
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26188 Edewecht, Lindenallee 8

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. (FH)

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

26188 Edewecht · Warmloger Weg 29 · Telefon 04405/5026 · E-Mail: fred@baxmeyer.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	3
1.3	Verwendungszweck	3
1.4	Objektbezeichnung	3
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	3
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen	3
1.5.3	Mündliche Auskünfte	3
1.6	Ortsbesichtigung	3
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	3
1.8	Vertragliche Grundlagen	4
2	Rechtliche Gegebenheiten	4
2.1	Grundbuch	4
2.2	Baulasten	4
2.3	sonstige Rechte und Belastungen	4
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2015/24 vom 09.07.2024	4
3	Grundstücksmerkmale	5
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben	5
3.4	Lagebeschreibung	5
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	6
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	7
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	7
4.0	Bebauung allgemein	7
5	Wertermittlung	9
5.1	Verfahrenswahl	9
6	Verkehrswertermittlung	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, Richtwertkarte	14
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	21
9	Fotos	32
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) sowie der Wohn- und Nutzflächen sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses	34
11	Literaturverzeichnis	37

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2007/24 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 11.04.2024 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:

27.08.2024

Qualitätsstichtag:

27.08.2024

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück in 26188 Edewecht, Lindenallee 8.

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 beigelegt.

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 26.08.2024. Anwesend war: Herr Fred Baxmeyer

1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bau-schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige

Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird zum 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 Edewecht Blatt 9102 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Edewecht	13	152/13	Gebäude- und Freifläche, Lindenallee 8	803 m ²

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ besteht keine wertrelevante Eintragungen.

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Edewecht bestehen keine Baulasteintragungen zu Lasten des Flurstücks 152/13 der Flur 13 Gemarkung Edewecht.

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 2015/24 vom 09.07.2024

- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.
- c) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht ermittelt werden.
- d) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- e) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht ermittelt werden.
- f) Ob Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen, konnte nicht ermittelt werden.

- g) Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Daher werden bei der Verkehrswertermittlung Annahmen getroffen, um eine Immobilienbewertung durchführen zu können. Ich weise daher ausdrücklich darauf hin, dass die tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts, von den getroffenen Annahmen auf Grund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeiten abweichen können.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Edewecht. Baumaßnahmen richten sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Die Baumaßnahmen müssen sich demnach in die umgebene Bebauung einfügen.

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 „Lindenallee“ erschlossen. Es konnte nicht ermittelt werden, ob das Grundstück Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie an die Abwasserkanalisation angeschlossen ist.

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

Die Gemeinde Edewecht liegt im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 16 km westlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 56 km westlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Edewecht beherbergt rd. 22.900 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus verläuft die Hunte östlich bzw. der Küstenkanal südlich von Edewecht.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Edewecht insgesamt ca. 9.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 7.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.684 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 522 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschafts-

struktur von Edewecht wird dabei neben dem Branchencluster der Agrarwirtschaft auch maßgeblich von der Ernährungs- und Metallindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Edewecht bis zum Jahr 2032 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,3 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,0 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Juli 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 96,6 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Edewecht als wachsende, familiegeprägte und ländliche Gemeinde (Demographietyp 9) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Ammerland den 177. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel bis gut beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km südlich des Ortskerns von Edewecht in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Lidl', 'Rewe') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Edewecht 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 ('Bad Zwischenahn') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere bis gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel bis gut beurteilt.

3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Edewecht ist über die Bundesstraße B401 sowie über die Autobahn A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt allerdings erst rd. 14 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Zwischenahner Meer'. Die Bushaltestelle 'Schützenhofstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften sowie zum ca. 8,2 km (Straßendistanz) entfernten Bahnhof 'Bad Zwischenahn', der u.a. auch als IC(E)-Haltestelle fungiert. Edewecht selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 55 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere bis gute Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit 803 m² durchschnittlich groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten. Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

3.5.3 Nivellement

Das Grundstück befindet sich nahezu auf einer Ebene zur umliegenden Nachbarschaft.

3.5.4 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages. Es wird tragfähiger Grund und Boden für die bebauten Grundstücksflächen mit erswerter Gründung bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Garten ist mit Rasen und Rabatten in einfachen Umfang angelegt. Die Hauszuwegung ist gepflastert. Es sind eine Vielzahl von Gegenständen auf dem Grundstück gelagert.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Zweifamilienhaus:

Bruttogrundfläche (BGF):	185,84 m ²
Baujahr:	1963
Gebäudealter:	61 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	13 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1967

4.1.1 Nutzung

Annahme:

EG: 2 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur

DG: 1 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Abseitenraum, 1 Balkon, 1 Bodenraum

KG: 2 Kellerräume

Wohnfläche: 119,15 m²

4.1.2 Gebäude

Es wird angenommen, dass das Wohnhaus in massiver Bauweise im Jahre 1963 erstellt wurde. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massives, verputztes Außenmauerwerk

Innenmauerwerk: Annahme: massives Innenmauerwerk

Decken: Annahme: Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss

Treppen: Annahme: Holztreppe zum Keller- und Dachgeschoss

Dach: Satteldach, Dacheindeckung aus Dachpfannen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung: Annahme: Gaszentralheizung

Warmwasser: Annahme: vorhanden

Sanitär - Annahme:

Installationen: EG:

Bad: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Badewanne, 1 Waschmaschinenanschluss

Küche: 1 Spülenanschluss

DG:

Bad: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Dusche

Küche: 1 Spülenanschluss

Elektro -

Installationen: Annahme: baujahrstypische einfache Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster: Annahme: überwiegend alte Holz- und auch Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: Annahme: Eingangstür: Holztür mit Glasausschnitt

Annahme: Innentüren: einfache Holztüren in Holz-/Stahlzargen

Wände: Annahme: Tapeten, Raufasertapete bzw. verputztes Wand mit Anstrich

4.1.6 Bauzustand

Es wird angenommen, dass der Bauzustand einem einfachen Standard in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit entspricht.

4.1.7 Bauschäden

Ob Bauschäden vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Ob kein überdurchschnittlicher baujahrstypischer Modernisierungs- und Unterhaltungsstau vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.

Nebengebäude:**Bruttogrundfläche (BGF):** 73,37 m²**mittleres Baujahr:** 1970**Gebäudealter:** 54 Jahre**Gesamtnutzungsdauer:** 50 Jahre**Modernisierungspunkte:** 0 Punkte**modifizierte Restnutzungsdauer:** 8 Jahre**modifiziertes Baujahr:** 1982**4.2.1 Nutzung**

Annahme:

EG: 1 Waschküche, 1 Geräteraum, 2 Garagen, 1 Geräteraum

DG: Bodenraum

4.2.2 Gebäude

Es wird angenommen, dass das Nebengebäude in massiver Bauweise zunächst im Jahre 1963 erstellt wurde. Danach wurde im Jahre 1968 zusätzlich eine Garage erstellt und im Jahre 1983 wurde eine zusätzliche Garage mit Dachaufstockung durchgeführt. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

4.2.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massives, verputztes Außenmauerwerk

Innenmauerwerk: Annahme: massives Innenmauerwerk

Dach: Walmdach, Dacheindeckung aus Dachpfannen

4.2.4 Technische Ausstattung

Elektro -

Installationen: Annahme: einfache Ausstattung

4.2.5 Ausbau

Fenster: Annahme: Holzfenster

Tor: Annahme: 2 Stahlschwingtore

Türen: Annahme: Holztüren

4.2.6 Bauzustand

Es wird angenommen, dass der Bauzustand einem baujahrstypischen einfachen Standard auch in Bezug auf die Ausstattung und Beschaffenheit entspricht.

4.2.7 Bauschäden

Ob Bauschäden vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

Überdachungen und Schuppen:

4.3.1 Nutzung

Annahme:

EG: 1 Überdachung vor den Garagen, 1 Terrassenüberdachung, 1 Holzschuppen

4.3.2 Gebäude

Es wird angenommen, dass die Überdachungen und der Schuppen in Holzbauweise erstellt wurden.

4.3.3 Rohbau

Außenmauerwerk: Annahme:

Schuppen: Holzkonstruktion mit Holzverkleidung; Überdachungen, Holzstützenkonstruktion

Dach: Annahme:

Schuppen: Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Trapezblech, Überdachungen: Pultdach, Dacheindeckung aus lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten

4.3.6 Bauzustand

Es wird angenommen, dass der Bauzustand einem einfachen Standard entspricht.

4.3.7 Bauschäden

Ob wesentliche Bauschäden vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

4.3.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Ob kein überdurchschnittlicher baujahrstypischer Modernisierungs- und Unterhaltungsstau vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.

4.4 Gesamteindruck

Es wird angenommen, dass der Gebäudekomplex insgesamt einen altersgerechten Eindruck mit überdurchschnittlichen baujahrstypischen Modernisierungs- und Unterhaltungsstau macht.

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 erzielter 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 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 vom 01.01.2024 weist für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) und einer Grundstücksgröße von 800 m² einen Wert von **190 €/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 vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung des vorläufigen Vergleichswertes für Ein-/Zweifamilienhäuser 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 sachverständig 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 **190 €/m²** festgelegt.

6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

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

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normalobjekt
Kaufzeitraum	2022	2023	2023	2024
Bodenrichtwert	60 €/m ²	400 €/m ²	200 €/m ²	200
Baujahr	1956	2020	1980	1983
Mod. Baujahr	1966	2020	1982	1990
Wohnfläche	80 m ²	200 m ²	140 m ²	140 m ²
Grundstücksfläche	314 m ²	1.200 m ²	712 m ²	750 m ²
Ausstattung				mittel
Bauweise				massiv
Garage				Vorhanden (eine)
Keller				Ohne Einfluss
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	27. August 2024
Bodenrichtwertzone	190 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1967
Wohnfläche	119,15 m ²
Ausstattung	Mittel
Garagen-/Carportnutzung	Ja
Interpolierter Vergleichsfaktor aus Datenbank des zuständigen Gutachterausschusses	2.837 €/m²
modifiziertes Baujahr (Umrechnungskoeffizient)	0,59
Grundstücksgröße (Umrechnungskoeffizient)	1,02
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor	1.707 €/m²
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	203.000,00 €

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 das bebaute Grundstück wie folgt:

203.000,00 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss 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 Werteinfluss beizubringen. 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

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

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht bekannt = 0,00 €
0,00 €

6.5 Verfahrenswert

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert = 203.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €
Verfahrenswert = 203.000,00 €

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 Verfahrenswert berücksichtigt.

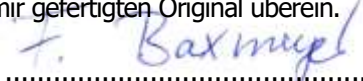
Somit schätze ich unter Berücksichtigung des gegenwärtigen, örtlichen Immobilienmarktes sowie der Gewohnheit des allgemeinen Geschäftsverkehrs, runde Beträge als Kaufpreis für bebaute Grundstücke anzugeben, den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

205.000,00 €

Der Verkehrswert in Höhe von **205.000,00 €** entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von **1.721,00 €/m²** Wohnfläche.

Edewecht, den 27. August 2024

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 37 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.



Fred Baxmeyer

gez. F. Baxmeyer


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



7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte

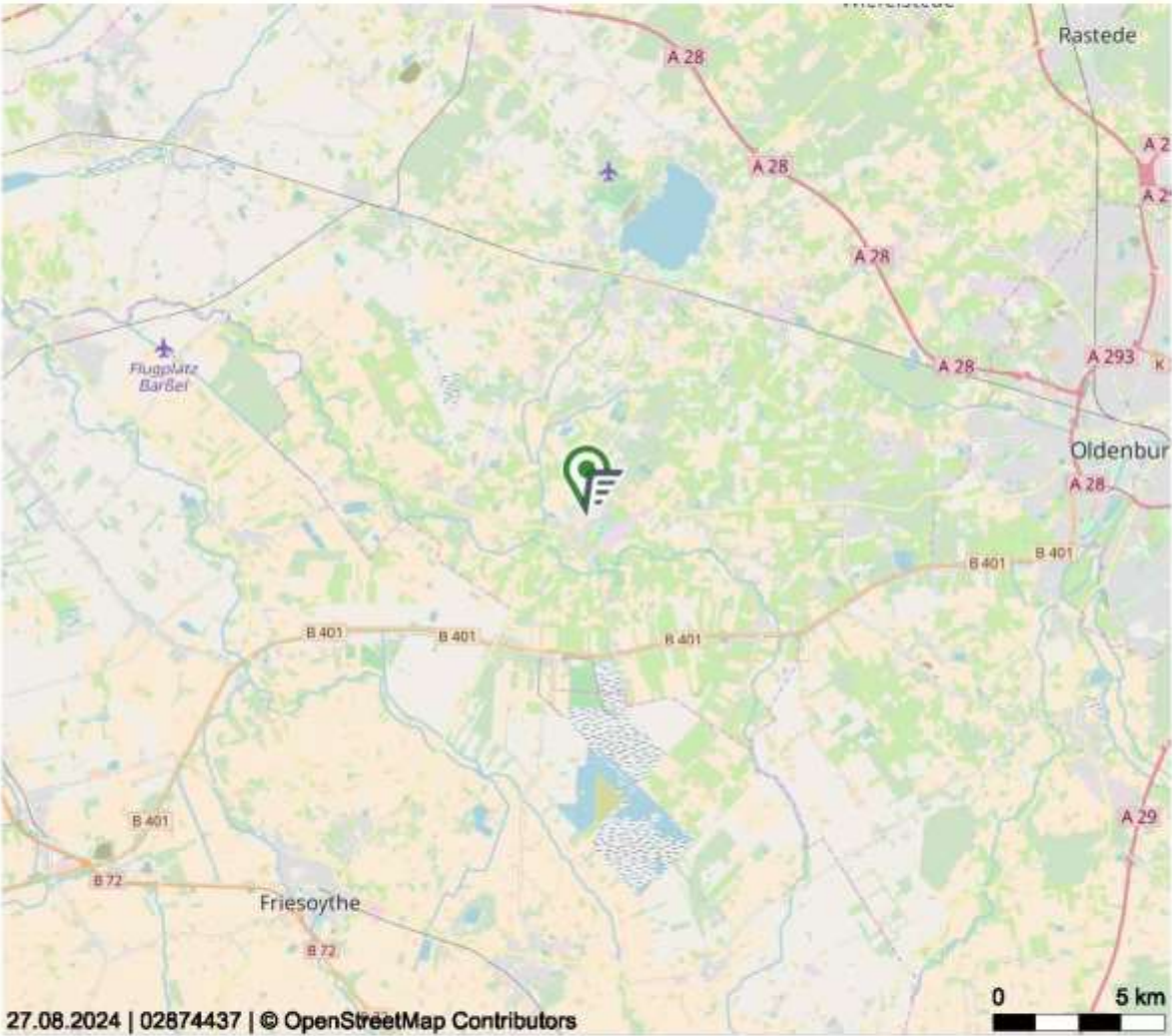
Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26188 Edewecht, Lindenallee 8



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Zwischenahner Meer (11,8 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Zwischenahn (7,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (44,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (54,5 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (146,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (16,2 km)



27.08.2024 | 02874437 | © 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 Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02874437 vom 27.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

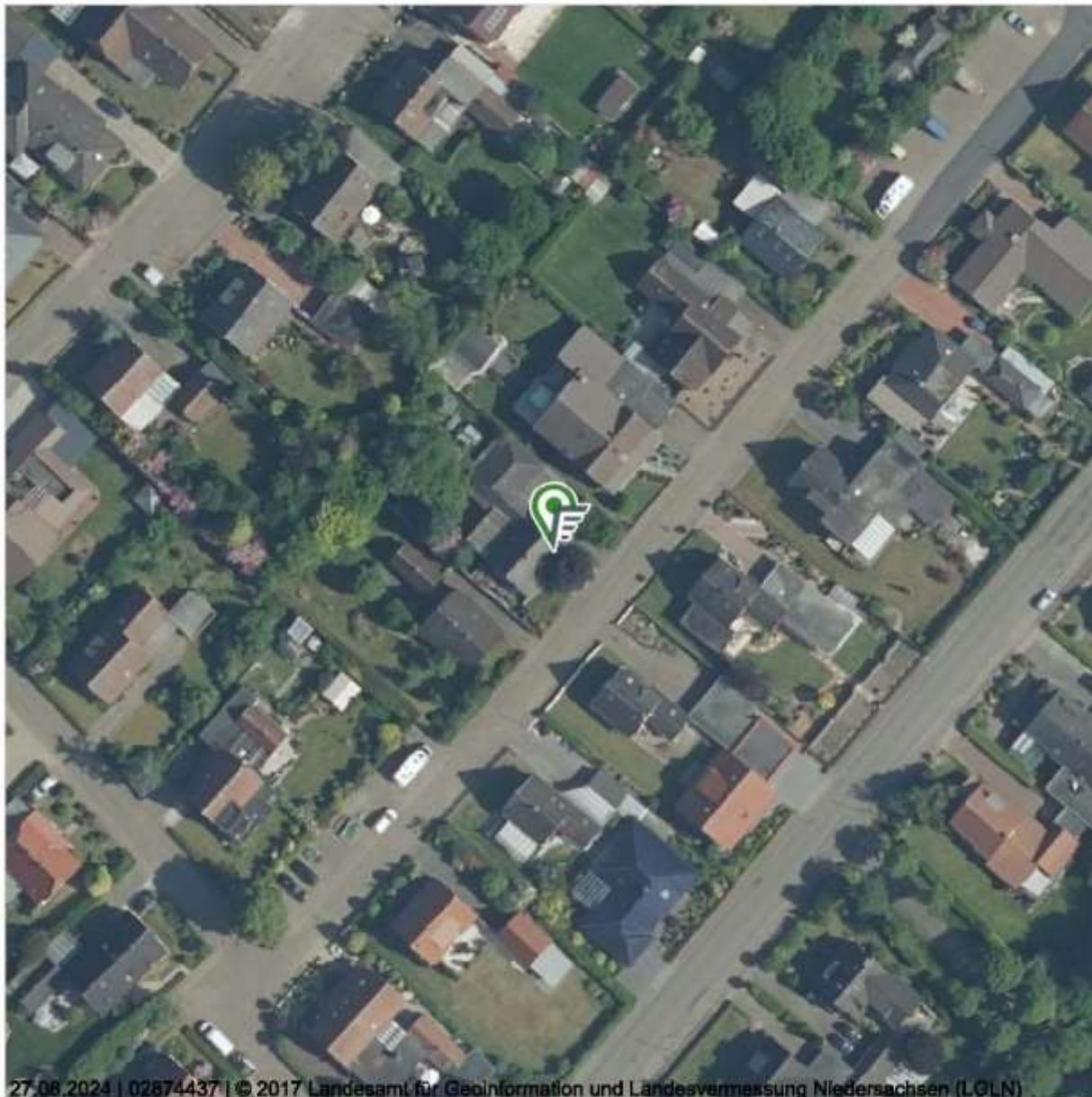
Seite 1

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26188 Edewecht, Lindenallee 8



geoport



27.08.2024 | 02674437 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, 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)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02674437 vom 27.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

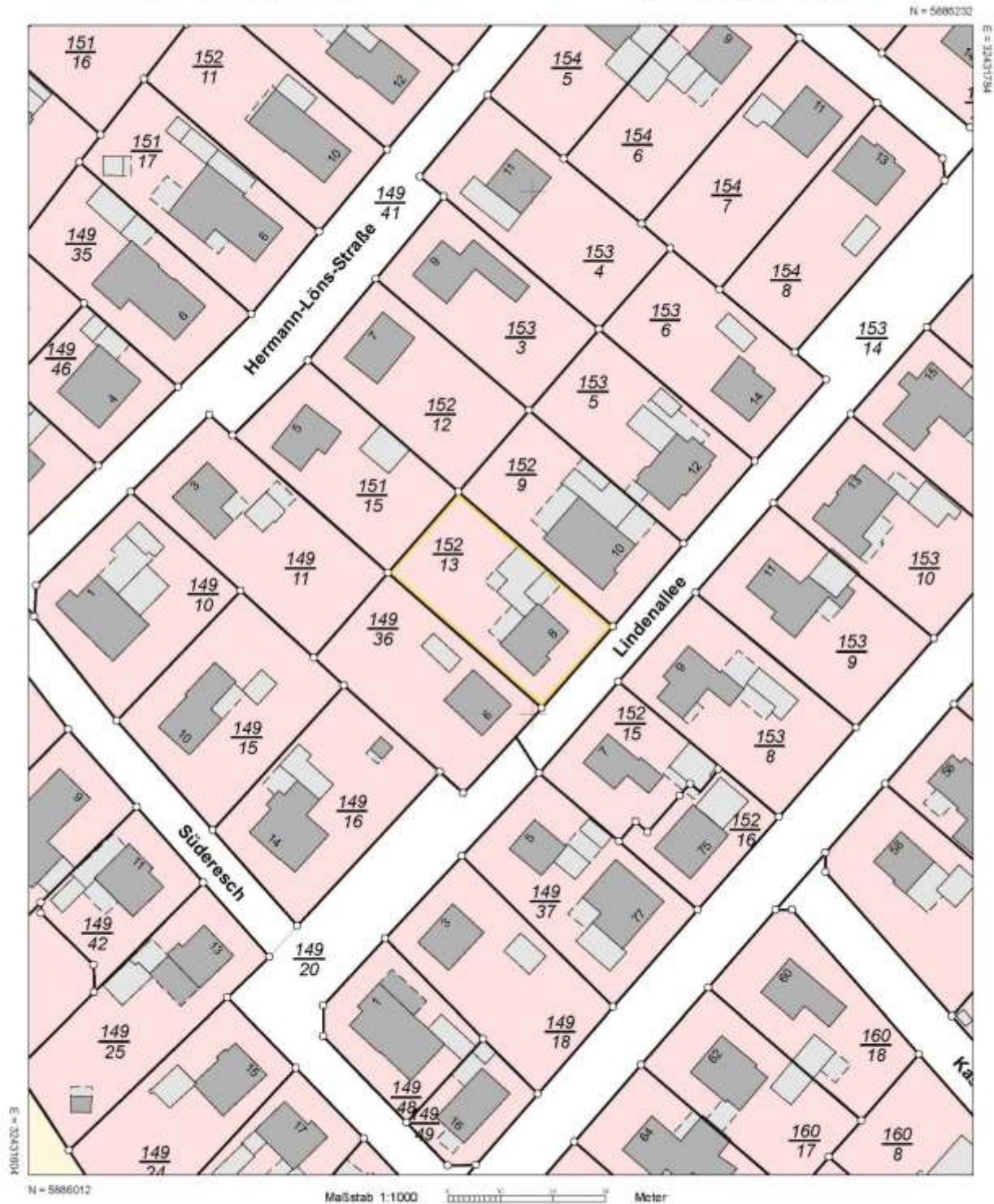
Seite 1

Gemeinde: Edewecht
Gemarkung: Edewecht
Flur: 13 Flurstück: 152/13

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am	27.08.2024
Aktualität der Daten	24.08.2024



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

Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Bahnhofstr. 1
26188 Edewecht

Bei einer Verwertung für nichtteigene 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: 27.08.2024
Aktualität der Daten: 24.08.2024

Flurstück 152/13, Flur 13, Gemarkung Edewecht

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Edewecht Landkreis Ammerland
Lage:	Lindenallee 8
Fläche:	803 m ²
Tatsächliche Nutzung:	803 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Edewecht Grundbuchblatt 9102 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.



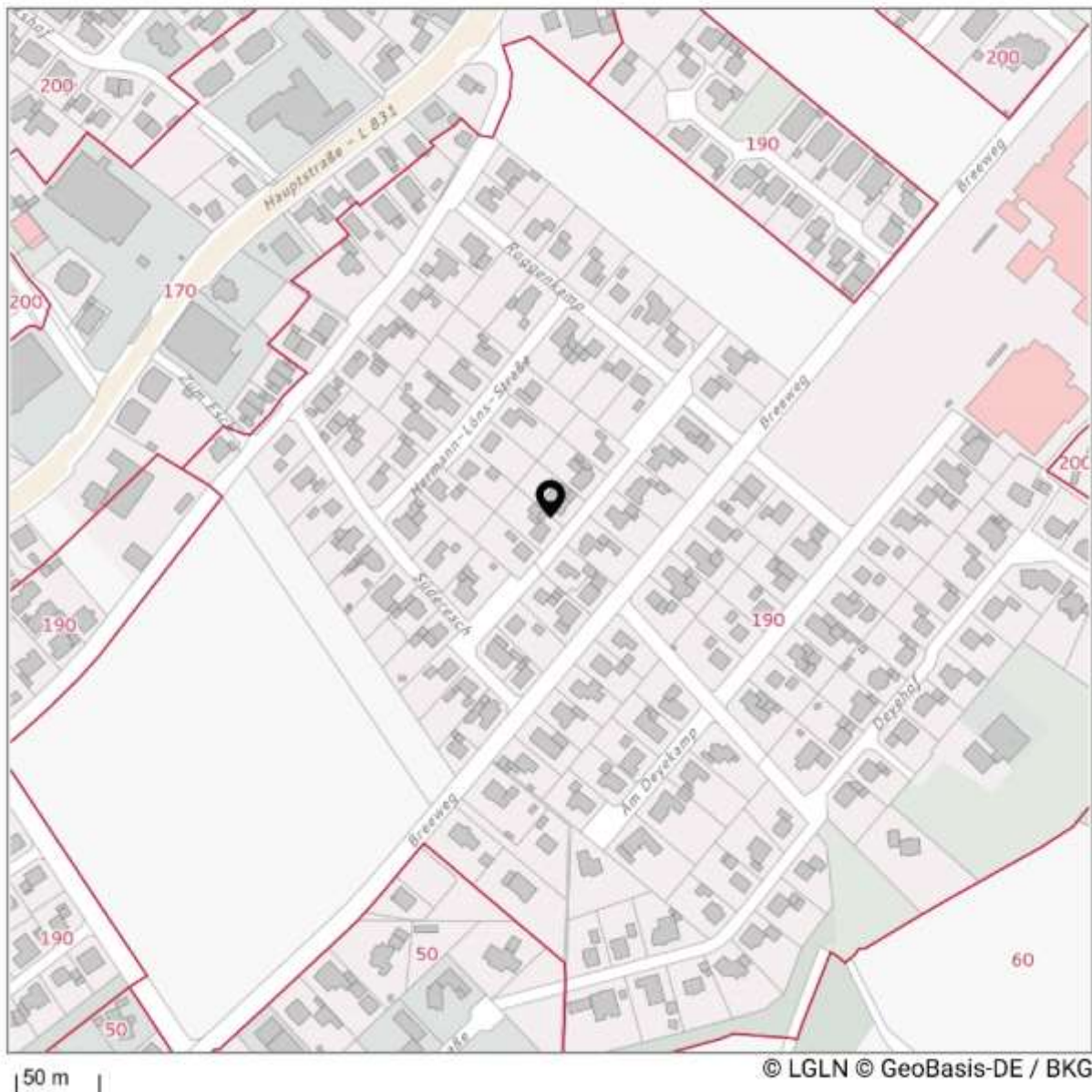
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 26.08.2024)

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

Adresse: Lindenallee 8, 26188 Edewecht
Gemarkung: 1903 (Edewecht), Flur: 13, Flurstück: 152/13





Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201438

Bodenrichtwert: 190 €/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=53.12008&lng=7.97948&zoom=16.02&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.12008&lng=7.97948&zoom=16.02&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



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.

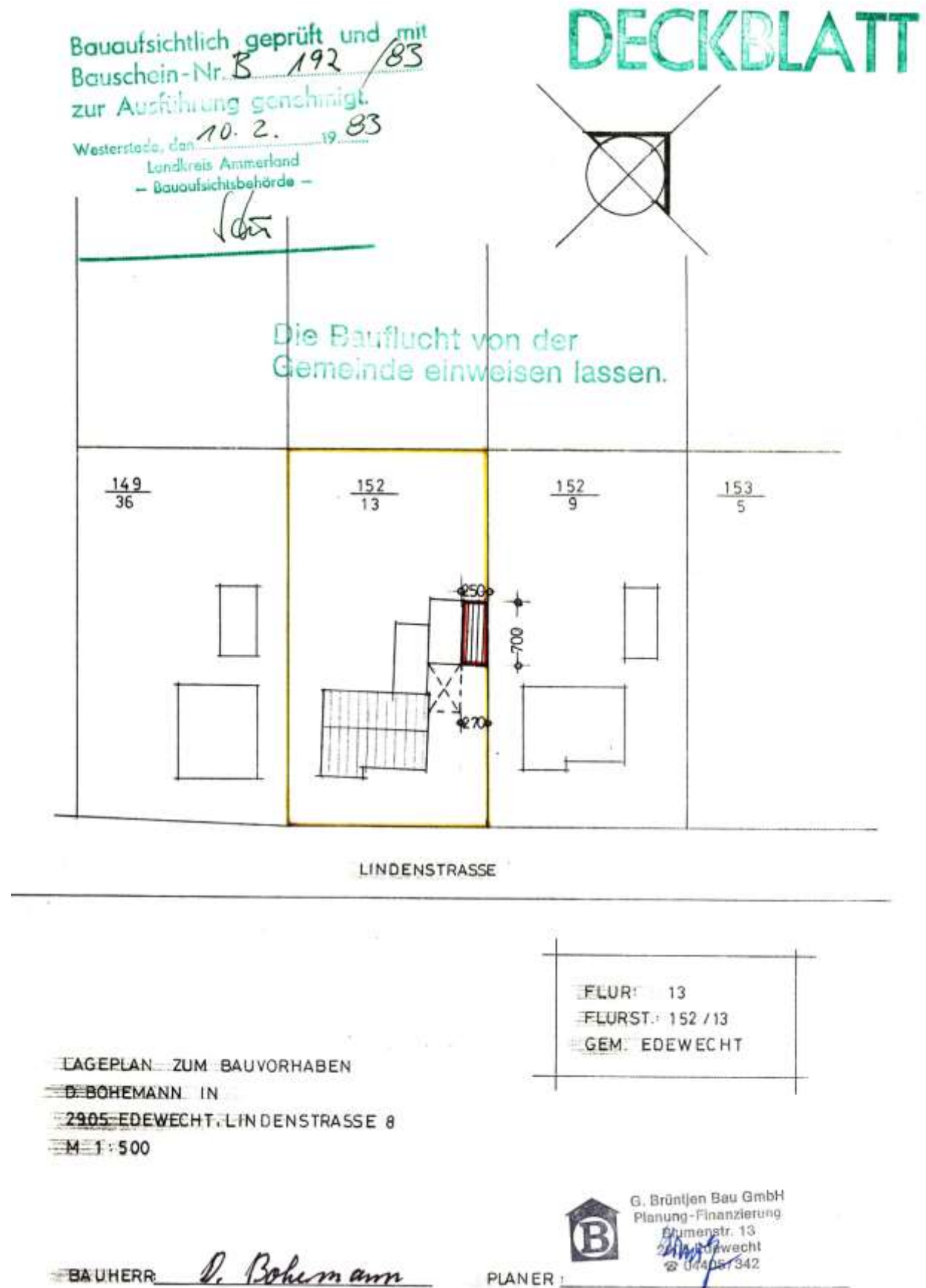
Verwendung der Daten

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



Entwurf zum Anbau einer Garage

für

in 2905 Edewecht, Lindenstr. 8

M 1:100

BAUHERR:

O. Behrmann

PLANER:



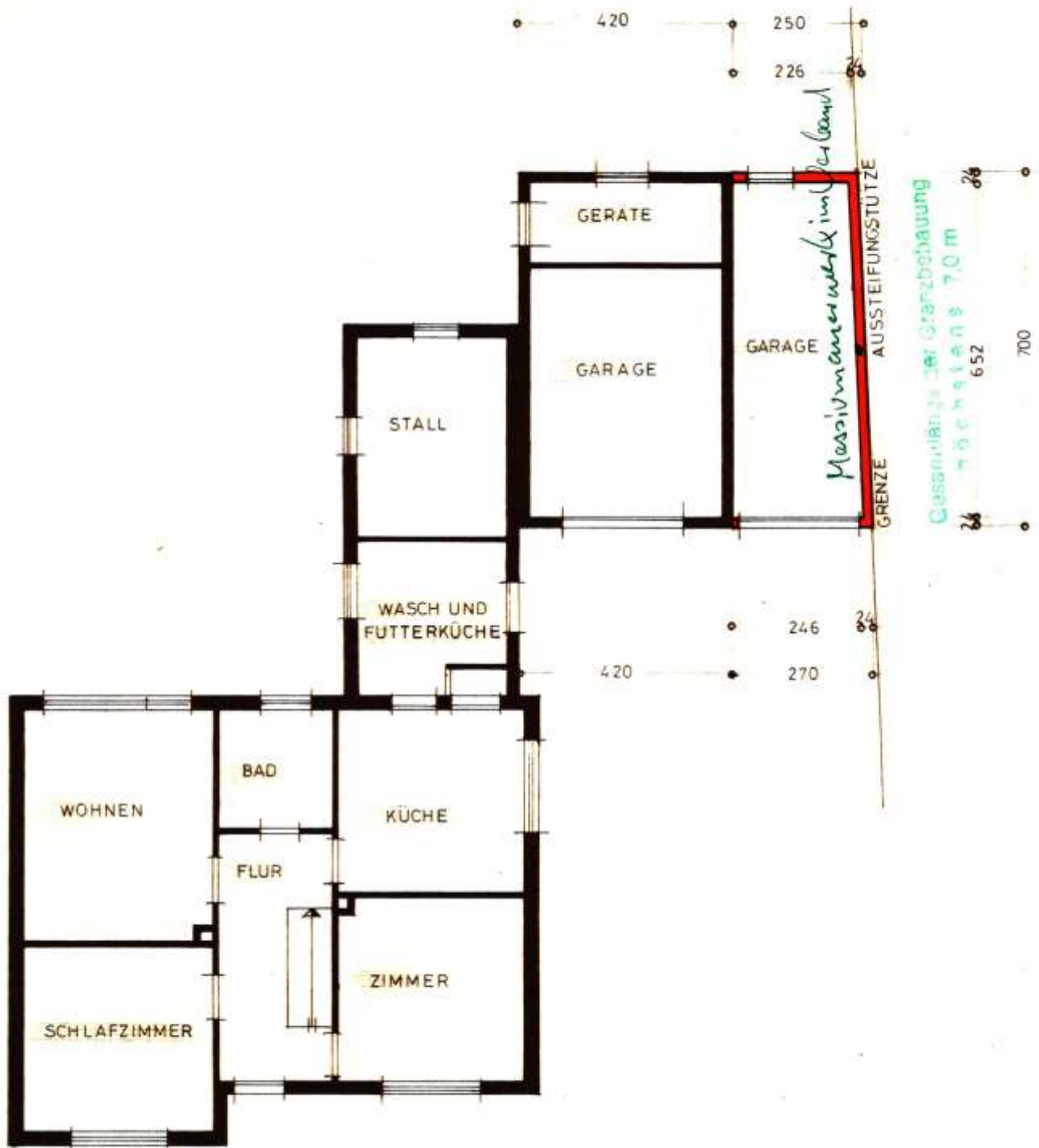
G. Brüntjen Bau GmbH
Planung-Finanzierung
Bismarckstr. 13
2905 Edewecht
☎ 04405/342

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. *B 192/83*
zur Ausführung genehmigt.

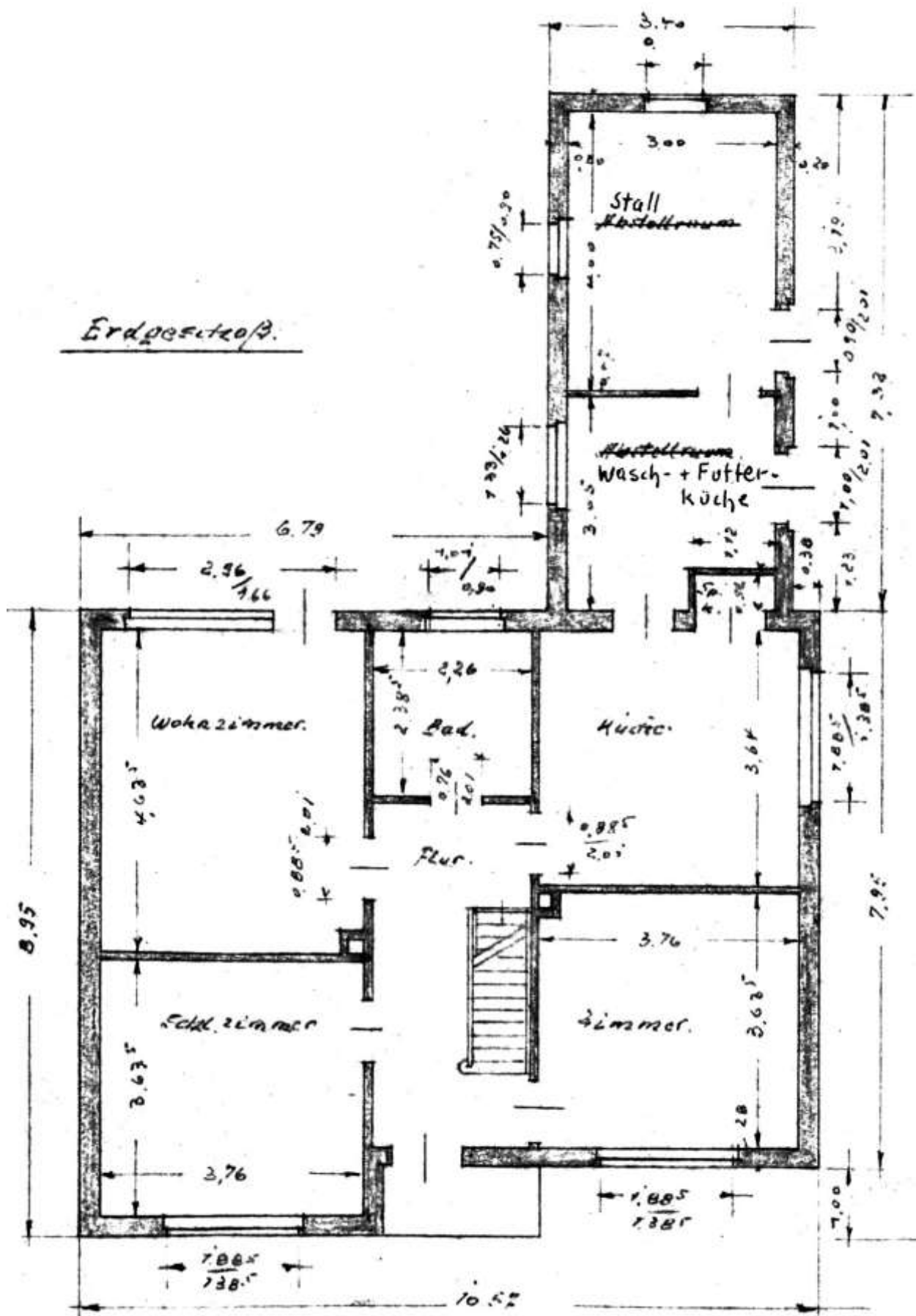
Westerstede, den *10.2.* 19*83*
Landkreis Ammerland
— Bauaufsichtsbehörde —

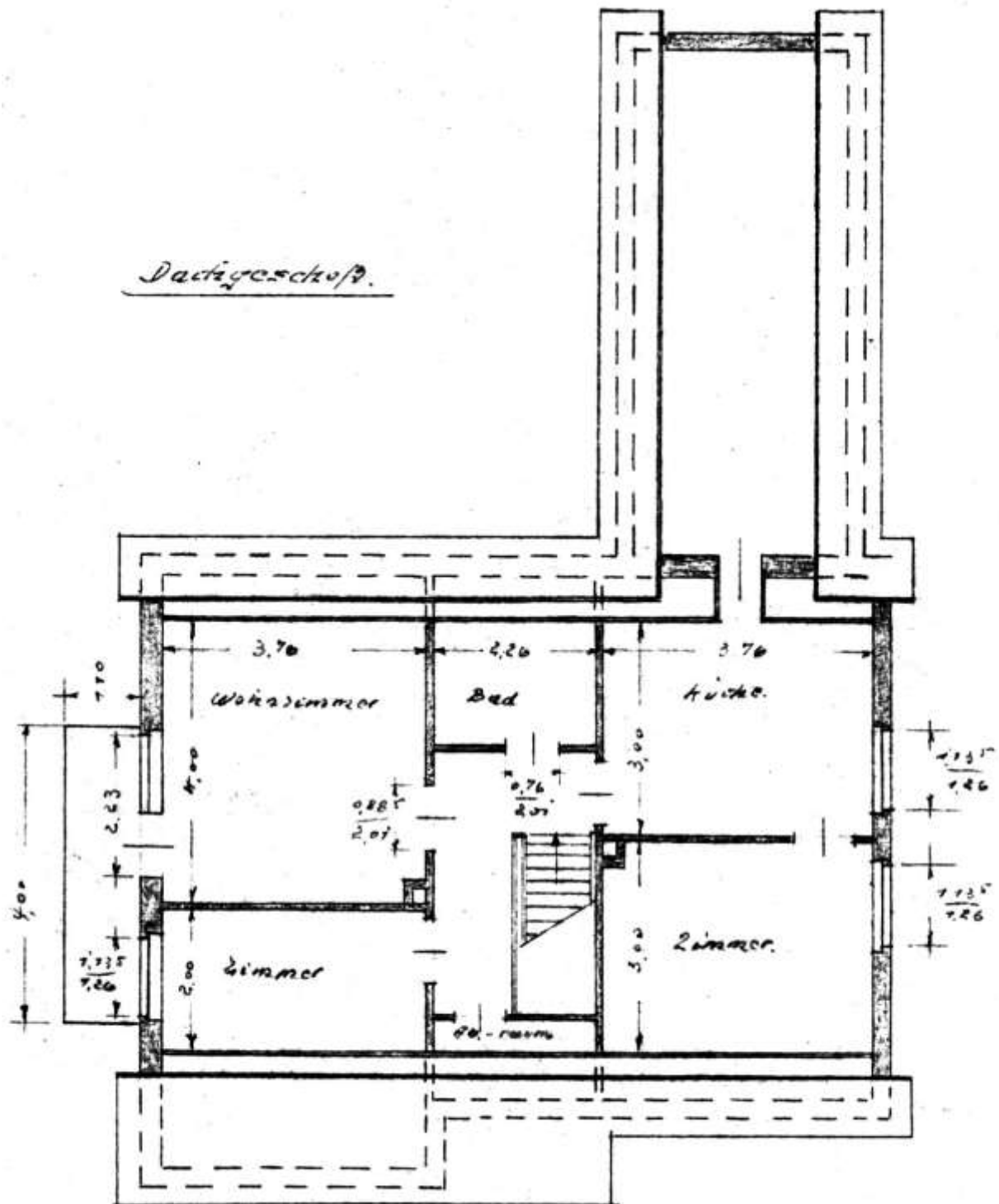
[Signature]

EDEWECHT, DEN 24.1.1983



Grundriß





-1./ Der Bauplan wird zu dem Bauschein
Nr. L260/61 genehmigt.
Westerstede, den 13. 9. 1961

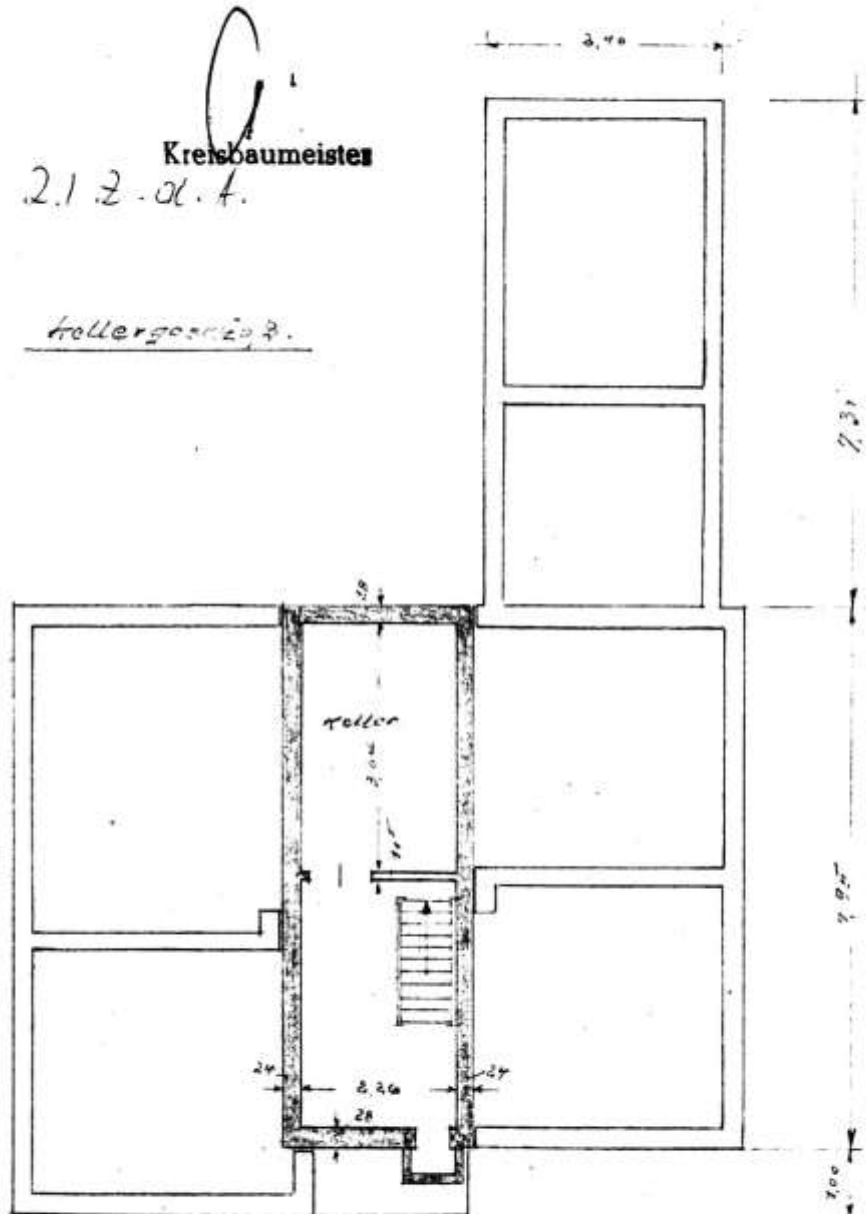
Landkreis Ammerland

J.A.

Kreisbaumeister

2.1.2.01.4.

Kellergeschoss.



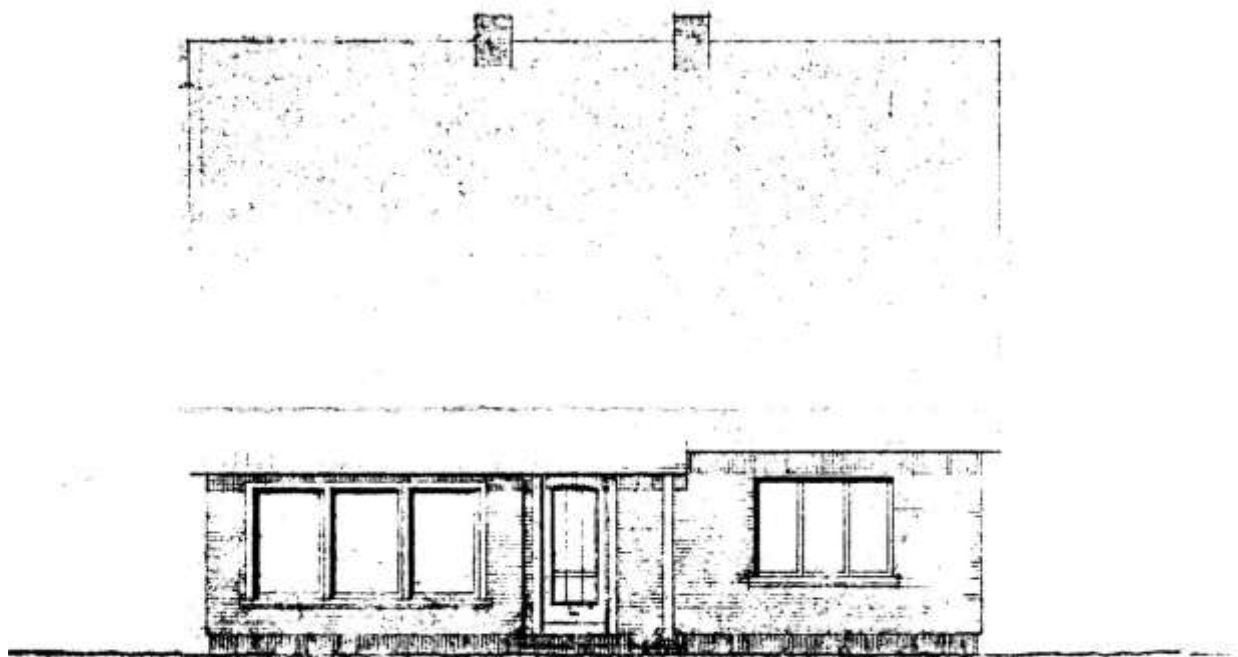
Bauaufsichtlich geprüft

Westerstede, den 12. Sept. 1961

Bauaufsichtsbehörde
des Landkreises Ammerland

Gerh. Brüntj
Bauaufsicht
Edewecht, Oldb

Hand-drawn architectural cross-section of a house. The drawing includes various dimensions in meters (m) and centimeters (cm). On the left, vertical dimensions are 2.25, 2.00, 0.90, 3.35, 3.15, 2.25, 2.65, and 5.25. On the right, vertical dimensions are 0.90, 0.45, 1.35, 1.38, 0.5, 1.0, and 1.2. Horizontal dimensions include 2.0, 1.0, 1.4, 0.8, 0.76, 0.14, 1.0, and 1.2. A note in the upper left reads "LEICHTBAUPL. NACH DIN 4102 = 5 cm". The title "ÜBERSCHNITT" is at the bottom right.

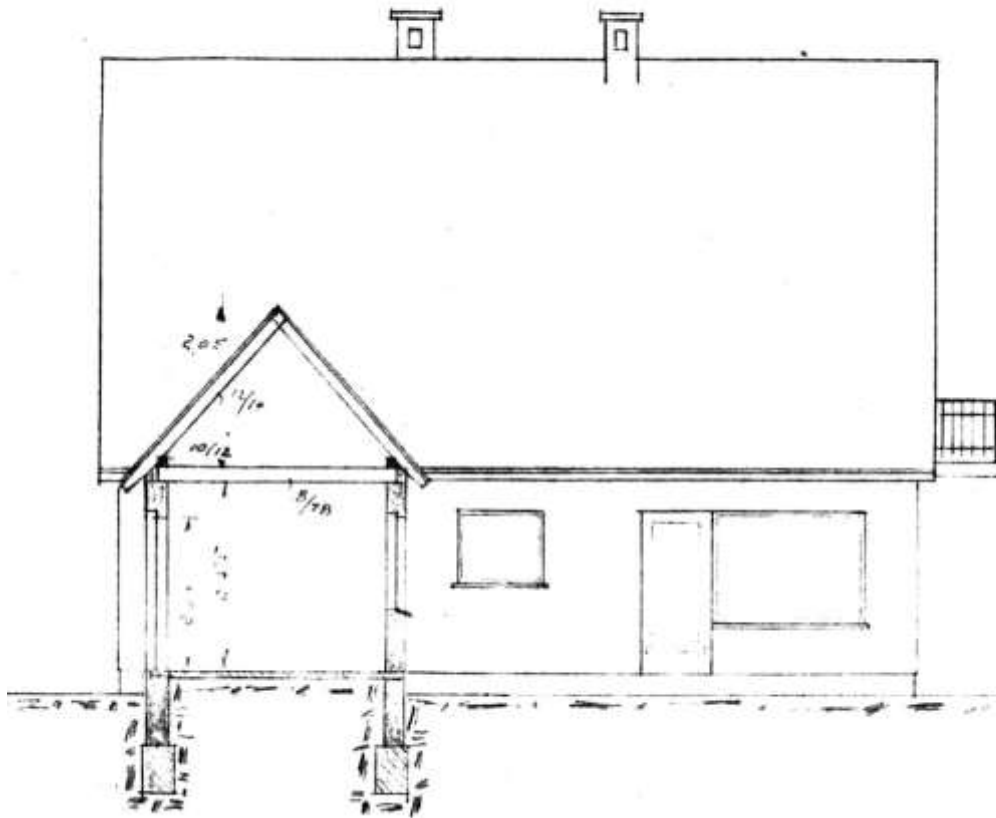


— ANSICHTEN —

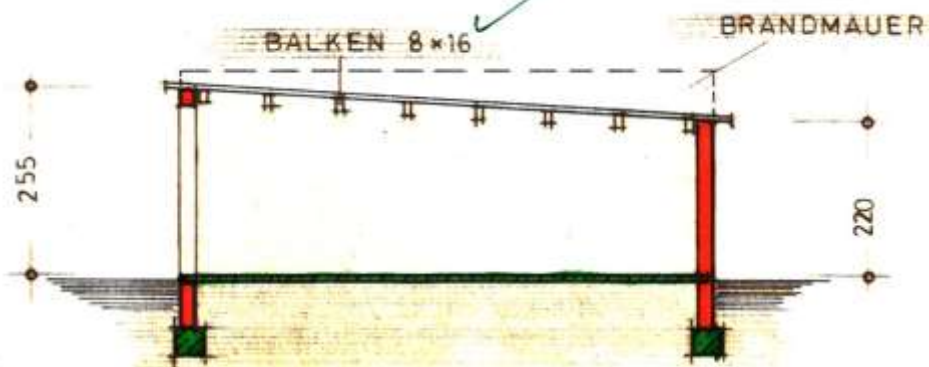
Seitenansicht.



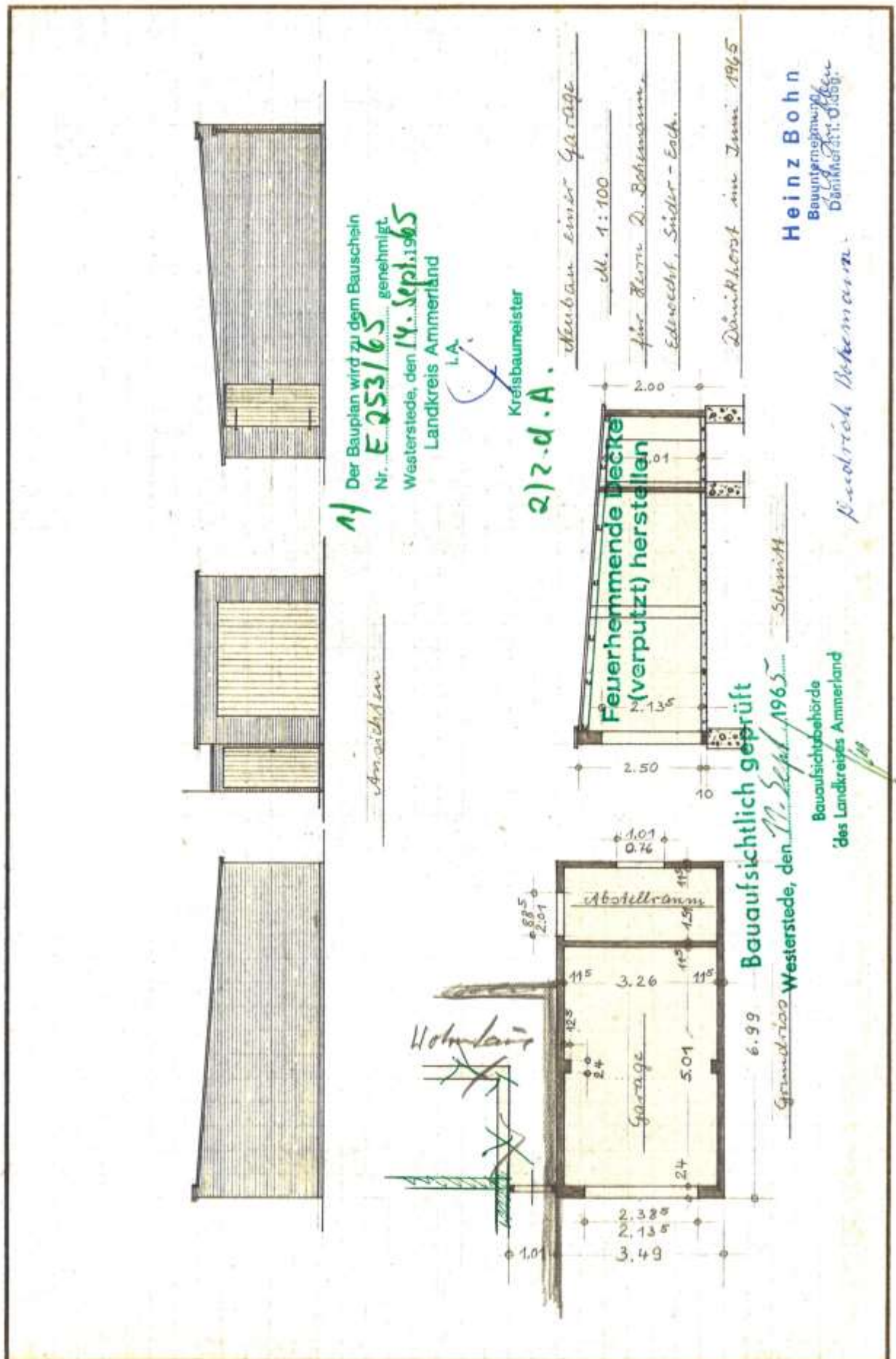
Hinteransicht mit Hallquerschnitt

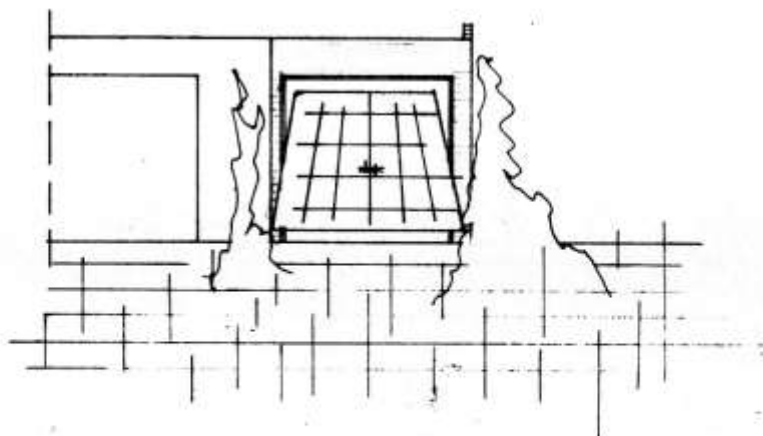


DIE TRAGENDEN BAUTEILE WERDEN
KONSTRUKTIV WEITERGEFÜHRT WIE DAS
VORHANDENE BAUWERK

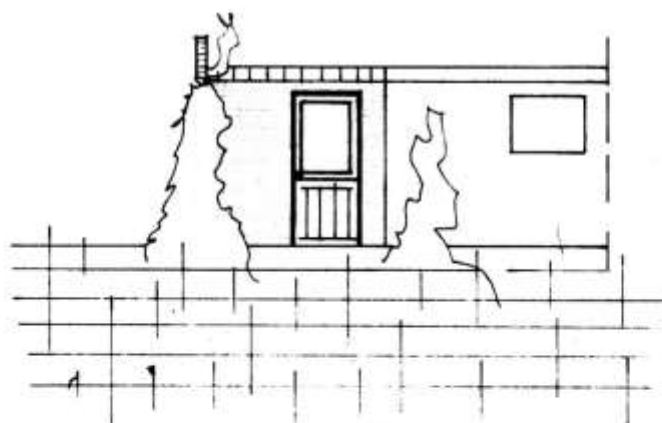


Schnitt

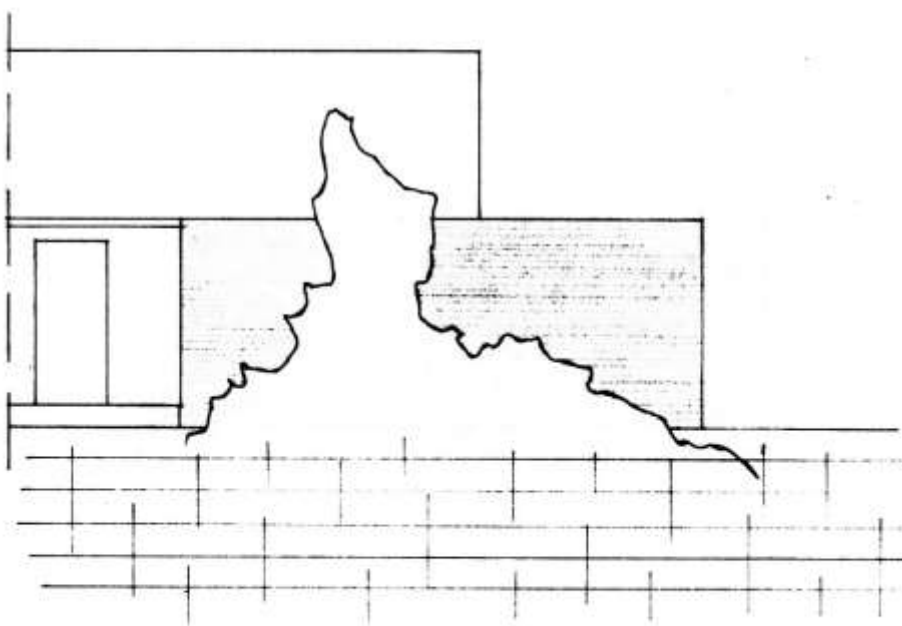




von Osten



von Westen



von Norden

9 Fotos



- Südansicht -



- Südostansicht -



- Südostansicht -



- Südostansicht -

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

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

Berechnung der Bruttogrundfläche

	Faktor	Länge	Breite	Summe
<u>Zweifamilienhaus</u>				
Baujahr : 1963				
freistehendes Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.21, Standardstufe 1,75				
Erdgeschoss		10,570 m *	7,950 m	84,03 m ²
		4,365 m *	1,000 m	4,37 m ²
Dachgeschoss		10,570 m *	7,950 m	84,03 m ²
Kellergeschoss		2,865 m *	4,680 m	13,41 m ²
				<u>185,84 m²</u>

Nebengebäude

Baujahr : 1963				
Garagegebäude, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0				
Erdgeschoss		3,400 m *	7,380 m	25,09 m ²
Baujahr : 1968				
Garagegebäude, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0				
Erdgeschoss		4,200 m *	7,100 m	29,82 m ²
Baujahr : 1983				
Garagegebäude, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0				
Erdgeschoss		2,600 m *	7,100 m	18,46 m ²
				<u>73,37 m²</u>

Ermittlung des mittleren Baujahres des Nebengebäudes

$$25,09 \text{ m}^2 * 1963 + 29,82 \text{ m}^2 * 1968 + 18,46 \text{ m}^2 * 1983 = \mathbf{1970}$$

Ermittlung der Wohnfläche

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Zweifamilienhaus</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Wohnzimmer		4,620 m *	3,730 m =	17,23 m ²	-0,52 m ²	16,71 m ²
Wohnzimmer		3,590 m *	3,730 m =	13,39 m ²	-0,40 m ²	12,99 m ²
Schlafzimmer		3,720 m *	3,600 m =	13,39 m ²	-0,40 m ²	12,99 m ²
Küche		3,700 m *	3,600 m =	13,32 m ²	-0,40 m ²	12,92 m ²
Bad		2,310 m *	2,200 m =	5,08 m ²	-0,15 m ²	4,93 m ²
Flur		2,230 m *	4,870 m =	10,86 m ²		
		-1,000 m *	2,400 m =	-2,40 m ²		
				8,46 m ²	-0,25 m ²	8,21 m ²
						<u>68,75 m²</u>

Dachgeschoss

Wohnzimmer		3,730 m *	4,220 m =	15,74 m ²		
		-0,050 m *	3,730 m =	-0,19 m ²		
- 1/2 *		1,000 m *	3,730 m =	-1,87 m ²		
				13,68 m ²	-0,41 m ²	13,27 m ²

Schlafzimmer 1	3,720 m *	3,210 m =	11,94 m ²		
	-0,050 m *	3,720 m =	-0,19 m ²		
- 1/2 *	1,000 m *	3,720 m =	-1,86 m ²		
			9,89 m ²	-0,30 m ²	9,59 m ²
Schlafzimmer 2	2,580 m *	3,700 m =	9,55 m ²		
	-0,500 m *	3,700 m =	-1,85 m ²		
- 1/2 *	1,000 m *	3,700 m =	-1,85 m ²		
			5,85 m ²	-0,18 m ²	5,67 m ²
Küche	3,720 m *	3,010 m =	11,20 m ²		
- 1/2 *	0,800 m *	3,720 m =	-1,49 m ²		
			9,71 m ²	-0,29 m ²	9,42 m ²
Bad	1,940 m *	2,200 m =	4,27 m ²		
	-0,050 m *	2,200 m =	-0,11 m ²		
- 1/2 *	1,000 m *	2,200 m =	-1,10 m ²		
			3,06 m ²	-0,09 m ²	2,97 m ²
Flur	2,240 m *	3,970 m =	8,89 m ²		
- 1/2 *	0,200 m *	2,240 m =	-0,22 m ²		
			8,67 m ²	-0,26 m ²	8,41 m ²
Balkon	1/4 *	4,000 m *	1,100 m =	1,10 m ²	-0,03 m ²
					1,07 m ²
					<u>50,40 m²</u>

Wohnfläche gesamt = 119,15 m²

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Landkreis Ammerland -

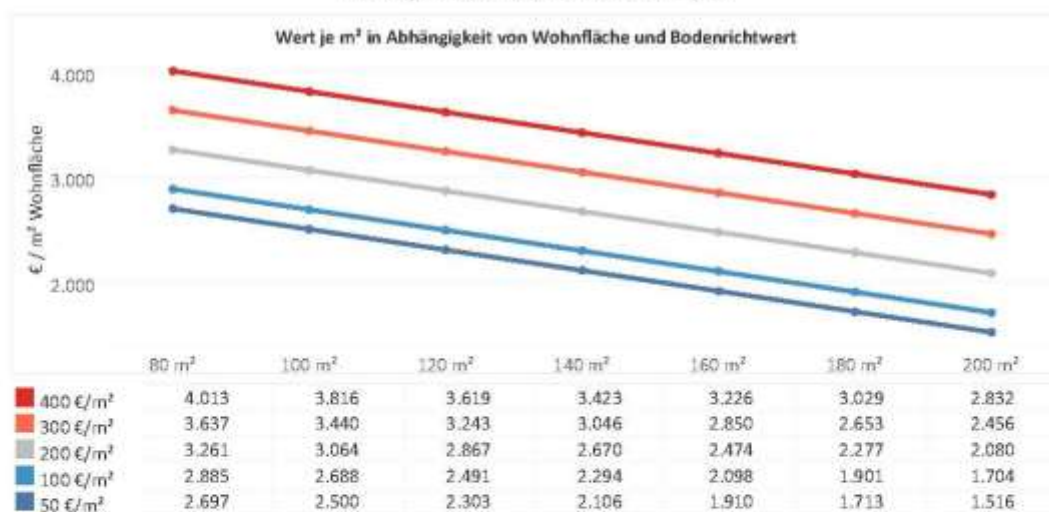
Stichprobenübersicht und Normobjekt



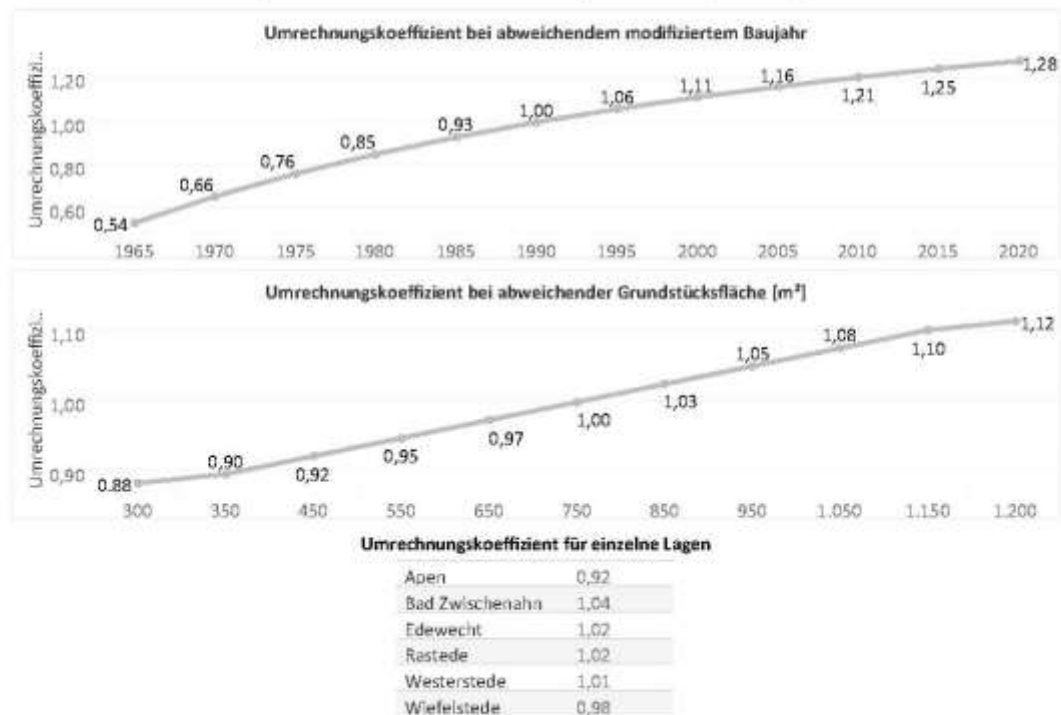
Modellbeschreibung

Stichprobe: 199 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2022	2023	2023	2024
Bodenrichtwert [€/m²]	60	400	200	200
Baujahr	1956	2020	1980	1983
Modif. Baujahr	1966	2020	1982	1990
Wohnfläche [m²]	80	200	140	140
Grundstücksfläche [m²]	314	1200	712	750
Ausstattung				mittel
Bauweise				massiv
Garage				vorhanden (eine)
Keller				ohne Einfluss
Gemeinde				Bad Zwischenahn

Das Diagramm bezieht sich auf ein **Normobjekt**

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



Quelle: 2024 Gutachtenausschüsse für Grundstückspreise in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 29.02.2024

11 Literaturverzeichnis

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

Anzahl der Anschläge im Dokument = **31224**