

---

---

## 2. Abschrift

# Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in  
26655 Westerstede-Hüllstede, Am Droh 4

**FRED BAXMEYER**

Dipl.-Ing. Architekt

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

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

---

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag .....	4
1.3	Verwendungszweck.....	4
1.4	Objektbezeichnung .....	4
1.5.1	Allgemeine Unterlagen .....	4
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen .....	4
1.5.3	Mündliche Auskünfte .....	4
1.6	Ortsbesichtigung.....	4
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	4
1.8	Vertragliche Grundlagen .....	5
<b>2</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Baulasten .....	5
2.3	Barrierefreiheit.....	5
2.4	sonstige Rechte und Belastungen .....	6
2.5	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2016/21 vom 11.11.2021. ....	6
<b>3</b>	<b>Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>6</b>
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten .....	6
3.2	Erschließung.....	6
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben.....	7
3.4	Lagebeschreibung .....	7
3.5	Beschaffenheitsmerkmale .....	8
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	8
<b>4</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>8</b>
4.0	Bebauung allgemein.....	8
<b>5</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>11</b>
5.1	Verfahrenswahl.....	11
5.2	Bodenwert.....	12
<b>6</b>	<b>Sachwertermittlung Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses ....</b>	<b>13</b>
6.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert.....	14
6.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....	14
6.3	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen .....	16
6.4	vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	16
6.5	marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	16
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	16
6.7	Sachwert des Grundstücks .....	17
6.8	Verkehrswert.....	17
<b>7</b>	<b>Sachwertermittlung Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses ....</b>	<b>18</b>
7.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert.....	18
7.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	18

7.3	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen .....	18
7.4	vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	19
7.5	marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	19
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	19
7.7	Sachwert des Grundstücks.....	19
7.8	Verkehrswert.....	19
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung der Verkehrswerte.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Baulast, Richtwertkarte .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Planunterlagen über die Baulichkeiten .....</b>	<b>36</b>
<b>11</b>	<b>Fotos .....</b>	<b>44</b>
<b>12</b>	<b>Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) und der Wohn- und Nutzflächen .....</b>	<b>46</b>
<b>13</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>48</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Gemäß Beschluss 66 K 2016/21 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 01.11.2021 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edeweicht, Bahnhofstraße 1, in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die nachstehend näher bezeichnete Grundbesitzung zu erstellen.

### **1.2 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: **8. Februar 2022**

Qualitätsstichtag: **8. Februar 2022**

### **1.3 Verwendungszweck**

Das Gutachten wird im Rahmen einer Verkehrswertermittlung für das Vollstreckungsgericht erstellt.

### **1.4 Objektbezeichnung**

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage und Nebengebäuden bebautes Grundstück in 26655 Westerstede-Hüllstede, Am Droh 4.

#### **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 11.01.2022. Anwesend waren: Herr und Frau [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 Augenscheinnahe (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 Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

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

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

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

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

### 1.8 Vertragliche Grundlagen

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

## **2 Rechtliche Gegebenheiten**

### 2.1 Grundbuch

Die Grundbesitzung steht im Grundbuch von Westerstede Blatt 12485 eingetragen, lfd.Nr. 2:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Westerstede	31	361/2	Gebäude- und Freifläche, Am Droh 4	905 m <sup>2</sup>
Westerstede	31	360/4	Gebäude- und Freifläche, Am Droh 4	205 m <sup>2</sup>
				<hr/> 1.110 m <sup>2</sup>

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

### 2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland besteht eine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 361/2 der Flur 31 Gemarkung Westerstede.

### 2.3 Barrierefreiheit

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

## 2.4 sonstige Rechte und Belastungen

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

## 2.5 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2016/21 vom 11.11.2021.

- a) Mieter sind nicht vorhanden.
- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.
- c) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.
- e) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- f) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen augenscheinlich nicht. Es sind jedoch weitere Nebengebäude ohne Baugenehmigung errichtet worden.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

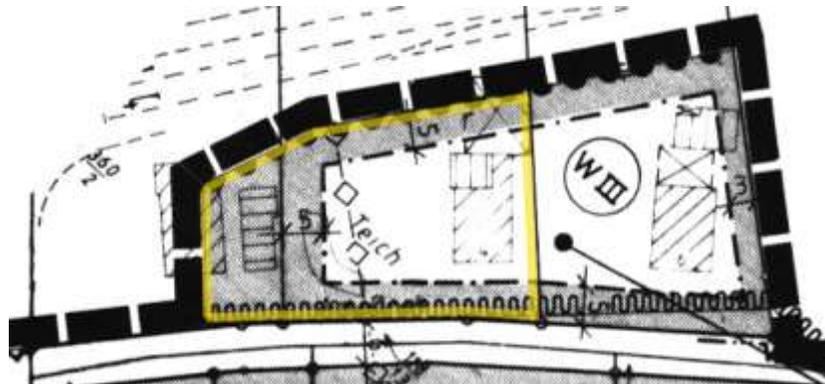
## 3 Grundstücksmerkmale

### 3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 70 b „Hüllstede Am Droh“ der Stadt Westerstede vor, der am 22.03.1996 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Bewertungsgrundstück folgende bauliche Nutzung fest:

Art der baulichen Nutzung		MI (Mischgebiet)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl)	0,4
	Vollgeschosse	I
Bauweise		O (offene Bauweise)
		Einzel- und Doppelhäuser
Wasserwirtschaft	Wasserschutzzone	III



### 3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straße „Am Droh“ erschlossen, die direkt von der „Langbrügger Straße“ abgeht.

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

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

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Westerstede bis zum Jahr 2030 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 9,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 3,6 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,0 % und Deutschland: 5,1 %, Stand: Dezember 2021). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,2 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Westerstede als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Ammerland den 164. Rang von insgesamt 401 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

#### 3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Hüllstede', ca. 1,2 km nordöstlich des Stadtzentrums von Westerstede in einem Mischgebiet in der Nähe einer Durchgangsstraße (Ammerlandallee). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zur vorgenannten Durchgangsstraße von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Mittelzentrum profitiert Westerstede von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi', 'Netto') und einem Einkaufszentrum ('Familia Center') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Westerstede über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor

Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Erholungsgebiet ('Bad Zwischenahner Meer') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

### 3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Westerstede ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt in unmittelbarer Nähe bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Westerstede'. Die Bushaltestelle 'Telekom' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ebenfalls stadteigenen Bahnhof 'Südholt' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 23 km zum ICE-Bahnhof 'Oldenburg (Oldb)' bzw. rd. 61 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

## 3.5 Beschaffenheitsmerkmale

### 3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit insgesamt 1.110 m<sup>2</sup> als großes Grundstück in einem Mischgebiet einzustufen.

### 3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist leicht 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

Das Hausgrundstück ist mit Garten, Rabatten und Pflasterung sowie einer Zaunanlage angelegt.

# 4 Beschreibung der baulichen Anlagen

## 4.0 Bebauung allgemein

### **Einfamilienhaus:**

<b>Bruttogrundfläche</b>	DIN 277-1:2005-02	231,57 m <sup>2</sup>
<b>NHK 2010:</b>		940,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Regionalfaktor:</b>		1
<b>Baupreisindex am WE-Stichtag:</b>		146,000
<b>NHK am WE-Stichtag:</b>		1.372,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>		1956
<b>Gebäudealter:</b>		66 Jahre

<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	8 Punkte
<b>ermittelte Restnutzungsdauer:</b>	29 Jahre
<b>wertrelevantes Baujahr:</b>	1981

#### 4.1.1 Nutzung

EG: 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad, Flur, Abstellraum, WC, HWR, Flur  
DG: 2 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 WC, 1 Flur, 1 ausgebauter Bodenraum, 1 Spitzboden  
KG: 1 Kellerraum  
Wohnfläche: ca. 146,38 m<sup>2</sup>

#### 4.1.2 Gebäude

Das Einfamilienhaus ist teilunterkellert mit Erd- und Dachgeschoss. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und noch zeitgemäß. Im Jahre 2013 wurden Modernisierungsmaßnahmen am Innenausbau vorgenommen wie neue Haustür, neues Bad, neue Innentüren, vereinzelte Kunststofffenster, etc.. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

#### 4.1.3 Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente und Stahlbetonsohlplatte  
Außenmauerwerk: massives Verblendsteinmauerwerk  
Innenmauerwerk: überwiegend massives, verputztes Innenmauerwerk  
Treppen: Holztreppe  
Decken: Holzbalkendecken über dem Erd- und Dachgeschoss  
Dach: Satteldach mit Dachgauben, Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit Dachpfannen

#### 4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung: Gaszentralheizung, Ofenrohranschluss im Wohnzimmer  
Warmwasser: Warmwasserbereitung vorhanden  
Sanitär -  
Installationen: Küche: Spülenanschluss  
Bad: 1 Badewanne, 1 Waschbecken, 1 WC, modernisiert  
WC: 1 Waschbecken, 1 WC  
HWR: 1 Waschmaschinenanschluss  
DG:  
WC: 1 Waschbecken, 1 WC  
Elektro -  
Installationen: baujahrtypische Ausstattung

#### 4.1.5 Ausbau

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung und überwiegend Kunststofffenster mit ISO-Verglasung mit Rollläden, Dachflächenfenster  
Türen: Hauseingangstüren: Kunststofftüren mit Glasausschnitt  
Innentüren: Holztüren in Holzzargen  
Bodenbeläge: Fußbodenfliesen, Laminat-Belag  
Wände: Tapeten, Raufasertapete bzw. verputzte Wände mit Anstrich bzw. Wandfliesen im Sanitärbereich

#### 4.1.6 Bauzustand

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

#### 4.1.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden sind nicht erkennbar. Es sind leichte Feuchtigkeitsflecken im Keller sichtbar.

#### 4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

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

#### **Garage:**

<b>Bruttogrundfläche</b>	DIN 277-1:2005-02	46,38 m <sup>2</sup>
<b>NHK 2010:</b>		485,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Regionalfaktor:</b>		1
<b>Baupreisindex am WE-Stichtag:</b>		146,000
<b>NHK am WE-Stichtag:</b>		708,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>		1956
<b>Gebäudealter:</b>		66 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>		50 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>		0 Punkte
<b>ermittelte Restnutzungsdauer:</b>		8 Jahre
<b>wertrelevantes Baujahr:</b>		1980

#### 4.2.1 Nutzung

EG: 1 Garage

DG: nicht ausgebauter Bodenraum

#### 4.2.2 Gebäude

Das Garagengebäude ist in massiver Bauweise gebaut worden. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

#### 4.2.3 Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente und Stahlbetonsohlplatte

Außenmauerwerk: massives Verblendsteinmauerwerk

Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit Ziegeldachpfannen

#### 4.2.4 Technische Ausstattung

Elektro -

Installationen: einfache Ausstattung

#### 4.2.5 Ausbau

Türen: Holztore

Bodenbeläge: massiver Boden

#### 4.2.6 Bauzustand

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

#### 4.2.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden waren nicht erkennbar.

#### 4.2.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Es ist kein wesentlicher baujahrstypischer überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau sichtbar.

### **Nebengebäude:**

#### 4.3.1 Nutzung

EG: 1 Wintergarten, Lagerräume in verschiedenen Gebäuden, Überdachung

#### 4.3.2 Gebäude

Die Gebäude und Überdachungen machen einen altersgerechten einfachen Eindruck.

#### 4.4 Gesamteindruck

Die baulichen Anlagen sind gegenwärtig in ihrer Ausstattung und Beschaffenheit trotz geringer Modernisierungen nicht ganz zeitgemäß. Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen altersgerechten Eindruck. 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. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Daher wird im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Sachwertverfahren angewendet, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

## **5.2 Bodenwert**

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln

(§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, falls nicht genügend Vergleichsobjekte vorliegen (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

### 5.2.1 Bodenvergleichswert

In der Kaufpreissammlung sind keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

### 5.2.2 Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte per 31.12.2020 weist für baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in einem Dorfgebiet mit einer Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> einen Wert von 100,-- €/m<sup>2</sup> aus.

## **6 Sachwertermittlung Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses**

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

Das vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes für Ein- und Zweifamilienhäuser wird auf folgende Weise durchgeführt:

Bodenwert: Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche und Qualität

Sachwert der baulichen Anlagen:

**Brutto-Grundfläche** (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1: 2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) **x Kostenkennwert der NHK 2010** (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) **x Baupreisindex für Einfamiliengebäude** des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) - **lineare Alterswertminderung** (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) bei einer **Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre, Restnutzungsdauer:** aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude sonstiger Anlagen üblich sind 8.000 € bis 12.000 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks:

Bodenwert + Sachwert der baulichen Anlagen + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen = vorläufiger Sachwert

### 6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Bodenvergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben.

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus der Richtwertkarte beläuft sich der Quadratmeterpreis für das Hausgrundstück im Mischgebiet auf 100,00 €/m<sup>2</sup> einschl. Erschließungskosten.

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

#### **GB Blatt 12485 von Westerstede, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses**

1.) Flurstück 361/2 der Flur 31 Gemarkung Westerstede, Gebäude- und Freifläche

905,00 m<sup>2</sup> \* 100,00 €/m<sup>2</sup> =

**90.500,00 €**

### 6.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

#### Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

#### Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

#### Brutto-Grundfläche

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

**Einfamilienhaus**

<b>Bruttogrundfläche</b>	DIN 277-1:2005-02	231,57 m <sup>2</sup>	
<b>NHK 2010:</b>		940,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Regionalfaktor:</b>		1	
<b>Baupreisindex am WE-Stichtag:</b>		146,000	
<b>NHK am WE-Stichtag:</b>		1.372,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baujahr:</b>		1956	
<b>Gebäudealter:</b>		66 Jahre	
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>		70 Jahre	
<b>Modernisierungspunkte:</b>		8 Punkte	
<b>ermittelte Restnutzungsdauer:</b>		29 Jahre	
<b>wertrelevantes Baujahr:</b>		1981	
231,57 m <sup>2</sup> *	1.372 €/m <sup>2</sup>		= 318.000,00 €
Alterswertminderung linear		- 58,6 %	= -186.300,00 €
gemäß §38 ImmoWertV			

Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	<u>0,00 €</u>	
		131.700,00 €	
			<b><u>131.700,00 €</u></b>
<b>Nebengebäude wie Wintergarten und Lagerräume pauschal</b>	=		<b><u>13.000,00 €</u></b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>			<b><u>144.700,00 €</u></b>

**6.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage pauschal 10,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =			
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>			<b><u>14.500,00 €</u></b>

**6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks**

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)		90.500,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		144.700,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		<u>14.500,00 €</u>	
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>			<b><u>249.700,00 €</u></b>

**6.5 marktangepasster vorläufiger Sachwert**

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

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks=		249.700,00 €	
objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor			
1,11 *	1,00 *	0,98 =	<b>1,09</b>
Sachwertfaktor * Korrekturfaktor Standardstufe * Korrekturfaktor Lagemerkmale = marktangepasster Sachwertfaktor			
249.700,00 € *	1,09 =		272.200,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert * marktangepasster Sachwertfaktor = marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks			

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>			<b><u>272.200,00 €</u></b>
--	--	--	----------------------------

**6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

**Wertminderung wegen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen**

**Wertminderung wegen Baulast**

Baulastenblatt-Nr. 438 von Westerstede Seite 1 Flurstück 361/2, Flur 31 Gemarkung Westerstede: Teilflächenbaulast für das Flurstück 360/4 Flur 31, Gemarkung Westerstede zu Lasten des Flurstücks 361/2 der Flur 31 Gemarkung Westerstede. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Gebäudeteilflächenbaulast zu Lasten des Flurstücks 361/2/45 der Flur 31 Gemarkung Westerstede = -1,5%.

90500 € \* -1,5 % = -1.400,00 €

**erhebliche Überschreitung der Grundstücksfläche, eigenständige Grundstücksflächen**

keine Überschreitungen oder eigenständige Grundstücksflächen zu berücksichtigen = 0,00 €

**Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden, Bodenverunreinigungen, etc.**

Wesentliche Bauschäden sind nicht sichtbar, Feuchtigkeitsflecken im Keller. = -1.000,00 €

**Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale** = **-2.400,00 €**

**6.7 Sachwert des Grundstücks**

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	272.200,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-2.400,00 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>269.800,00 €</b>

**6.8 Verkehrswert**

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

Somit schätze ich unter Berücksichtigung des gegenwärtigen, örtlichen Immobilienmarktes sowie der Gewohnheit des allgemeinen Geschäftsverkehrs, runde Beträge als Kaufpreis für bebaute Grundstücke anzugeben, den Verkehrswert **der Grundbesitzung lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses** am Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

**270.000,00 €**

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **270.000,00 €** entspricht einem Wohnflächenpreis in Höhe von **1.845,00 €/m²**.

**7 Sachwertermittlung Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses**

**7.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert**

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Bodenvergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben.

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus der Richtwertkarte beläuft sich der Quadratmeterpreis für das Garagengrundstück auf 100,00 €/m<sup>2</sup> einschl. Erschließungskosten.

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

**GB Blatt 12485 von Westerstede, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses**

1.) Flurstück 360/4 der Flur 31 Gemarkung Westerstede, Gebäude- und Freifläche

205,00 m<sup>2</sup> \* 100,00 €/m<sup>2</sup> =

**20.500,00 €**

**7.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

**Garage**

**Bruttogrundfläche** DIN 277-1:2005-02 46,38 m<sup>2</sup>

**NHK 2010:** 485,00 €/m<sup>2</sup>

**Regionalfaktor:** 1

**Baupreisindex am WE-Stichtag:** 146,000

**NHK am WE-Stichtag:** 708,00 €/m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1956

**Gebäudealter:** 66 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer:** 50 Jahre

**Modernisierungspunkte:** 0 Punkte

**ermittelte Restnutzungsdauer:** 8 Jahre

**wertrelevantes Baujahr:** 1980

46,38 m<sup>2</sup> \* 708 €/m<sup>2</sup> = 33.000,00 €

Alterswertminderung linear - 84,0 % = -27.700,00 €

gemäß §38 ImmoWertV

Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten = 0,00 €

5.300,00 €

**5.300,00 €**

**Nebengebäude/Überdachung pauschal = 1.000,00 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 6.300,00 €**

**7.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage

pauschal 30,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 1.900,00 €**

7.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	20.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	6.300,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	1.900,00 €
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b><u>28.700,00 €</u></b>

7.5 marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

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

Sachwertfaktoren für Garagengrundstücke liegen nicht vor. Der marktangepasste Sachwertfaktor wird nach sachverständiger Auffassung mit **1** festgelegt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$28.700,00 \text{ €} * 1,00 = 28.700,00 \text{ €}$$

vorläufiger Grundstückssachwert \* marktangepasster Sachwertfaktor = marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b><u>28.700,00 €</u></b>
--	---------------------------

7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

**Wertminderung wegen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen**

keine Rechte oder Belastungen zu berücksichtigen	=	0,00 €
--	---	--------

**erhebliche Überschreitung der Grundstücksfläche, eigenständige Grundstücksflächen**

keine Überschreitungen oder eigenständige Grundstücksflächen zu berücksichtigen	=	0,00 €
	=	<u>+0,00 €</u>

**Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden, Bodenverunreinigungen, etc.**

Wesentliche Bauschäden sind nicht sichtbar.	=	0,00 €
---	---	--------

<b>Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	=	<b><u>0,00 €</u></b>
--	---	----------------------

7.7 Sachwert des Grundstücks

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	28.700,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	+0,00 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b><u>28.700,00 €</u></b>

7.8 Verkehrswert

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

Somit schätze ich unter Berücksichtigung des gegenwärtigen, örtlichen Immobilienmarktes sowie der Gewohnheit des allgemeinen Geschäftsverkehrs, runde Beträge als Kaufpreis für bebaute Grundstücke anzugeben, den Verkehrswert **der Grundbesitzung lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses** am Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

**29.000,00 €**

**8 Zusammenfassung der Verkehrswerte**

Grundbuchblatt 12485 von Westerstede lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses	270.000,00 €
Grundbuchblatt 12485 von Westerstede lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses	29.000,00 €
	<b><u>299.000,00 €</u></b>

Edewecht, den 8. Februar 2022

gez. F. Baxmeyer

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



Vorstehende Abschrift, bestehend aus 48 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

*F. Baxmeyer*

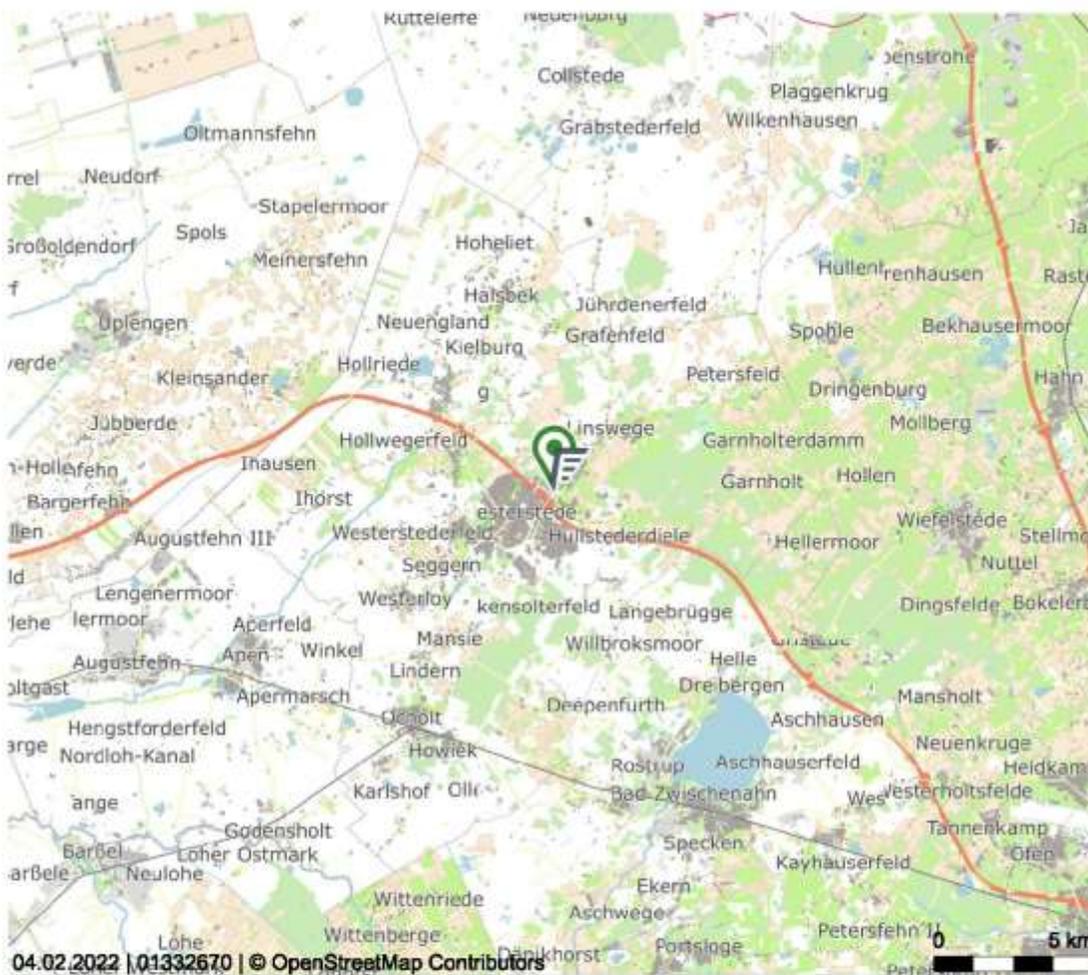
Fred Baxmeyer

**9 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Baulast, Richtwertkarte**

**Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen**  
 26655 Westerstede, Am Droh 4



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE WESTERSTED E (0,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF OCHOLT (7,8 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF DELMENHORST (51,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Westerstede-Feide (3,0 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (157,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (1,4 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.  
 Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich wurden 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: 2021

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01332670 vom 04.02.2022 auf [www.geoport.de](http://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 2022

Seite 1

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26655 Westerstede, Am Droh 4



geoport



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



0

100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01332670 vom 04.02.2022 auf [www.geoport.de](http://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® & geoports® 2022

Seite 1



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Westerstede, Stadt  
Gemarkung: Westerstede  
Flur: 31 Flurstück: 361/2

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 16.11.2021  
Aktualität der Daten 13.11.2021



E = 32423979

N = 5902190

N = 5901970

Maßstab 1:1000



**Verantwortlich für den Inhalt:**

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

**Bereitgestellt durch:**

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

**Zeichen:**

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



---

## Flurstück 361/2, Flur 31, Gemarkung Westerstede

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Westerstede, Stadt Landkreis Ammerland
Lage:	Am Droh 4
Fläche:	905 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	905 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasserrecht  Baulast Ausführende Stelle: Landkreis Ammerland Kreisbauamt Nummer 00438
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Westerstede Grundbuchblatt 12485 Laufende Nummer 0001



---

## Flurstück 360/4, Flur 31, Gemarkung Westerstede

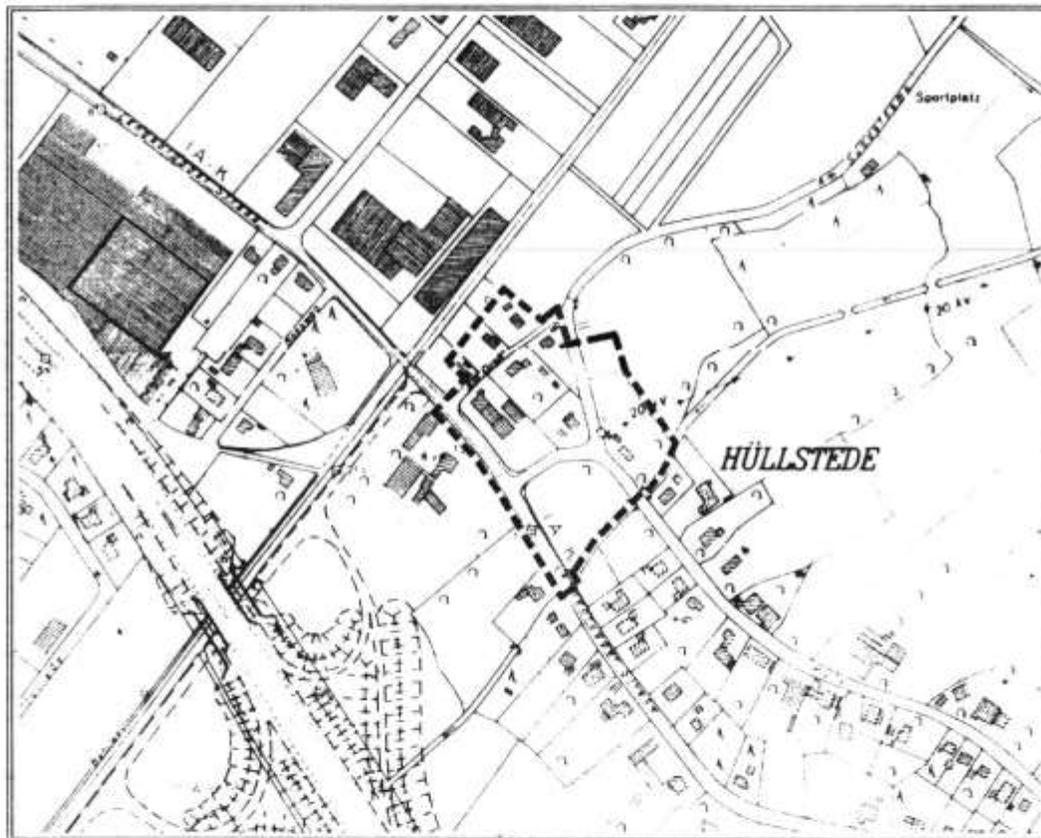
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Westerstede, Stadt Landkreis Ammerland
Lage:	Am Droh 4
Fläche:	205 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	205 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Westerstede Grundbuchblatt 12485 Laufende Nummer 0002

# STADT WESTERSTEDE

URSCHRIFT

## Bebauungsplan Nr. 70b "Hüllstede Am Droh"

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Maßstab 1:1000

Datum: Stand Oktober 1994

NWP - Planungsgesellschaft mbH - Industriestraße 3 - 26121 Oldenburg



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

 Mischgebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

 offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**

 Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN**

 Öffentliche Grünfläche

**Zweckbestimmung:**

 Parkanlage

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**Zweckbestimmung**

 G Gewässerrandstreifen

 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

 W III Wasserschutzzone III

**Hauptversorgungsleitungen**

 GE - Versorgungsleitung unterirdisch

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

 zu erhaltende Bäume

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

 Sichtdreieck

••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO sind Vorhaben nach § 6 Absatz 2 Ziffer 7 und Ziffer 8 sowie § 6 Absatz 3 BauNVO nicht zulässig.
- § 2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und dem Fahrbahnrand der K neu sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der Langebrügger Straße sind Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- § 3 Vor Garagen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO ist gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ein Stauraum zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (§ 15 (1) BauNVO).
- § 4 In dem mit einem Zu- und Abfahrtsverbot gekennzeichneten Bereich sind gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken nicht zulässig.
- § 5 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellte Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Weide, Erle, Birke, Stechpalme, Traubenkirsche, Eberesche, Faulbaum, Waldgeißblatt und Brombeere).
- § 6 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind in den Randbereichen der öffentlichen Grünfläche Baumanpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Stieleichen, Hochstamm, 3 x v., m. B. 18 - 20, zu verwenden.
- § 7 Zur Sicherstellung der Gehölzbestände im Plangebiet wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ein Erhaltungsgebot für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume festgesetzt.
- § 8 Bei Abgang der nach den §§ 7 und 8 textlicher Festsetzungen festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- § 9 Der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzte Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- § 10 Die gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB i. V. mit § 9 (6) BauGB in der Planzeichnung dargestellten Leitungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsträgers nicht überbaut werden. Bei Baumaßnahmen sind die erforderlichen Abstände zu den Leitungen einzuhalten.

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

### Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

### Kreisstraße K<sub>neu</sub>

Bezüglich der von der K neu ausgehenden Emissionen können für die geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### Wasserschutzzone

Im Bereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Stadt Westerstede sind die Schutzbestimmungen für dieses Wasserschutzgebiet zu beachten. Des Weiteren sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RistWag) zu beachten.

Der für das Plangebiet maßgebliche Auszug aus der Wasserschutzzonenverordnung liegt als Anhang der Begründung dieses Bebauungsplanes bei.



Der Landrat

**Baulastenverzeichnis**

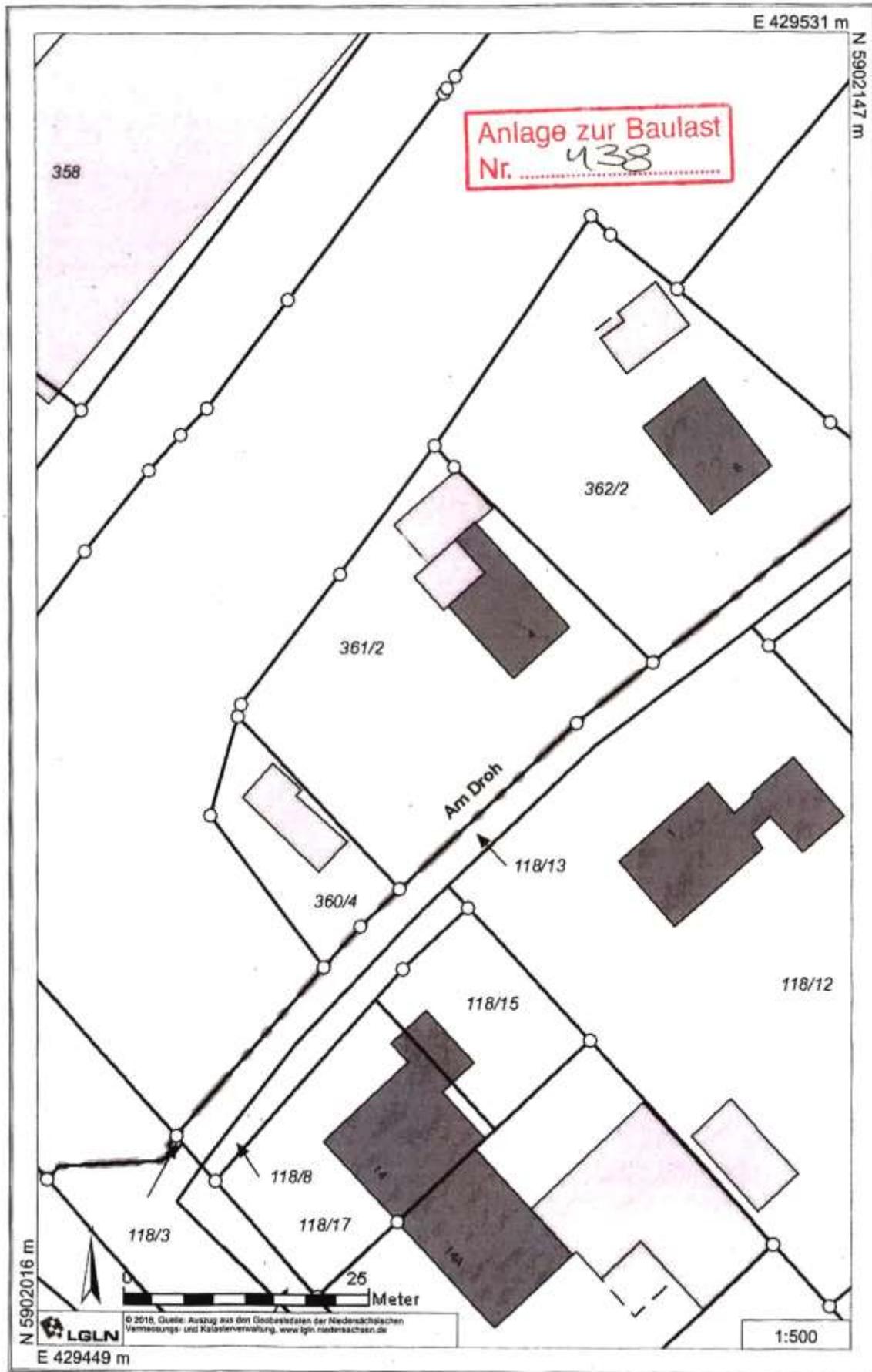
Baulastenverzeichnis von: <b>Westerstede</b>  Gemarkung: <b>Westerstede</b>  Aktenzeichen: <b>B 925/1983</b>	Grundstück: <b>Am Droh 4</b>  Flur: <b>31</b>  Blattnummer: <b>438</b> Seite: <b>1</b>	Flurstück: <b>361/2</b>
Inhalt der Eintragung		Bemerkungen
Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Flurstück 361 (neu 361/2), Flur 31, Gemarkung Westerstede, bewilligen, dass von dem vorgenannten Grundstück eine Teilfläche dem Nachbargrundstück Flurstück 360/2 (neu 360/4), Flur 31, Gemarkung Westerstede, bei der Bemessung des Grenzabstandes hinzugerechnet wird. Sie sind verpflichtet, mit eigenen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den nach den geltenden Bestimmungen vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten. Die Teilfläche ergibt sich aus anliegender Flurkarte. Diese Baulast ist auch gegenüber den Rechtsnachfolgern im Grundbesitz wirksam.		Eingetragen am 03.08.1983 Im Auftrage Strebel

Fortsetzung Seite

Dieses Blatt ist maschinell erstellt und daher nicht unterschrieben!

16.10.2019







### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 04.02.2022)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 31.12.2020

Adresse: Am Droh 4, 26655 Westerstede - Hüllstede  
Gemarkung: 0863 (Westerstede), Flurnummer: 31, Flurstück: 361/2

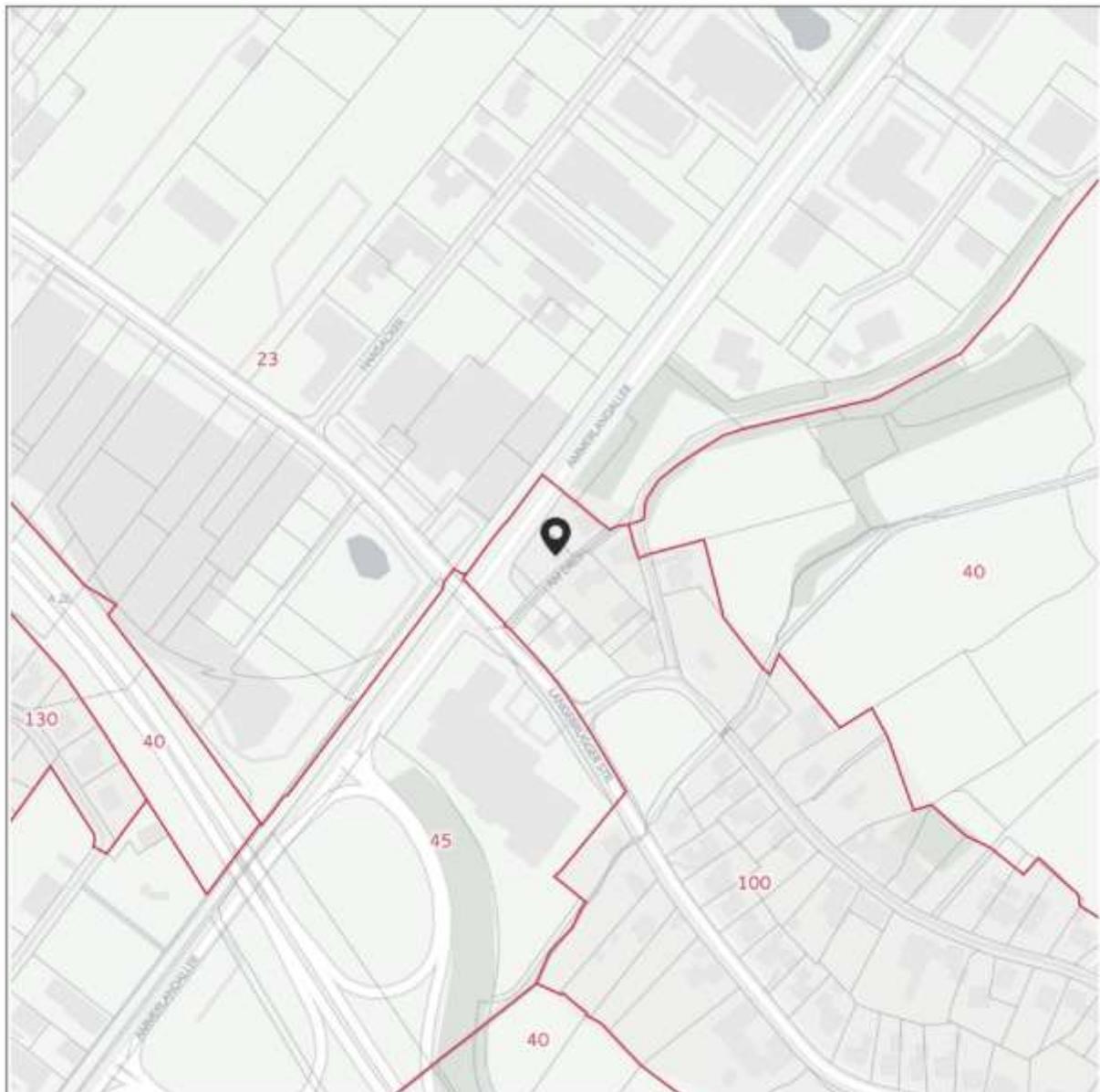


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors



## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01203233

Bodenrichtwert: 100 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und  
kostenerstattungsbeitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 1.000 m<sup>2</sup>

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.26334&lng=7.94301&teilmarkt=Bauland&stichtag=2020-12-31&zoom=15.84)

[lat=53.26334&lng=7.94301&teilmarkt=Bauland&stichtag=2020-12-31&zoom=15.84](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.26334&lng=7.94301&teilmarkt=Bauland&stichtag=2020-12-31&zoom=15.84)



## Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

### Gesetzliche Bestimmungen

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

### Begriffsdefinition

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

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

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

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

### Darstellung

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

### Verwendung der Daten

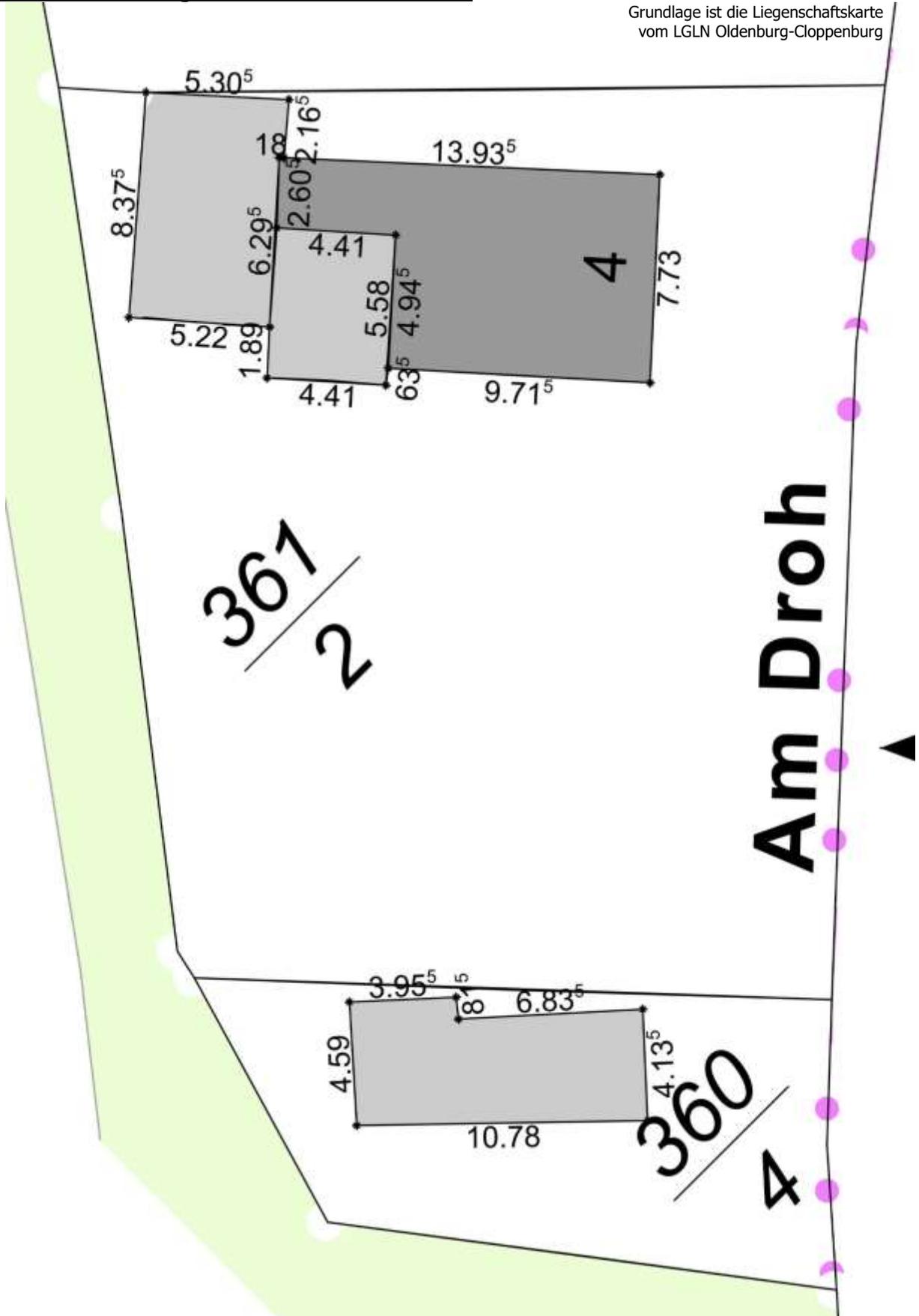
Die Bodenrichtwerte<sup>[1]</sup> stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de<sup>[2]</sup> eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß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

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

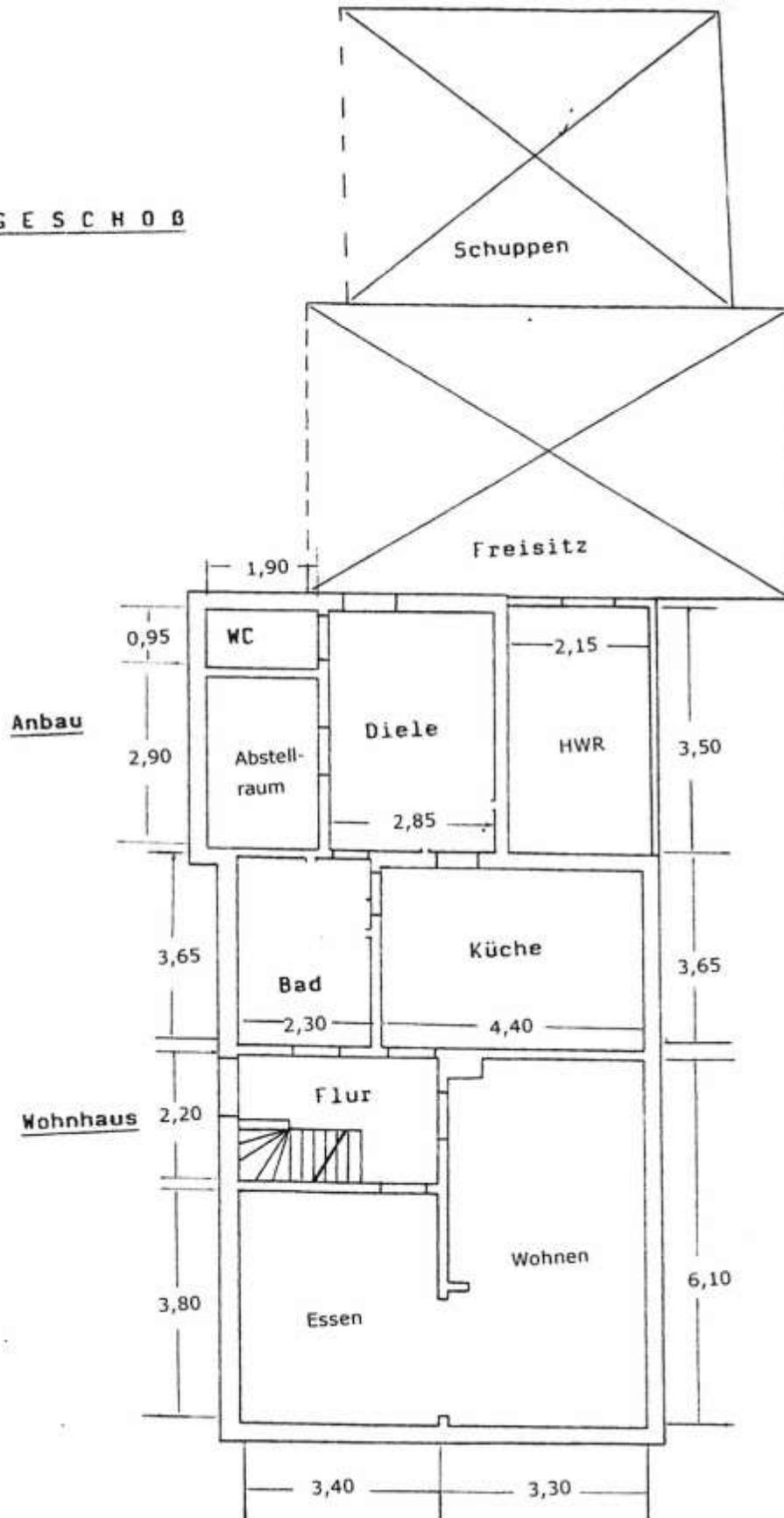
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

**10 Planunterlagen über die Baulichkeiten**

Grundlage ist die Liegenschaftskarte vom LGLN Oldenburg-Cloppenburg



ERDGESCHOß



Bauaufsichtlich geprüft und mit  
Bauschein-Nr. BG 46188  
zur Ausführung genehmigt.

Westerstede den 16.06. 1908

Landkreis Ammerland  
- Bauaufsichtsbehörde -



DACHGESCHOSS - UMBAU (DACHGAUBE

BAUHERR:

WOHNORT: AM DROH 4

2910 WESTERSTED

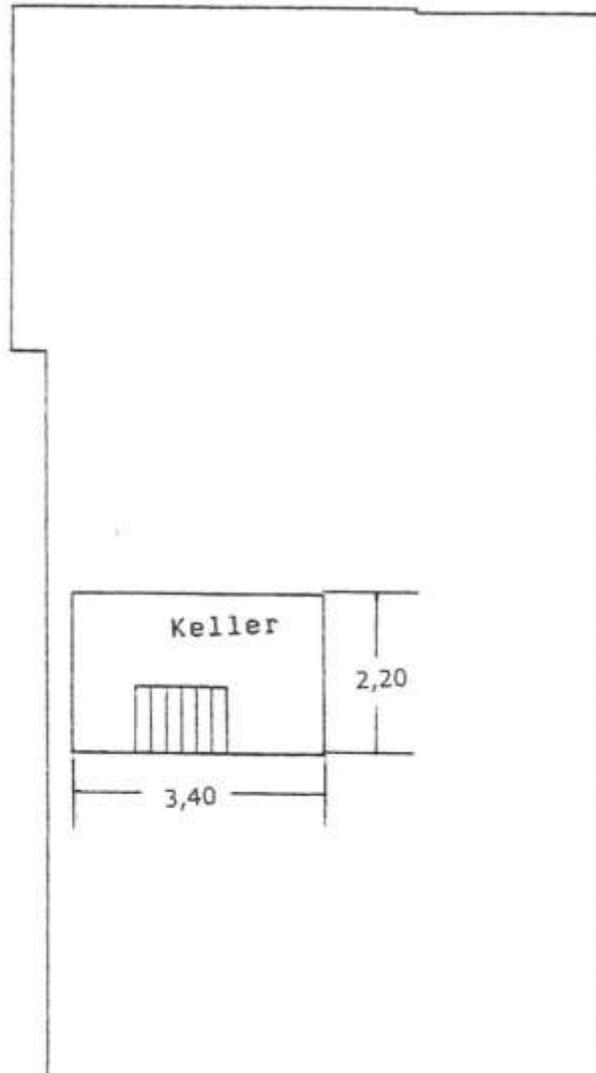
Wohnl  
Telefon 04489 - 5242  
An der Wiek 17  
Fos

BAUHERR:

PLADEZ

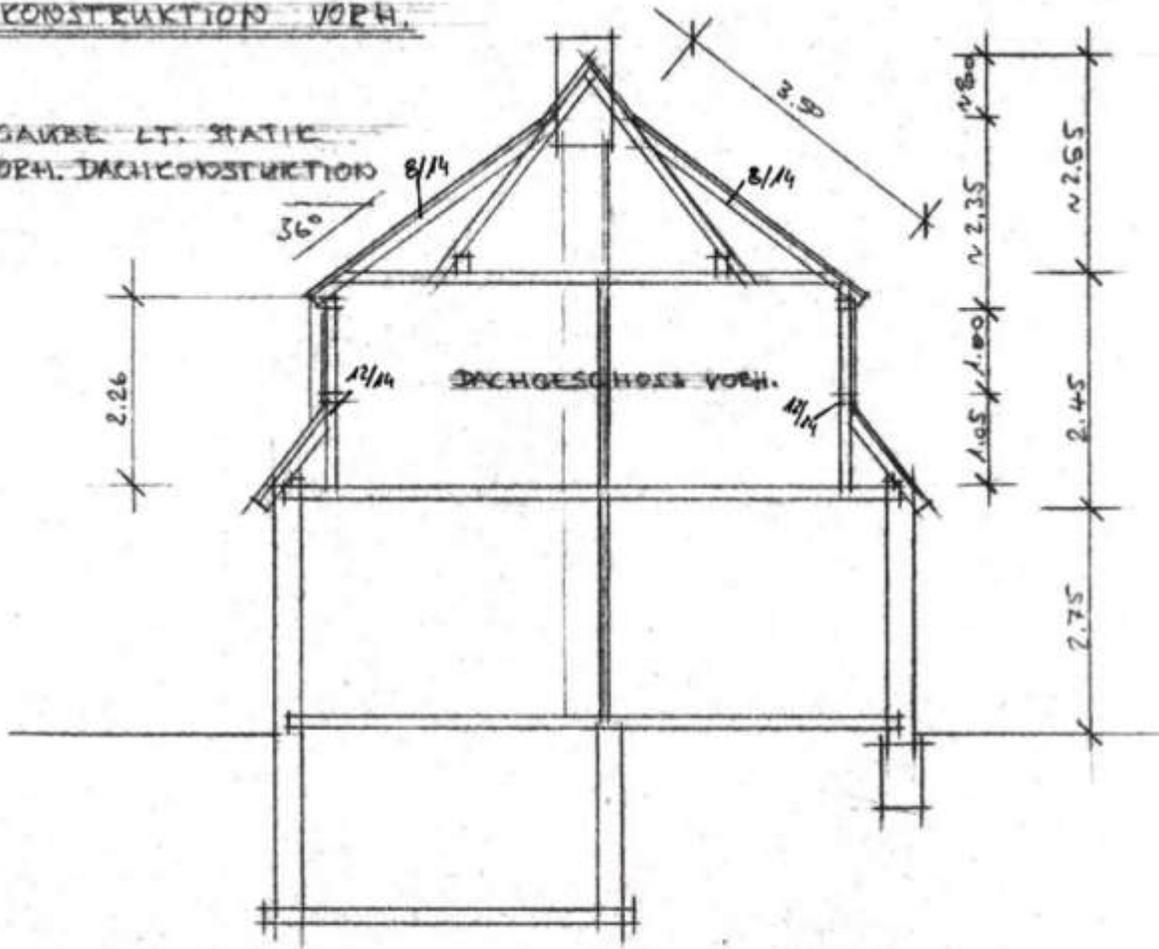
APRIL 2008





DACHKONSTRUKTION VORH.

DACHGAUBE LT. STATIK  
AUF VORH. DACHKONSTRUKTION



SCHNITT:





**11 Fotos**



- Südostansicht Einfamilienhaus -



- Südansicht Einfamilienhaus -



- Südwestansicht Gehölzfläche -



- Ostansicht Garage -



- Südostansicht Garage -

**12 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) und der Wohn- und Nutzflächen**

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
<b><u>Einfamilienhaus</u></b>				
<b>Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.21, Standardstufe 2,5</b>				
ca. Baujahr: 1956				
Erdgeschoss		13,935 m *	7,730 m	107,72 m <sup>2</sup>
		0,635 m *	4,410 m	2,80 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		13,935 m *	7,730 m	107,72 m <sup>2</sup>
		0,635 m *	4,410 m	2,80 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss		3,900 m *	2,700 m	10,53 m <sup>2</sup>
		<b>Bruttogrundfläche gesamt =</b>		<b><u>231,57 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Garage</u></b>				
ca. Baujahr: 1956				
<b>Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0</b>				
Erdgeschoss		4,135 m *	10,780 m	44,58 m <sup>2</sup>
		0,455 m *	3,955 m	1,80 m <sup>2</sup>
		<b>Bruttogrundfläche gesamt =</b>		<b><u>46,38 m<sup>2</sup></u></b>
		<b>Bruttogrundfläche gesamt =</b>		<b><u>277,95 m<sup>2</sup></u></b>

<b>Ermittlung der Wohnfläche</b>						
Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche	
<b><u>Einfamilienhaus</u></b>						
<b><u>Erdgeschoss</u></b>						
Wohnzimmer	6,100 m *	3,300 m	20,13 m <sup>2</sup>		20,13 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	3,400 m *	3,800 m	12,92 m <sup>2</sup>		12,92 m <sup>2</sup>	
Küche	4,400 m *	3,650 m	16,06 m <sup>2</sup>		16,06 m <sup>2</sup>	
Bad	2,300 m *	3,650 m	8,40 m <sup>2</sup>		8,40 m <sup>2</sup>	
Flur	2,200 m *	3,400 m	7,48 m <sup>2</sup>			
	-1,000 m *	2,500 m	-2,50 m <sup>2</sup>			
			4,98 m <sup>2</sup>			4,98 m <sup>2</sup>
HWR	2,150 m *	3,500 m	7,53 m <sup>2</sup>		7,53 m <sup>2</sup>	
Flur	2,850 m *	3,500 m	9,98 m <sup>2</sup>		9,98 m <sup>2</sup>	
WC	0,950 m *	1,900 m	1,81 m <sup>2</sup>		1,81 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	2,900 m *	1,900 m	5,51 m <sup>2</sup>		5,51 m <sup>2</sup>	
						<b><u>87,32 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Dachgeschoss</u></b>						
Kind 1	2,760 m *	3,900 m	10,76 m <sup>2</sup>			
	- 1/2 *	0,700 m *	3,900 m	-1,37 m <sup>2</sup>		
			9,39 m <sup>2</sup>			9,39 m <sup>2</sup>
Kind 2	2,680 m *	3,105 m	8,32 m <sup>2</sup>			
		-0,350 m *	0,700 m	-0,25 m <sup>2</sup>		
		3,000 m *	3,000 m	9,00 m <sup>2</sup>		
		-0,350 m *	0,700 m	-0,25 m <sup>2</sup>		
	- 1/2 *	0,700 m *	3,105 m	-1,09 m <sup>2</sup>		
			15,73 m <sup>2</sup>			15,73 m <sup>2</sup>
Eltern	3,750 m *	3,070 m	11,51 m <sup>2</sup>			
	- 1/2 *	0,700 m *	3,070 m	-1,07 m <sup>2</sup>		
			10,44 m <sup>2</sup>			10,44 m <sup>2</sup>
WC/Flur	2,300 m *	2,150 m	4,95 m <sup>2</sup>			
		1,650 m *	0,750 m	1,24 m <sup>2</sup>		
	- 1/2 *	0,700 m *	0,750 m	-0,26 m <sup>2</sup>		
			5,93 m <sup>2</sup>			5,93 m <sup>2</sup>
Flur	3,150 m *	1,150 m	3,62 m <sup>2</sup>			
		1,000 m *	0,950 m	0,95 m <sup>2</sup>		
			4,57 m <sup>2</sup>			4,57 m <sup>2</sup>
ausgebauter Bodenraum	ca.					13,00 m <sup>2</sup>
						<b><u>59,06 m<sup>2</sup></u></b>
						<b>Wohnfläche gesamt= <u>146,38 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Ermittlung der Nutzfläche</b>						
Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche	
<b><u>Einfamilienhaus</u></b>						
<b><u>Kellergeschoss</u></b>						
Kellerraum	3,420 m *	2,800 m	9,58 m <sup>2</sup>		9,58 m <sup>2</sup>	
						<b><u>9,58 m<sup>2</sup></u></b>
						<b>Nutzfläche gesamt = <u>9,58 m<sup>2</sup></u></b>
						<b>Wohn-/Nutzfläche gesamt= <u>155,96 m<sup>2</sup></u></b>

### **13 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 = **45049**