
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26188 Edewecht, Lindendamm 13

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. Architekt

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	3
1.3	Verwendungszweck.....	3
1.4	Objektbezeichnung	3
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	3
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen	3
1.5.3	Mündliche Auskünfte	3
1.6	Ortsbesichtigung	3
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	3
1.8	Vertragliche Grundlagen	4
2	Rechtliche Gegebenheiten	4
2.1	Grundbuch	4
2.2	Baulasten	4
2.3	sonstige Rechte und Belastungen	4
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2017/23 vom 17.11.2023.	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	7
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	7
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	7
4.0	Bebauung allgemein.....	7
5	Wertermittlung	8
5.1	Verfahrenswahl.....	8
6	Verkehrswertermittlung	10
6.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert.....	11
6.2	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	11
6.3	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	13
6.4	vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	13
6.5	marktangepasster vorläufiger Sachwert	14
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
6.7	Sachwert des Grundstücks	15
6.8	Verkehrswert	15
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte ...	15
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	23
9	Fotos	33
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) und der Wohn-/Nutzfläche sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses.....	34
11	Literaturverzeichnis	37

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2017/23 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 16.11.2023 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, Bahnhofstraße1, 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: **27.02.2024**

Qualitätsstichtag: **27.02.2024**

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in 26188 Edewecht, Lindendamm 13.

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 14.12.2023. Anwesend waren: 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 Bauschäden erfolgt

nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

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

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

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

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

1.8 Vertragliche Grundlagen

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

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Die Grundbesitzung steht im Grundbuch von Edeweicht Blatt 7183 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Edeweicht	6	71/16	Gebäude- und Freifläche, Lindendamm 13	2.329 m ²

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

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 71/16 der Flur 6 Gemarkung Edeweicht.

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 2017/23 vom 17.11.2023.

- a) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- b) Ob ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.
- 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: Das Wertermittlungsobjekt konnte von außen und von innen nicht eingehend besichtigt werden. Daher werden Annahmen für die Verkehrswertermittlung durch äußere Inaugenscheinnahme getroffen.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Gemeinde Edewecht ist das Bewertungsgrundstück als Teil eines Siedlungsplitters im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Die baurechtlichen Möglichkeiten beschränken sich für dieses Grundstück daher auf die Tatbestände gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, 3 und 5 BauGB.

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

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

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

3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straße „Lindendamm“ erschlossen. Ob das Grundstück Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon besitzt, konnte nicht ermittelt werden.

Es wird wegen der fehlenden Besichtigung für die Verkehrswertermittlung angenommen, dass diese Anschlüsse und der Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation bestehen.

3.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

3.4 Lagebeschreibung

3.4.1 Makrolage

Die Gemeinde 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 Wirtschaftsstruktur von Edewecht wird dabei neben dem Branchencluster Dienstleistung & Handwerk auch maßgeblich von der Ernährungsindustrie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau 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 5,1 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,1 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Januar 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 Kommunitypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Edewecht als wachsende, familiengeprägte 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 beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Osterscheps', ca. 3,5 km westlich des Ortskerns von Edewecht in einem Dorfgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich und landwirtschaftliche genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt liegt ca. 2,7 km nordwestlich des Objektstandorts. In einem Umkreis von rd. 1,3 km um das Bewertungsobjekt sind darüber hinaus vereinzelte Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Edewecht verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 7,5 km nordöstlich gelegenen Bad Zwischenahn befinden. 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 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

Edewecht ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B401 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A28 liegt allerdings erst rd. 15 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Zwischenahner Meer'. Die Bushaltestelle 'Hemeler Straße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften sowie zum ca. 8,5 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 öffent-

lichen Personenverkehrs beträgt rd. 58 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit 2.329 m² überdurchschnittlich groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig 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 bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Hauszuwegung ist gepflastert und die sonstigen Außenanlagen mit Rasen und Rabatten angelegt.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Die auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten konnten nicht besichtigt werden. Daher werden Annahmen für die Verkehrswertermittlung getroffen. Zusätzlich ist ein Holzschuppen vorhanden.

Wohnhaus:

Bruttogrundfläche (BGF):	252,62 m ²
mittleres Baujahr:	1958
Gebäudealter:	66 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	3 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	17 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1971

4.1.1 Nutzung

EG: Annahme: 1 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 2 Flure, 1 HWR

DG: Annahme: 2 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 WC, 2 Flure

Wohnfläche: 156,48 m², Nutzfläche: 15,11 m²

4.1.2 Gebäude

Annahmen:

Das Wohnhaus wird mit einem Baujahr von ca. 1948 bis 1951 angenommen. Der Anbau ist wohl erstmalig ca. 1964 erstellt worden. Im Jahre 1986 ist wohl das Dachgeschoss im Anbau erweitert worden. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk: Annahme: massives Außenmauerwerk
Innenmauerwerk: Annahme: massives Innenmauerwerk
Dach: Annahme: Satteldach mit Dachgauben, Dacheindeckung aus Tondachpfannen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung: Annahme: Gaszentralheizung mit Heizkörpern
Warmwasser: Annahme. vorhanden
Sanitär -
Installationen: Annahme: baujahrstypische Ausstattung
Elektro -
Installationen: Annahme. baujahrstypische Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster: Annahme: überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wände: Annahme: Raufasertapete mit Anstrich bzw. Tapeten und Wandfliesen im Sanitärbereich
Bodenbeläge: Annahme: Fußbodenfliesen oder Vinyl bzw. Laminat und/oder Auslegware

4.1.6 Bauzustand

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

4.1.7 Bauschäden

Annahme: Wesentliche Bauschäden sind nicht vorhanden.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Annahme: Ein wesentlicher überdurchschnittlicher baujahrstypischer Modernisierungs- oder Unterhaltungsstau ist nicht vorhanden.

4.3 Gesamteindruck

Annahme: Die baulichen Anlagen sind gegenwärtig in ihrer Ausstattung und Beschaffenheit in einem altersgemäßen Zustand mit baujahrstypischen Modernisierungserfordernissen. Die Drittverwendbarkeit ist gegeben.

5 Wertermittlung

5.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

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

Wertermittlungsverfahren:

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 -

34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Ablauf der Wertermittlungsverfahren:

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgende Reihenfolgen zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit den entsprechenden Sachwertfaktoren in der Datensammlung der jeweiligen Gutachterausschüsse zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen

geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

5.2. Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte vom 01.01.2023 weist für Wohnbauflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² einen Wert von **70 €/m²** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Gartenland wird gemäß der Datenauskunft der örtlichen Gutachterausschüsse in Außenbereichslagen im Landkreis Ammerland mit 3,00 bis 30,50 €/m² im Median mit 9,50 €/m² angegeben. Das entspricht im Median 25 % des jeweiligen Bodenrichtwertes.

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

6 Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

Bodenwert: Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (marktübliche Größe) x Umrechnungskoeffizienten, z.B. wegen abweichender Grundstücksgröße

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:

Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1: 2005-02 gem. Nr. 4 I. 2 der ImmoWertV) **x Kostenkennwert der NHK 2010** (gem. Anlage 4 der ImmoWertV) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten **x Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer)** des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV) vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4 **x Regionalfaktor (1,0) x Alterswertminderungsfaktor [=RND/GND] mit Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre**, für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten (GND, Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgebäude 40 bis 60 Jahre

und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen fem. Anlage 2 ImmoWertV 2021

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude sonstiger Anlagen üblich sind 5.000 € bis 20.000 €. Für Wochenendhäuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich

vorläufiger Sachwert:

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

6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus der Richtwertkarte beläuft sich der Quadratmeterpreis für die 1.000 m² große Wohnbaufläche des Bewertungsgrundstücks auf **70,00 €/m²** einschl. Erschließungskosten. Das 1.329 m² große Gartenland wird mit **18,00 €/m²** angesetzt. Dieser angesetzte Wert entspricht **26,00%** des Bodenrichtwertes.

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

1.) Teilfläche des Flurstücks 71/16 der Flur 6 Gemarkung Edewecht, Wohnbaufläche	
1.000,00 m ² * 70,00 €/m ² =	70.000,00 €
2.) Teilfläche des Flurstücks 71/16 der Flur 6 Gemarkung Edewecht, Gartenland	
1.329,00 m ² * 18,00 €/m ² =	23.900,00 €
2.329,00 m ²	<u>93.900,00 €</u>

6.2 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

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 Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor

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

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Bauindex zum Wertermittlungstichtag Basis 2015 = 100	161,300
Bauindex zum Wertermittlungstichtag Basis 2010 = 100	178,000

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF):	252,62 m ²	
mittleres Baujahr:	1958	
Gebäudealter:	66 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Modernisierungspunkte:	3 Punkte	
modifizierte Restnutzungsdauer:	17 Jahre	
modifiziertes Baujahr:	1971	
NHK 2010:	940,00 €/m ²	
Baupreisindex am WE-Stichtag:	178,000	
NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):	1.673,00 €/m ²	
Regionalfaktor (RG):	1,0	
Alterswertminderungsfaktor (AF):	0,2429	
252,62 m ² * 1673 €/m ² * 1,0 * 0,2429 =		102.700,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	0,00 €
		102.700,00 €

102.700,00 €

Holzschuppen

Zeitwert pauschal	=	<u>1.000,00 €</u>
-------------------	---	--------------------------

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

103.700,00 €

6.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage
pauschal 5,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 5.200,00 €

6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	93.900,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.700,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5.200,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	<u>202.800,00 €</u>

6.5 marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

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

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ammerland ergeben und sind in der Datenbank 2023 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitraum	01.07.2021	27.07.2023	03.08.2022
Bodenrichtwert	70 €/m ²	370 €/m ²	200 €/m ²
Standardstufe	1,9	4,0	2,2
Modifiziertes Baujahr	1963	2020	1982
Restnutzungsdauer	11 Jahre	67 Jahre	31 Jahre
Grundstücksfläche	341 m ²	1.200 m ²	735 m ²
Wohnfläche	78 m ²	200 m ²	137 m ²

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertezeitpunkt	27. Februar 2024
Bodenrichtwert	70 €/m ²
Standardstufe	2,50
vorläufiger Sachwert	202.800,00 €
interpolierter Sachwertfaktor	1,17
marktangepasster vorläufiger Sachwert	237.000,00 €

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu

beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden

sind nicht bekannt = 0,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

sind nicht vorhanden = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht vorhanden = 0,00 €

0,00 €

6.7 Sachwert des Grundstücks

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 237.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €

Sachwert des Grundstücks = 237.000,00 €

6.8 Verkehrswert

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

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

237.000,00 €

Edeweicht, den 27. Februar 2024

gez. F. Baxmeyer



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

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

F. Baxmeyer
Fred Baxmeyer

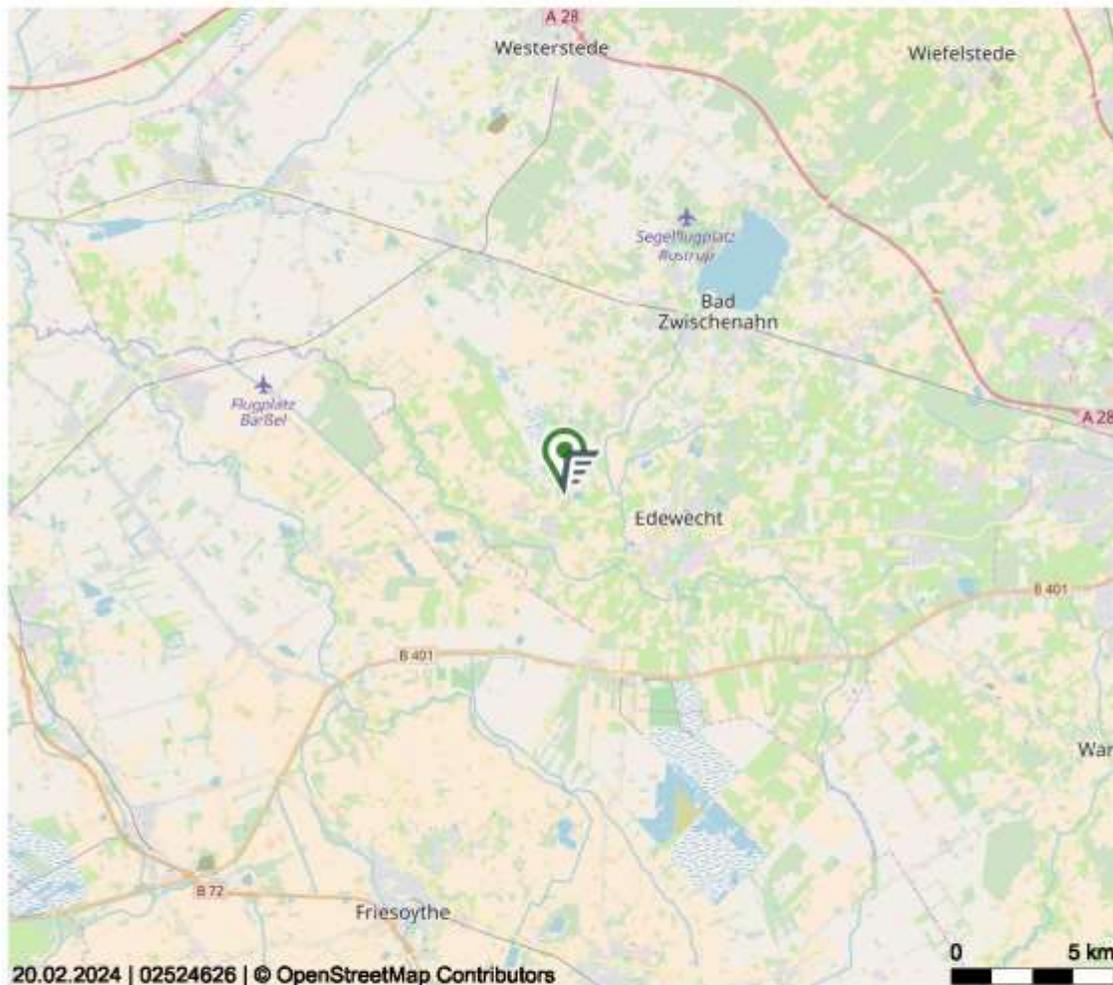
7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26188 Edewecht, Lindendamm 13



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Zwischenahn-West (13,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF OCHOLT (8,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF DELMENHORST (47,5 km)
Nächster Flughafen (km)	JadeWeserAirport (42,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (149,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (14,2 km)



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

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

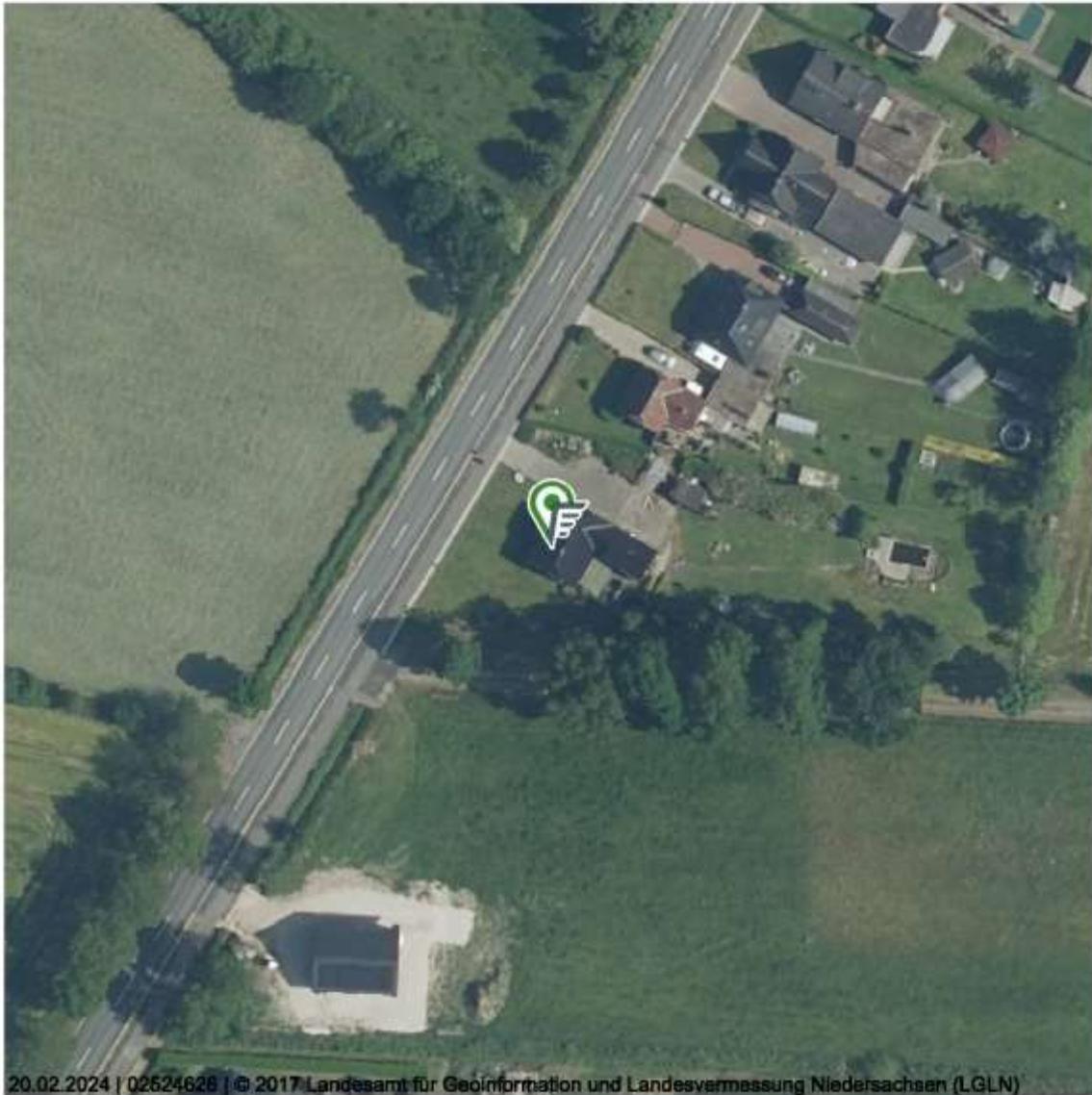
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02524626 vom 20.02.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen
26188 Edewecht, Lindendamm 13



geoport



20.02.2024 | 02524626 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02524626 vom 20.02.2024 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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Edewecht
Gemarkung: Edewecht
Flur: 6 Flurstück: 71/16

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 01.12.2023
Aktualität der Daten 15.11.2023

ohne Maßstab



E = 32428668

E = 32428748

N = 5887577

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

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

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



Flurstück 71/16, Flur 6, Gemarkung Edewecht

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Edewecht Landkreis Ammerland
Lage:	Lindendamm 13
Fläche:	2 329 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 329 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Edewecht Grundbuchblatt 7183 Laufende Nummer 0001



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 01.12.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Lindendamm 13, 26188 Edeweht - Osterscheps

Gemarkung: 1903 (Edeweht), Flur: 6, Flurstück: 71/16



Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201434

Bodenrichtwert: 70 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

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

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.13382&lng=7.93324&zoom=15.50&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.13382&lng=7.93324&zoom=15.50&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

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

Verwendung der Daten

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

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. BS 305186
zur Ausführung genehmigt.

Westereggen 19.01.87
Lindendamm
- Bauaufsichtsbehörde -

✓
[Signature]

Nachtrag zum Bauschein Nr 0305/86

Bauvork.: Erstellung eines Dachausbaues

Bauherr:

ort: 2905 Edewecht Osterscheps

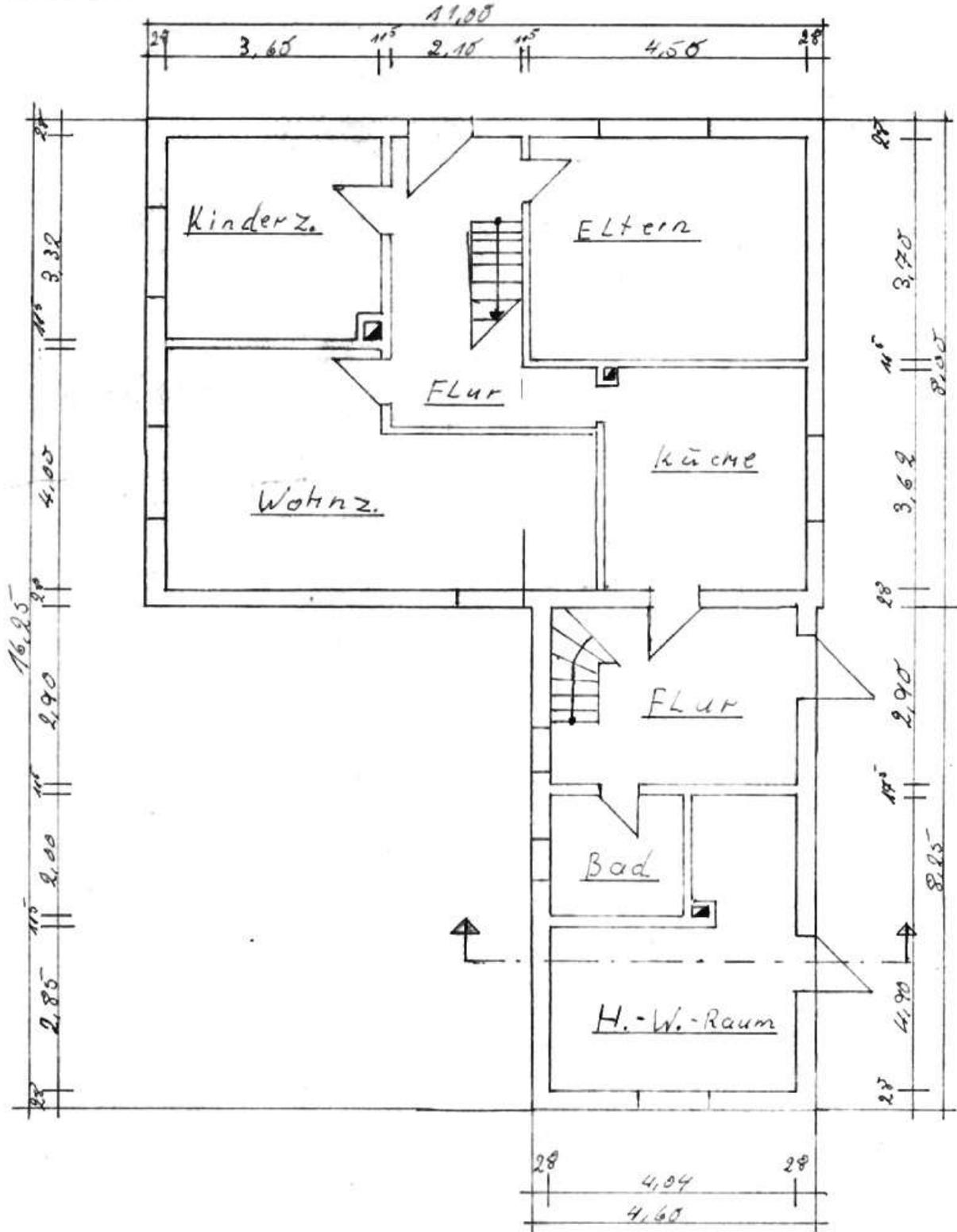
Bauteil: Grundrisse Schnitte

Maßstab: 1:100 Datum: Dez. 1986

Bauherr:

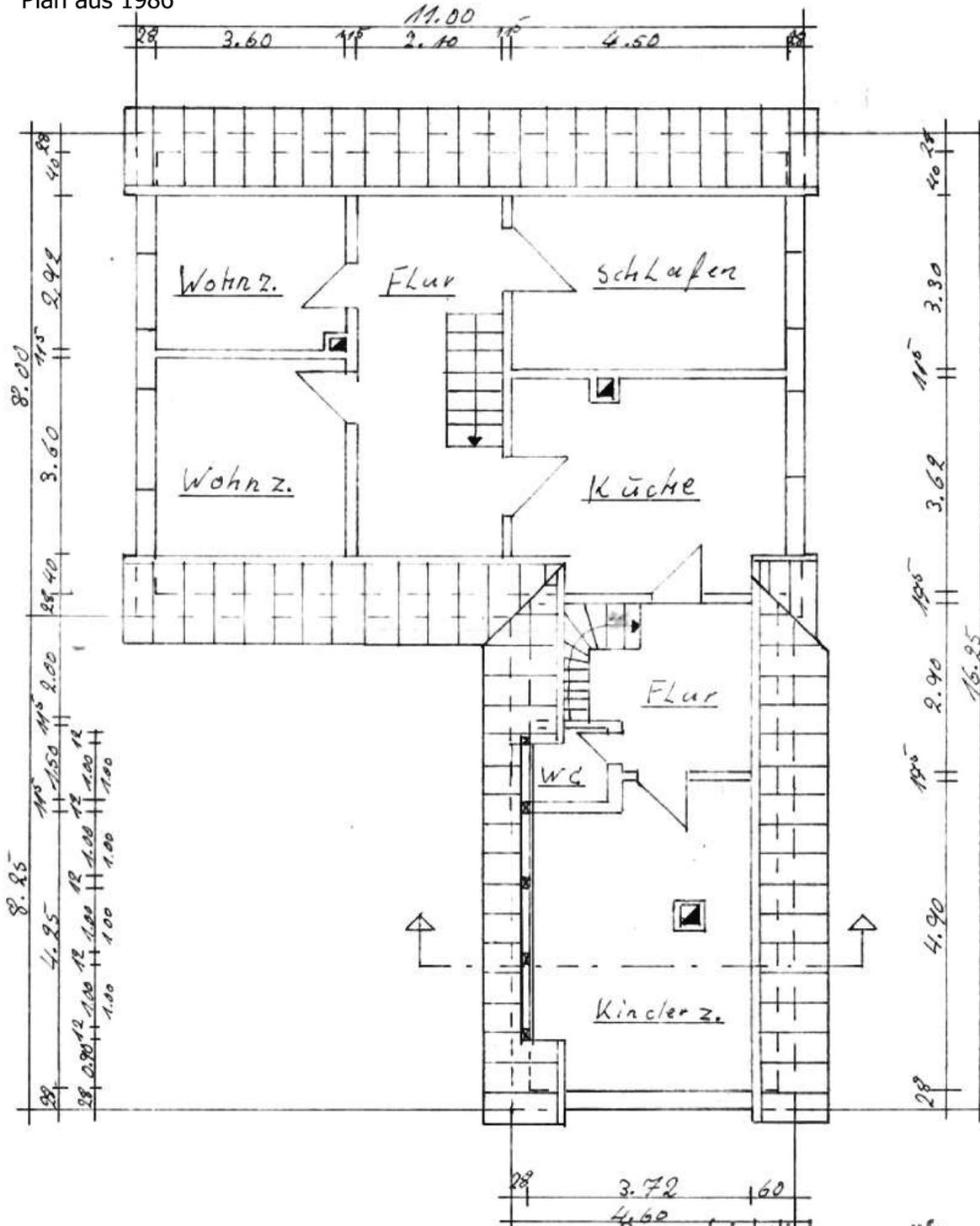
Planer:

Plan aus 1986



Erdgeschoss

Plan aus 1986



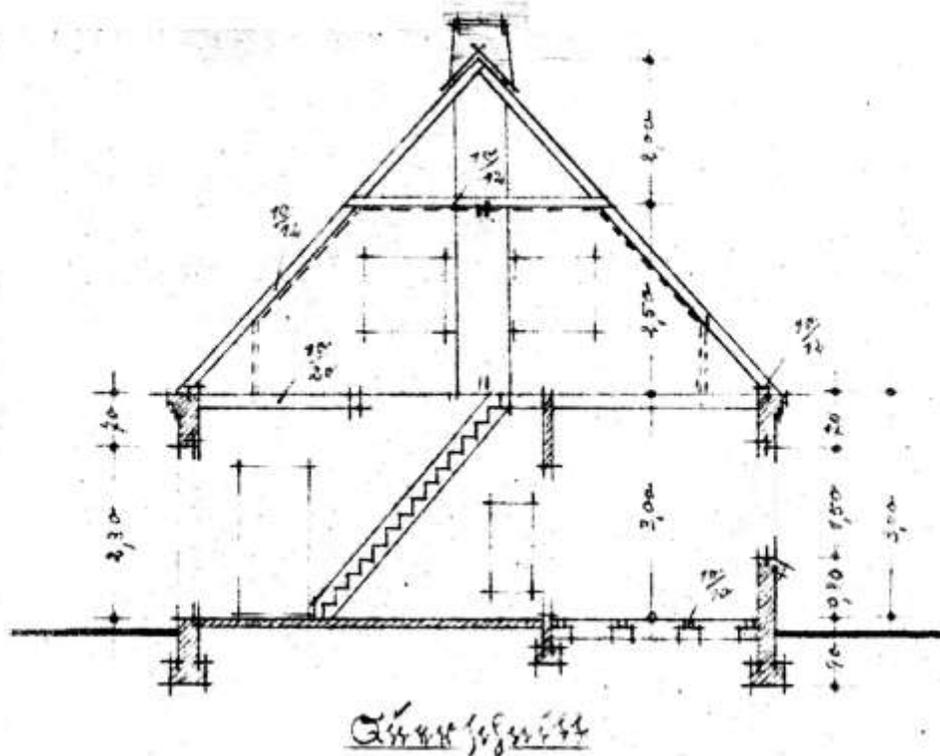
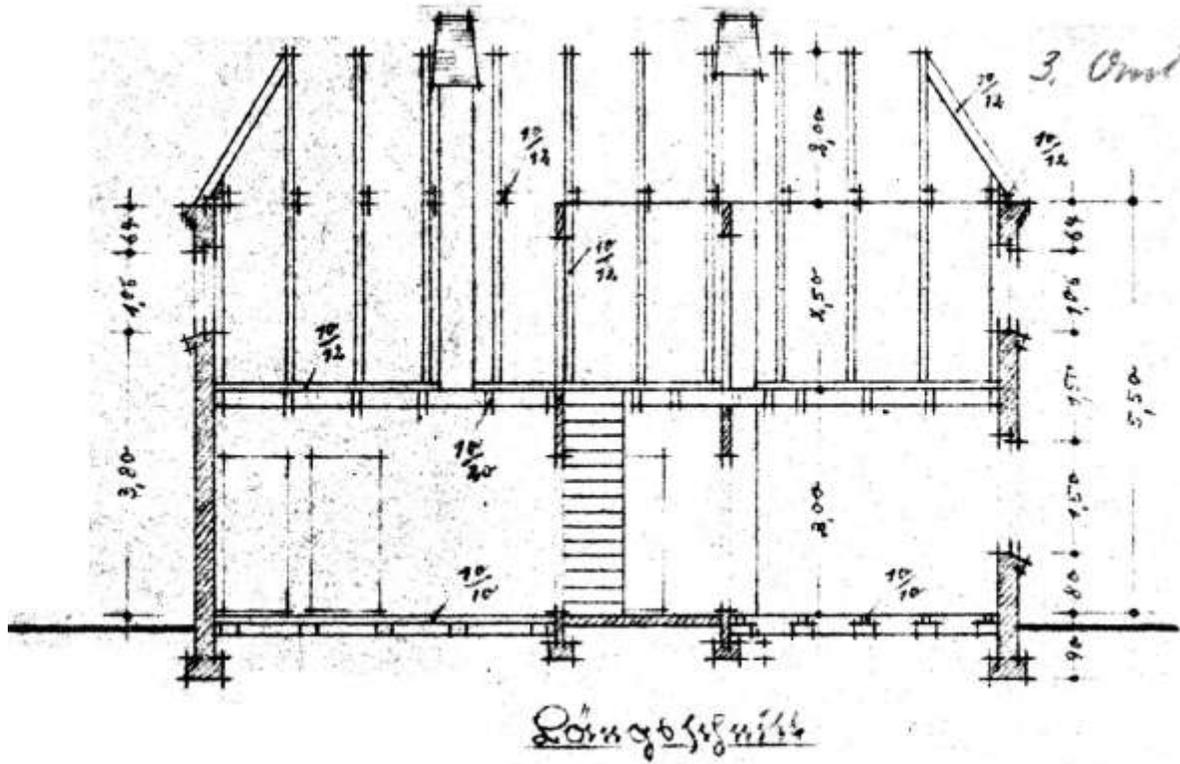
Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. B.S. 305/86
zur Ausführung genehmigt.

Dachgeschöß-Neu

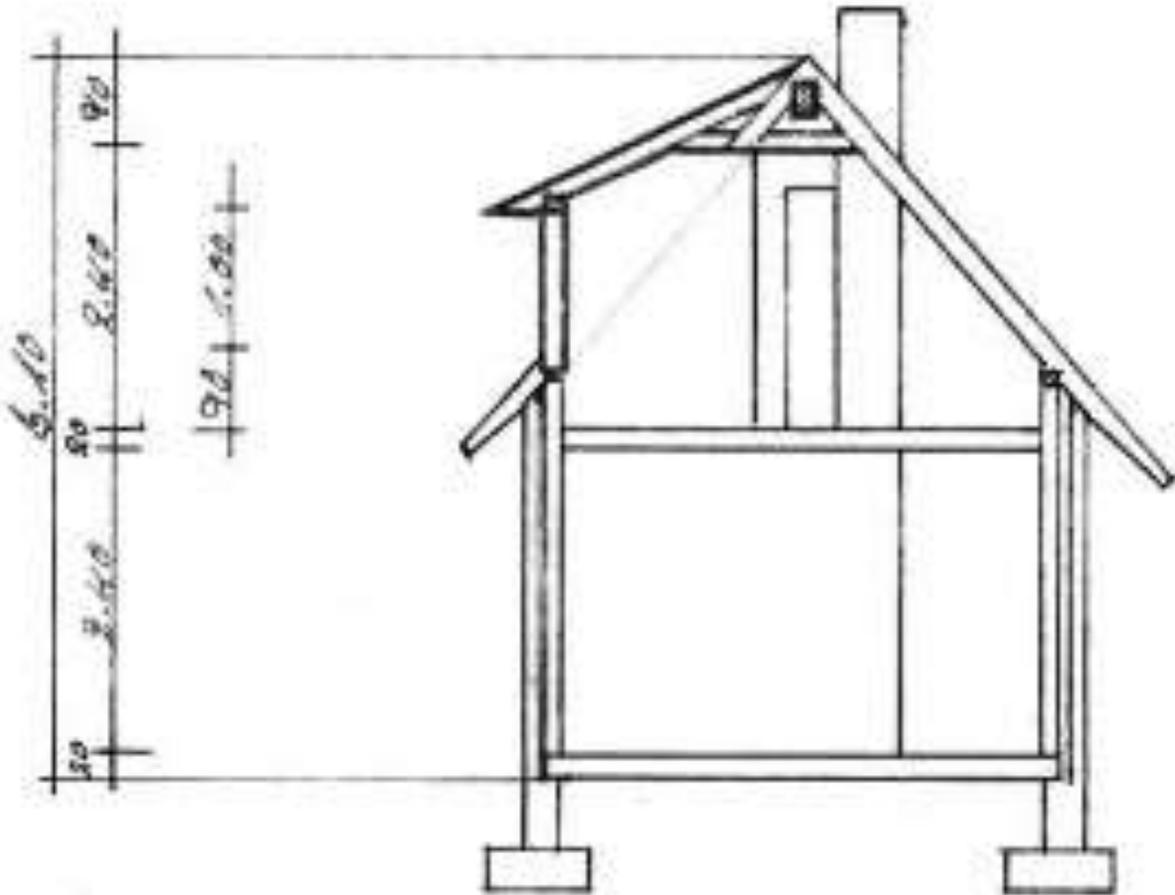
Westphalen, den 19.01.1987
Landrat von Ammerland
- Bauaufsichtsbehörde -

[Signature]

Plan aus 1951

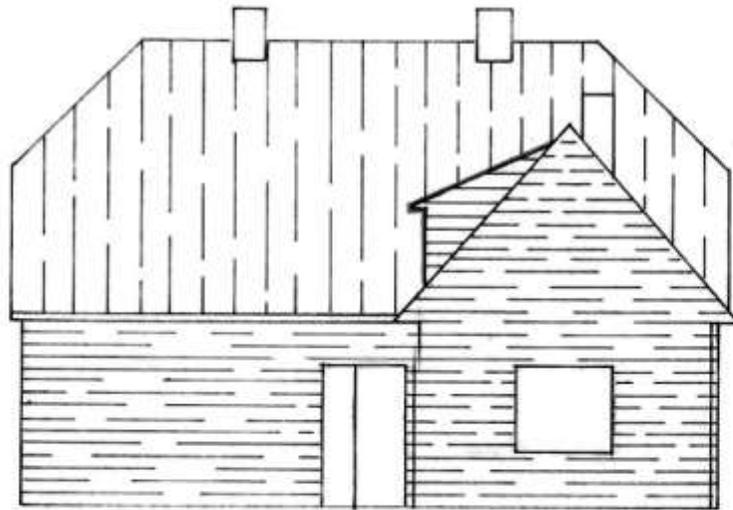


Plan aus 1986

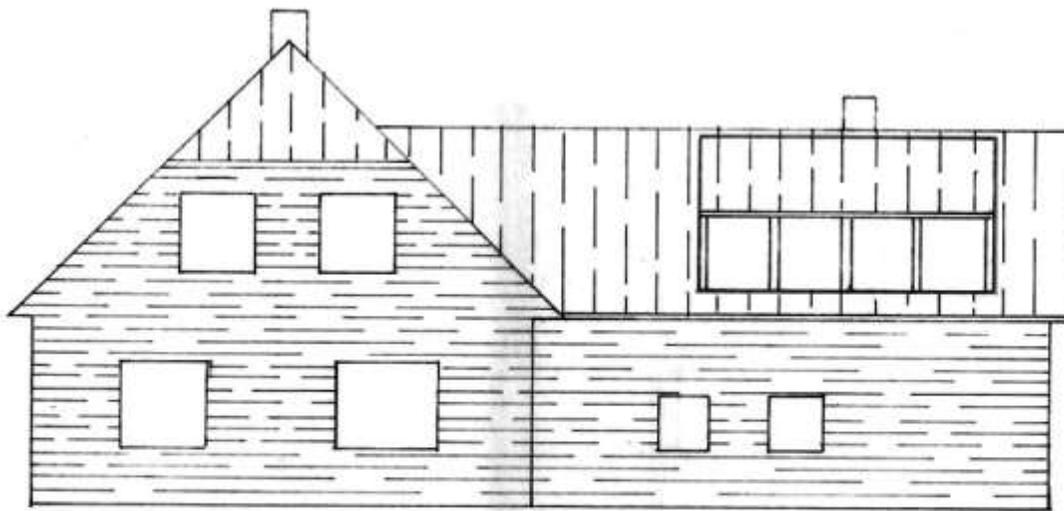


Nebengebäude Schnitt-Neu

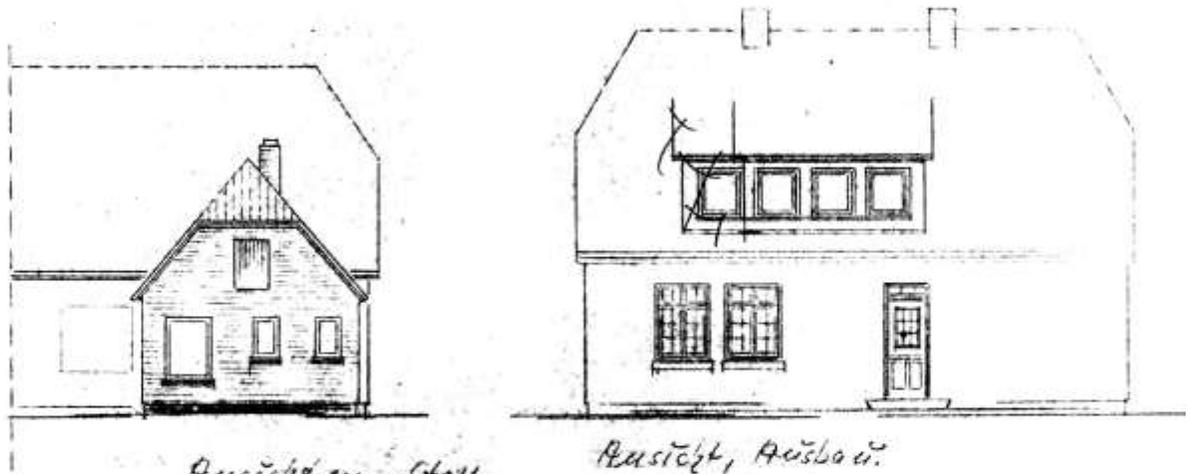
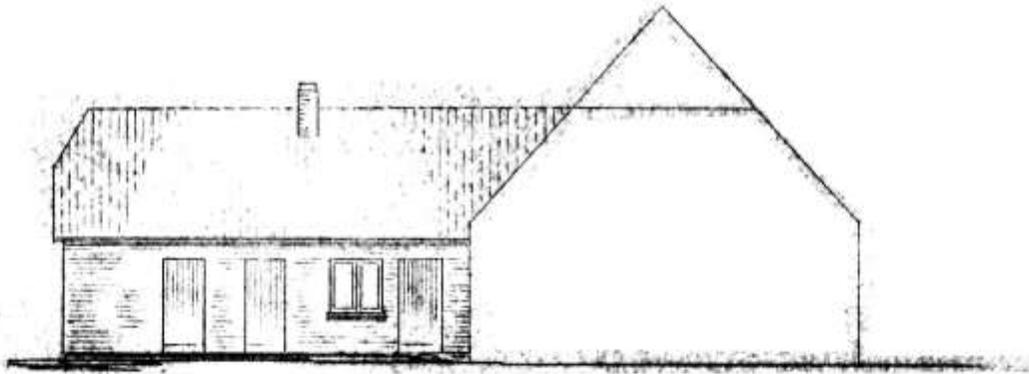
Plan aus 1986



Südan sicht - Neu



Westansicht - Neu



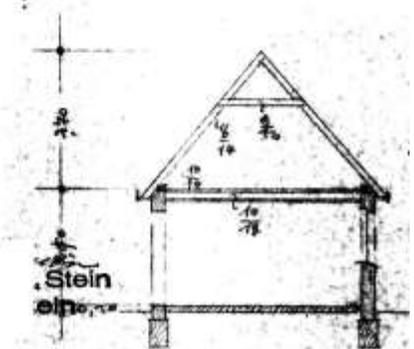
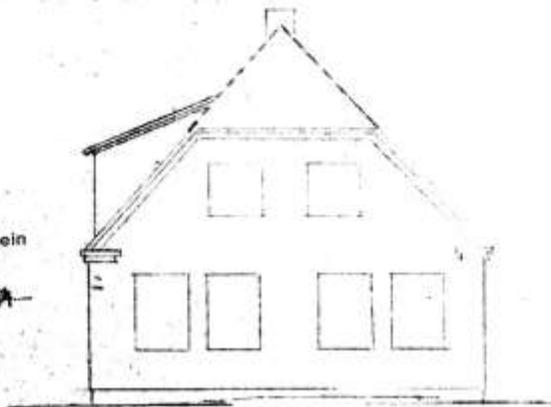
Aussicht, Stall

Aussicht, Ausbau

1.) Der Bauplan wird zu dem Bauschein
Nr. E 17/4 genehmigt.
Westerstede, den 15. Feb. 1964
Landkreis Ammerland

I. A.

Kreisbaumeister



Schnitt, Stall

9 Fotos



- Nordwestansicht -



- Südwestansicht -



- Nordwestansicht -

10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) und der Wohn-/Nutzfläche 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				
<u>Wohnhaus</u>	Faktor	Länge	Breite	Summe
Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.21, Standardstufe 2,5				
Baujahr: 1951				
Erdgeschoss		11,000 m *	8,000 m	88,00 m ²
Dachgeschoss		11,000 m *	8,000 m	88,00 m ²
Baujahr: 1964				
Erdgeschoss		8,310 m *	4,610 m	38,31 m ²
Baujahr: 1986				
Dachgeschoss		8,310 m *	4,610 m	38,31 m ²
Bruttogrundfläche gesamt =				<u>252,62 m²</u>

Ermittlung des mittleren Baujahres des Wohnhauses

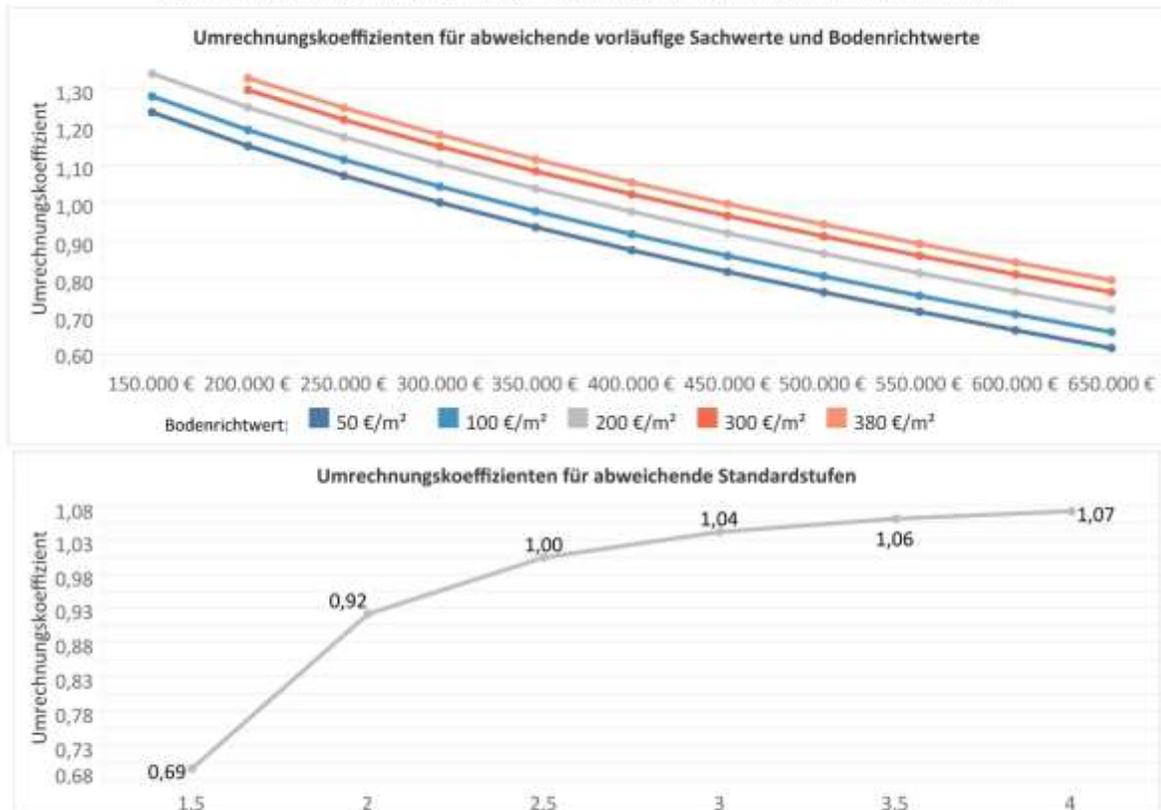
$$\frac{176 \text{ m}^2 * 1951 + 38,31 \text{ m}^2 * 1964 + 38,31 \text{ m}^2 * 1986}{252,62 \text{ m}^2} = \mathbf{1958}$$

Ermittlung der Wohnfläche						
	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohnhaus</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Wohnzimmer		3,650 m *	4,000 m	14,60 m ²		
		3,510 m *	2,510 m	8,81 m ²		
				23,41 m ²	-0,70 m ²	22,71 m ²
Schlafzimmer		4,500 m *	3,700 m	16,65 m ²	-0,50 m ²	16,15 m ²
Schlafzimmer		3,650 m *	3,320 m	12,12 m ²	-0,36 m ²	11,76 m ²
Küche		3,620 m *	3,260 m	11,80 m ²	-0,35 m ²	11,45 m ²
Bad		2,010 m *	2,010 m	4,04 m ²	-0,12 m ²	3,92 m ²
Flur I		2,100 m *	4,760 m	10,00 m ²		
		1,010 m *	1,260 m	1,27 m ²		
		-1,000 m *	2,500 m	-2,50 m ²		
				8,77 m ²	-0,26 m ²	8,51 m ²
Flur II		2,900 m *	4,040 m	11,72 m ²		
		-1,000 m *	2,500 m	-2,50 m ²		
				9,22 m ²	-0,28 m ²	8,94 m ²
						<u>83,44 m²</u>
<u>Dachgeschoss</u>						
Wohnzimmer 1		3,600 m *	1,900 m	6,84 m ²		
	1/2 *	3,600 m *	0,700 m	1,26 m ²		
				8,10 m ²	-0,24 m ²	7,86 m ²
Wohnzimmer 2		3,600 m *	2,500 m	9,00 m ²		
	1/2 *	0,700 m *	3,600 m	1,26 m ²		
				10,26 m ²	-0,31 m ²	9,95 m ²
Schlafzimmer		2,200 m *	4,600 m	10,12 m ²		
	1/2 *	0,700 m *	4,600 m	1,61 m ²		
				11,73 m ²	-0,35 m ²	11,38 m ²
Kinderzimmer		2,900 m *	4,300 m	12,47 m ²		
	1/2 *	0,700 m *	4,300 m	1,51 m ²		
		1,200 m *	0,900 m	1,08 m ²		
	- 1/2 *	0,700 m *	1,200 m	-0,42 m ²		
				14,64 m ²	-0,44 m ²	14,20 m ²
Küche		3,600 m *	4,600 m	16,56 m ²		
	- 1/2 *	0,700 m *	1,200 m	-0,42 m ²		
	- 1/2 *	0,700 m *	1,400 m	-0,49 m ²		
				15,65 m ²	-0,47 m ²	15,18 m ²
WC		1,500 m *	1,300 m	1,95 m ²	-0,06 m ²	1,89 m ²
Flur I		2,100 m *	4,500 m	9,45 m ²		
		2,100 m *	0,700 m	1,47 m ²		
		-2,200 m *	1,000 m	-2,20 m ²		
				8,72 m ²	-0,26 m ²	8,46 m ²
Flur II		1,700 m *	1,900 m	3,23 m ²		
	1/2 *	2,900 m *	0,700 m	1,02 m ²		
				4,25 m ²	-0,13 m ²	4,12 m ²
						<u>73,04 m²</u>
Wohnfläche gesamt=						<u>156,48 m²</u>

Ermittlung der Nutzfläche

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohnhaus</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
HWR		4,040 m *	2,850 m	11,51 m ²		
		2,125 m *	1,915 m	4,07 m ²		
				15,58 m ²	-0,47 m ²	<u>15,11 m²</u>
						<u>15,11 m²</u>
				Nutzfläche gesamt =		<u>15,11 m²</u>
				Wohn-/Nutzfläche gesamt=		<u>171,59 m²</u>

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



Quelle: 2023 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.07.2023, Tag der Veröffentlichung: 20.09.2023

11 Literaturverzeichnis

- (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** in der Fassung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805).
- (2) Kleiber:** ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 13. Auflage 2021, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln.
- (3) Quellenangabe Grundstücksmarktdaten GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen:** <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/grundstuecksmarktdaten-2023-216500.html>
- (4) Quellenangabe Beschäftigung/Arbeitslosenquote:** <http://statistik.arbeitsagentur.de> Bundesagentur für Arbeit, Statistik.

Anzahl der Anschläge im Dokument = **38745**