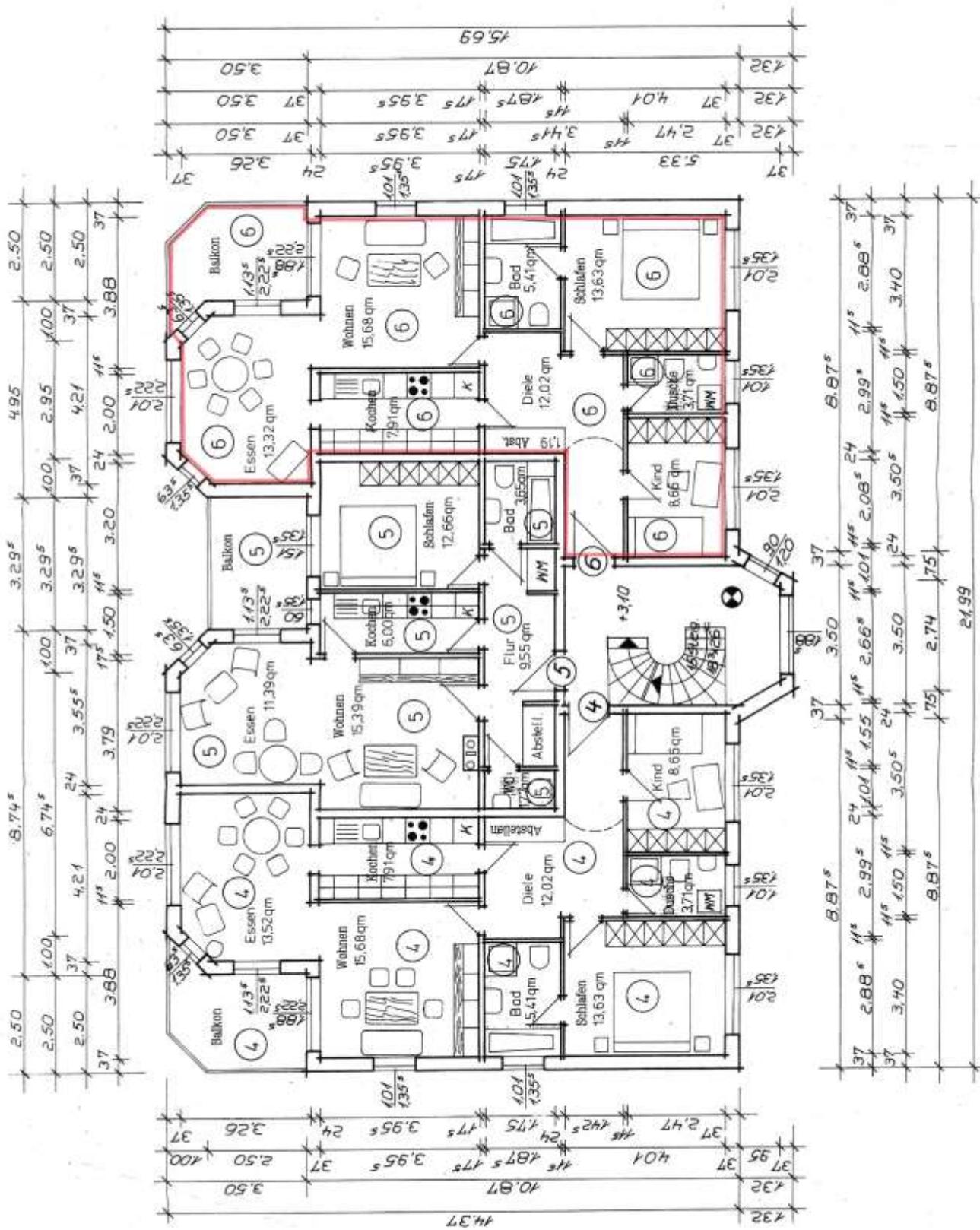
GESCHOSSPLAN

M 1:100

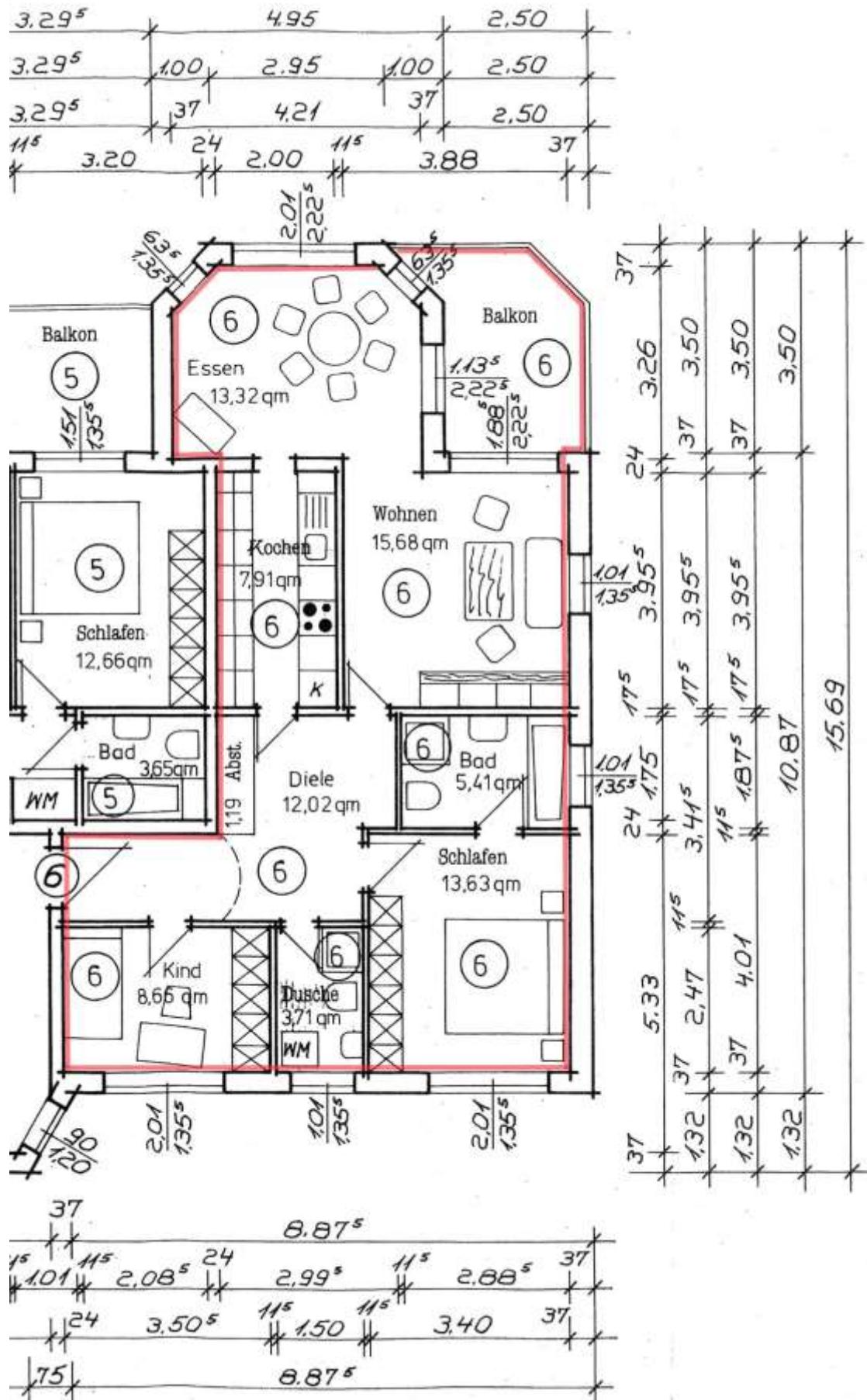
AUFTeilungsplan

BAUHERR:

PLANVERFASSER:



OBERGESELLSCHOSS



Gemäß dem Erfordernis des
Wohnungseigentumsgesetzes
bauaufsichtlich geprüft

Westerstede, den 29. 7. 85

Bauaufsichtsbehörde
des Landkreises Ammerland

TÜRGROSSEN : HEIZUNG U. TREPPENHAUS 88⁵/ 2,01
SONST. 76 / 2,01

DECKBLATT ZUR BAUSCHEIN-NR. B 527/85

BAUVORHABEN:

MEHRFAMILIENHAUS
AUF DEM WINDEL 6
BAD ZWISCHENAHN

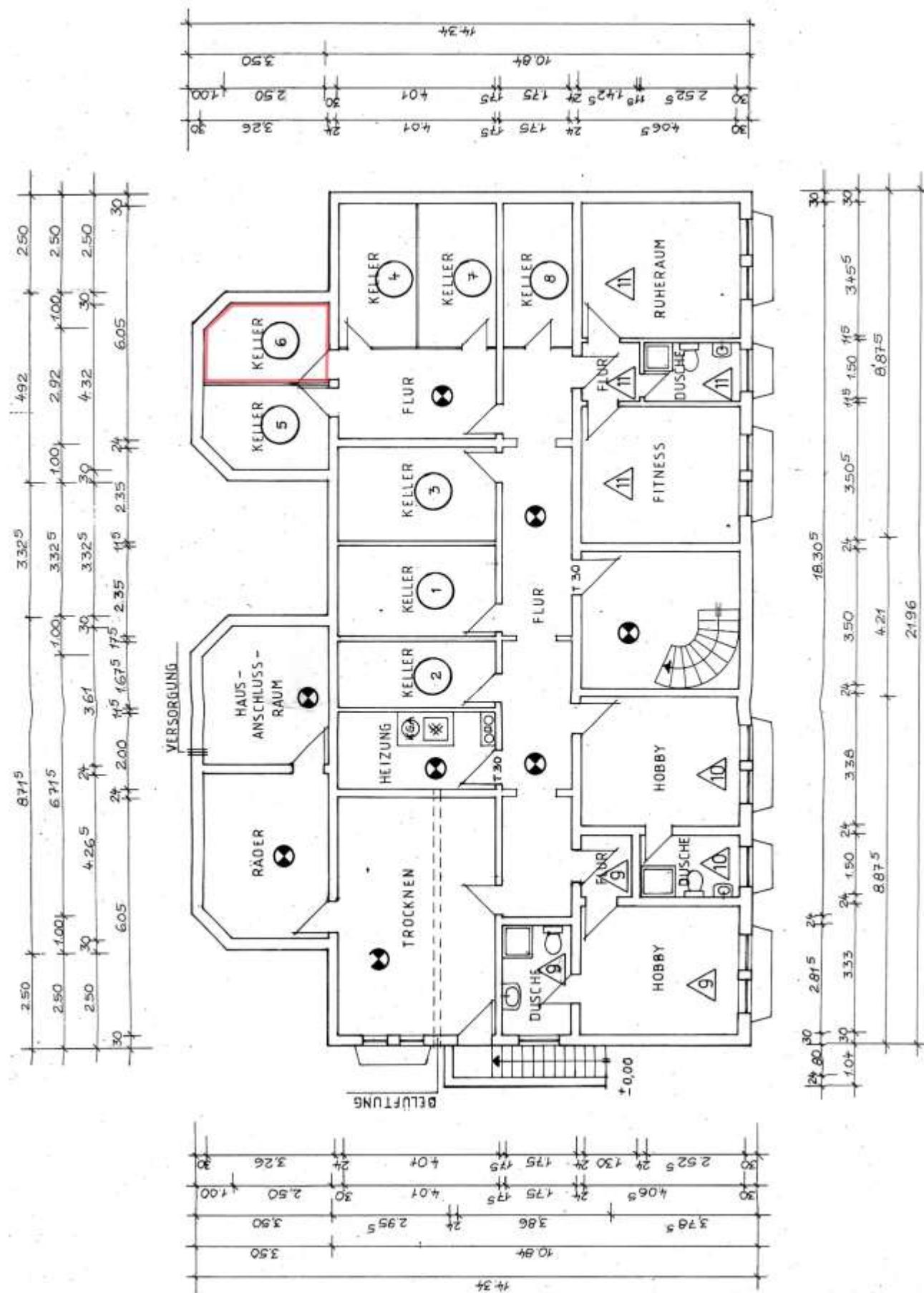
AUFTeilungsplan

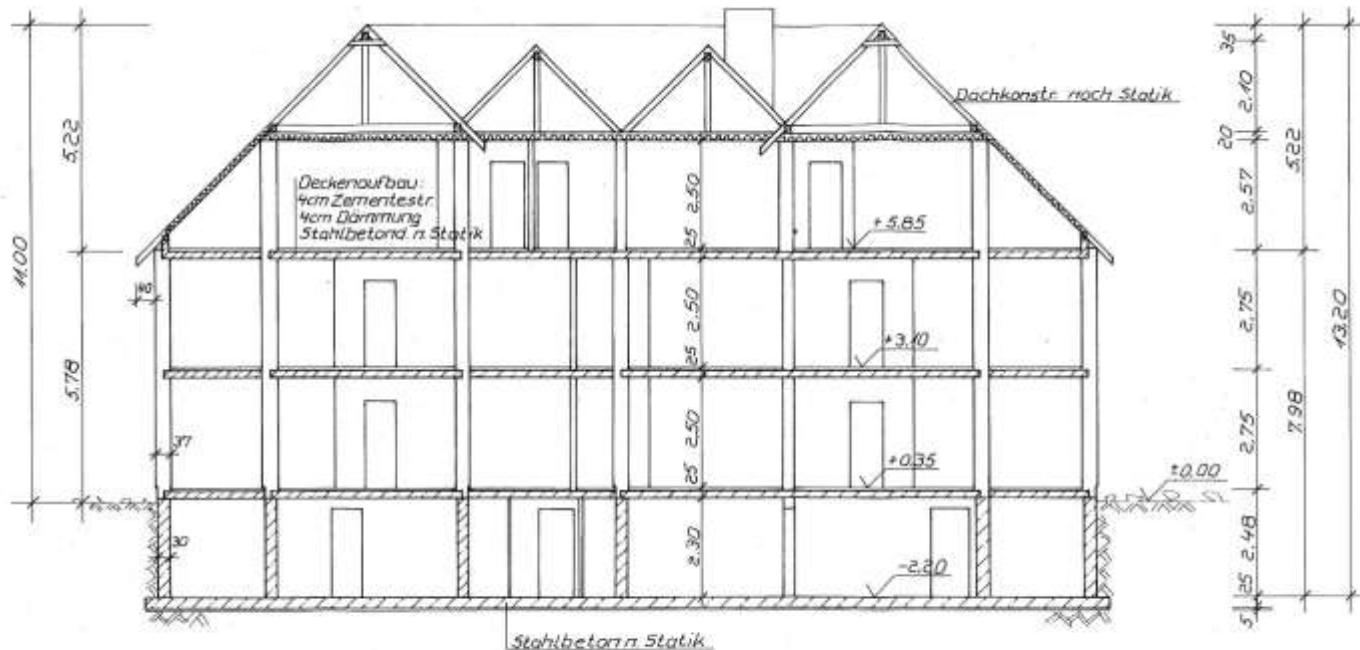
KELLERGESCHOSS M 1:100

BAUHERR:

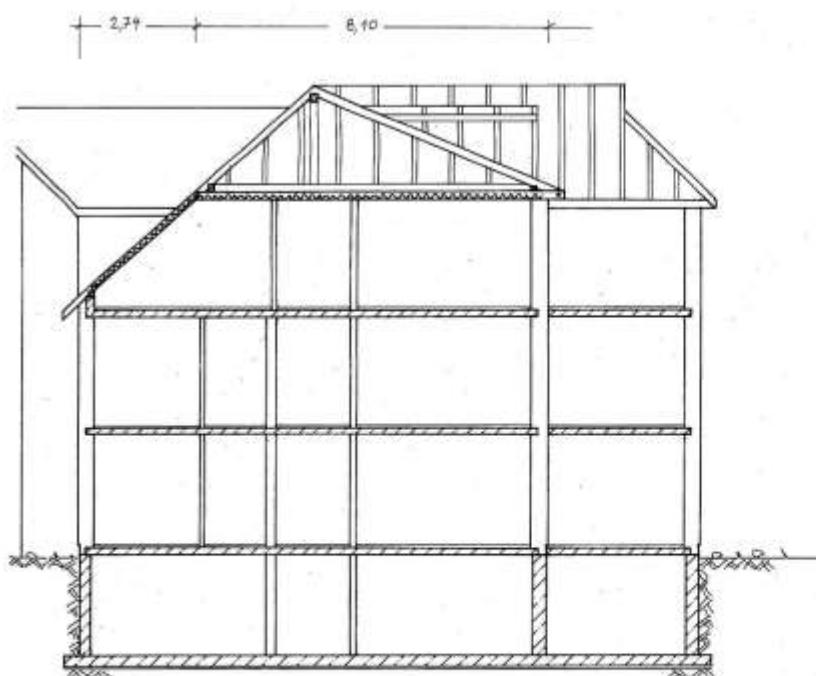
PLANVERFASSER:

✓ 12.07.1985
Am Sänt...
2638 Westerstede
Tel. 04488/55 10





SCHNITT A-A



Gemäß dem Erfordernis der
Wohnungsbauförderung ist die
bauaufsichtliche geprüft

Westenholz, den 29.7. 1941
Bauaufsichtsbehörde
des Landkreises Oldenland
Eintrag

SCHNITT B - B

MEHRFAMILIENHAUS
AUF DEM WINKEL 6
BAD ZWISCHENAHN
ANSICHTEN U. SCHNITTE

9 Fotos



- Südwestansicht -



- Südansicht -



- Südostansicht -



- Nordansicht -



- Nordwestansicht -



- Wohnung 6 Wohnzimmer -



- Wohnung 6 Wohnzimmer -



- Wohnung 6 Esszimmer -



- Wohnung 6 Küche -



- Wohnung 6 Schlafzimmer 1 -



- Wohnung 6 Schlafzimmer 2 -



- Wohnung 6 Bad -



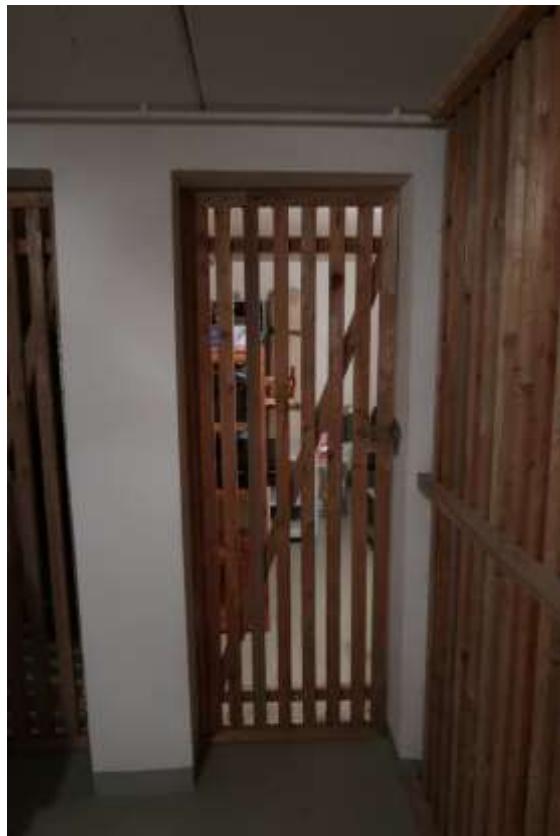
- Wohnung 6 WC -



- Wohnung 6 Flure -



- Treppenhaus und Kellerflur -



- Kellerraum -



- Gaszentralheizung -



- Warmwasserspeicher -



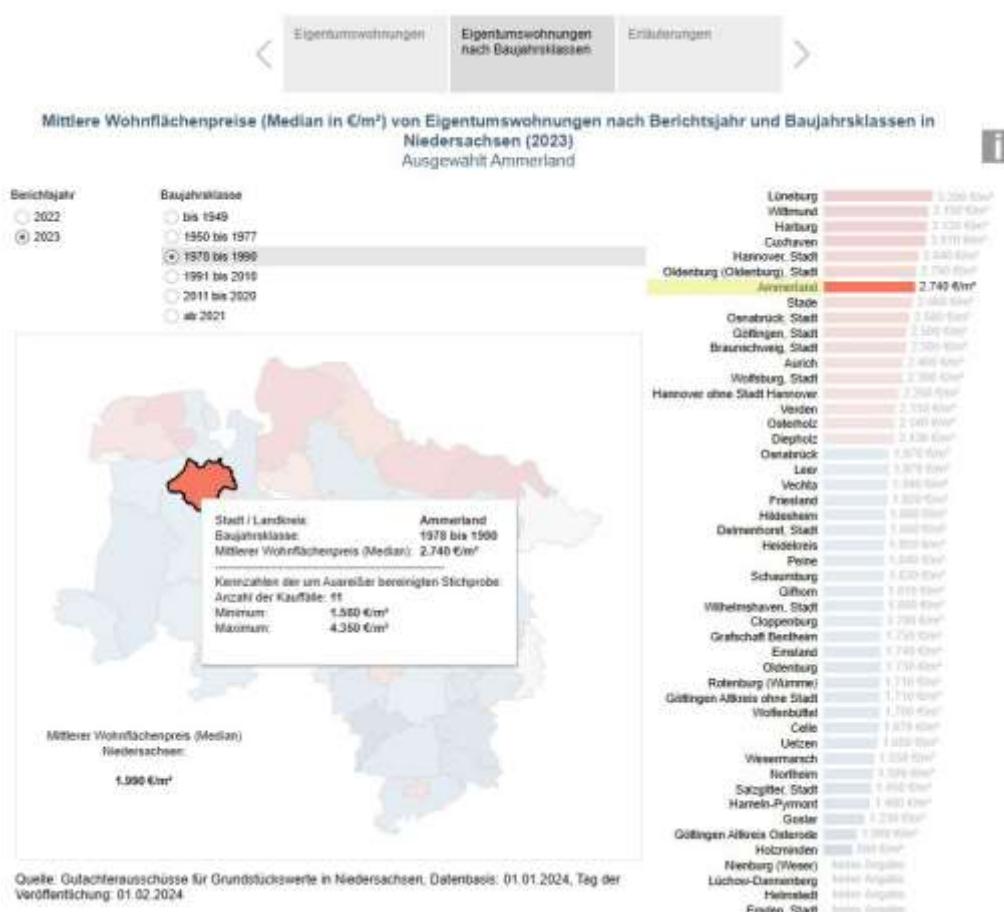
- Nebengebäude -

10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen gemäß ImmoWertV in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02, der Wohnfläche sowie der Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses

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

Berechnung der Bruttogrundfläche			
	Faktor	Länge	Breite
Eigentumswohnung Nr. 6			Summe
Mehrfamilienhaus, Gebäudeart 4.2, Standardstufe 3,0			
Baujahr: 1987			
1. Obergeschoss	10,870 m *	6,605 m	71,80 m ²
	4,620 m *	2,640 m	12,20 m ²
	0,845 m *	3,870 m	3,27 m ²
	-1,000 m *	1,000 m	-1,00 m ²
	Bruttogrundfläche gesamt =		<u>86,27 m²</u>

Ermittlung der Wohnfläche					
Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
Mehrfamilienhaus					
1. Obergeschoss					
Wohnzimmer	3,955 m * 0,240 m *	3,880 m 1,260 m	15,35 m ² <u>0,30 m²</u>		
				15,65 m ²	-0,47 m ²
Esszimmer	4,210 m * -0,680 m *	3,260 m 0,680 m	13,72 m ² <u>-0,46 m²</u>		15,18 m ²
Schlafzimmer 1	3,400 m *	4,010 m	13,63 m ²	-0,40 m ²	12,86 m ²
Schlafzimmer 2	3,505 m *	2,470 m	8,66 m ²	-0,26 m ²	8,40 m ²
Küche	2,000 m *	3,955 m	7,91 m ²	-0,24 m ²	7,67 m ²
Bad	1,875 m *	2,885 m	5,41 m ²	-0,16 m ²	5,25 m ²
Gäste-WC	1,500 m *	2,470 m	3,71 m ²	-0,11 m ²	3,60 m ²
Abstellraum	0,600 m *	1,990 m	1,19 m ²	-0,04 m ²	1,15 m ²
Diele	1,875 m *	2,395 m	4,49 m ²		
	1,425 m *	5,120 m	7,30 m ²		
	0,115 m *	1,795 m	<u>0,21 m²</u>		
				12,00 m ²	-0,36 m ²
Balkon	3,450 m * - 1/2 * 0,900 m * 1/2 * 0,900 m *	2,450 m 0,900 m 0,900 m	8,45 m ² -0,41 m ² <u>0,41 m²</u>		11,64 m ²
				8,45 m ²	* 1/4
					2,11 m²
				Wohnfläche gesamt=	81,08 m²



Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

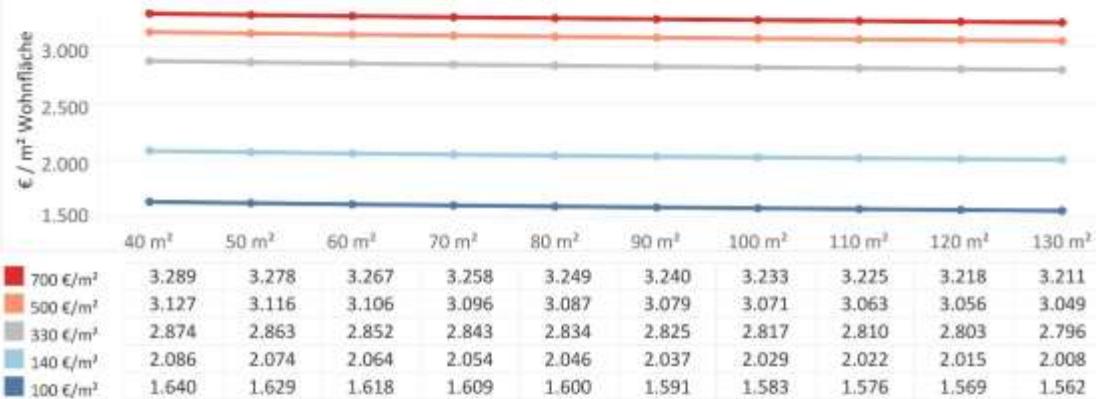
- Landkreis Ammerland -

Stichprobenübersicht und Normobjekt

[Modellbeschreibung](#)

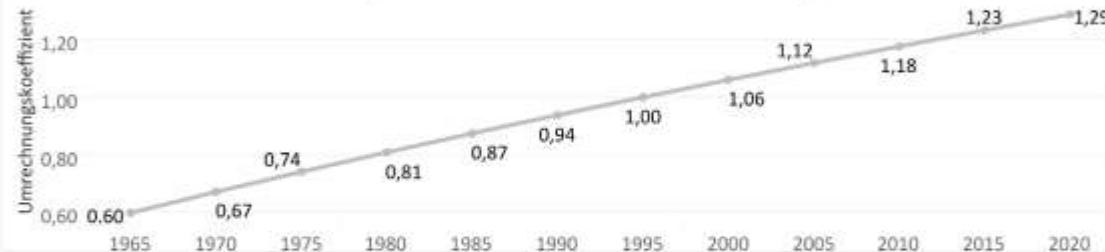
Stichprobe: 98 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2022	2023	2023	2024
Bodenrichtwert [€/m ²]	110	700	270	330
Baujahr	1960	2020	1993	1990
Modi. Baujahr	1963	2020	1993	1995
Wohnfläche [m ²]	40	119	68	70
Ausstattung				mittel
Garage				ohne
Stellplatz				offener Stellplatz
Gemeinde				Bad Zwischenahn

Das Diagramm bezieht sich auf ein **Normobjekt**Wert je m² in Abhängigkeit von Wohnfläche und Bodenrichtwert

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren.

Umrechnungskoeffizient bei abweichendem modifiziertem Baujahr



Umrechnungskoeffizient für einzelne Lagen

Apen	0,92
Bad Zwischenahn	1,03
Edewecht	0,97
Rastede	1,02
Westerstede	1,02
Wiefelstede	0,98

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 Grundstücksmarktdaten GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen:** <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/grundstucksmarktdaten-2023-216500.html>
- (4) **Quellenangabe Beschäftigung/Arbeitslosenquote:** <http://statistik.arbeitsagentur.de> Bundesagentur für Arbeit, Statistik.

Anzahl der Anschläge im Dokument = **29649**