
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26160 Bad Zwischenahn-Petersfehn, Finkenweg 12, 12A, 12B

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

1	Allgemeines.....	4
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	4
1.3	Verwendungszweck.....	4
1.4	Objektbezeichnung	4
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	4
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen	4
1.5.3	Mündliche Auskünfte	4
1.6	Ortsbesichtigung.....	4
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	4
1.8	Vertragliche Grundlagen	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Baulasten	5
2.3	Barrierefreiheit.....	5
2.4	sonstige Rechte und Belastungen	5
2.5	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2013/23 vom 28.07.2023.	5
3	Grundstücksmerkmale	6
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	6
3.2	Erschließung.....	7
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben.....	7
3.4	Lagebeschreibung	7
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	8
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	9
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
4.0	Bebauung allgemein.....	9
5	Wertermittlung	10
5.1	Verfahrenswahl.....	10
5.2	Bodenwert.....	12
6	Verkehrswertermittlung	13
6.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert.....	13
6.2	Rohertragsermittlung	14
6.3	Bewirtschaftungskosten- und Reinertragsermittlung	14
6.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	15
6.5	Reinertrag der baulichen Anlagen	15
6.6	vorläufiger Verfahrenswert.....	15
6.7	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert.....	16
6.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
6.9	Verfahrenswert	17
6.10	Verkehrswert	17
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte.....	18
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	32

9	Fotos	41
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen gemäß ImmoWertV in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 sowie der Wohnflächen.....	43
11	Literaturverzeichnis	47

1 Allgemeines

Gemäß Beschluss 66 K 2013/23 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 25.07.2023 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, Bahnhofstraße 1, in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die nachstehend näher bezeichnete Grundbesitzung zu erstellen.

1.2 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, bezieht.

Wertermittlungstichtag: **25.10.2023**
Qualitätsstichtag: **25.10.2023**

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit 3 Wohneinheiten bebautes Grundstück in 26160 Bad Zwischenahn-Petersfehn, Finkenweg 12, 12A, 12B.

1.5.1 Allgemeine Unterlagen

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

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

Die wesentliche Literatur ist im Anhang in einer Liste beigelegt.

1.5.2 Objektbezogene Unterlagen

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

1.5.3 Mündliche Auskünfte

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

1.6 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 22.08.2022 und am 17.10.2023. Anwesend waren: [REDACTED]
[REDACTED] 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 Bad Zwischenahn Blatt **7322** eingetragen,

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Bad Zwischenahn	52	134/12	Gebäude- und Freifläche, Finkenweg 12, 12A, 12B	1.299 m ²

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ bestehen keine den Verkehrswert beeinflussenden Eintragungen.

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Bad Zwischenahn besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 134/12 der Flur 52 Gemarkung Bad Zwischenahn.

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 2013/23 vom 28.07.2023.

- a) Mieter sind 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 nicht.
- g) Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es werden baujahrstypische, hochwertige energetischen Eigenschaften der baulichen Anlagen angenommen.
- 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: Es konnte nur die Wohnung Finkenweg 12B von innen nicht besichtigt werden. Daher werden zusätzlich Annahmen für die Verkehrswertermittlung auch durch äußere Inaugenscheinnahme getroffen.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich der Wertermittlungsobjekte liegt der Bebauungsplan Nr. 2 „Petersfehn“ der Gemeinde Bad Zwischenahn mit folgenden Festsetzungen vor:

Art der baulichen Nutzung		WA ₂ /2 WO (Allgemeines Wohngebiet ₂ mit Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Gebäude)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl)	0,3
	Vollgeschosse	I
	Bauweise	ED (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

Bebauungsplanausschnitt:



Das rückwärtige Gartenland ist gemäß dem Bebauungsplan nicht mit Wohnbauten bebaubar.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

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

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

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

3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über den „Finkenweg“ erschlossen. Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die häuslichen Abwässer werden über die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

3.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

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

3.4 Lagebeschreibung

3.4.1 Makrolage

Die Gemeinde Bad Zwischenahn liegt im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 14 km westlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 55 km westlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Bad Zwischenahn beherbergt rd. 29.800 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Hunte südöstlich von Bad Zwischenahn.

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

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Bad Zwischenahn bis zum Jahr 2031 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 6,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,3 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,7 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: September 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,4 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bad Zwischenahn als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3)

klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne 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 gut beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Ortsteil 'Petersfehn I', ca. 9,1 km südöstlich des Ortskerns von Bad Zwischenahn in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Bad Zwischenahn von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Lidl', 'Netto') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Bad Zwischenahn über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Erholungsgebiet ('Bad Zwischenahn') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Bad Zwischenahn ist über die A28 und A29 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A28 liegt rd. 5,5 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Oldenburg-Haarentor'. Die Bushaltestelle 'Bussardweg' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Bad Zwischenahn auch über einen ortseigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über die in Oldenburg gelegene S-Bahnstation 'Oldenburg-Wechloy' mit Anschluss an das S-Bahnnetz von Bremen (Linie: RS3). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 9,1 km zum IC(E)-Bahnhof 'Bad Zwischenahn' bzw. rd. 46 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 dem Gebäudekomplex bebaut sowie mit einer größeren Gartenfläche ausgestattet. Die Grundstücksgröße ist ausreichend.

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

mit erschwerter Gründung für die bebauten Grundstücksflächen bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Das Grundstück ist mit dem Gebäudekomplex sowie mit Pflaster-, Garten- und Terrassenflächen, etc. angelegt.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten:

Bruttogrundfläche (BGF):	499,08 m ²
Baujahr:	2020
Gebäudealter:	3 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	2 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	67 Jahre
modifiziertes Baujahr:	2020

4.1.1 Nutzung

- Wohnung links: 1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Ankleidezimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 HWR, 1 Diele, 1 Flur, Terrasse, Wohnfläche= 131,79 m²
- Wohnung mitte: 1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Ankleidezimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Dusche, 1 HWR, 1 Diele, 1 Flur, Terrasse, Wohnfläche= 135,41 m²
- Wohnung rechts: 1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Ankleidezimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 HWR, 1 Diele, 1 Flur, Terrasse, Wohnfläche= 131,79 m²

4.1.2 Gebäude

Das Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten wurde erstmalig im Jahre 2020 in massiver Bauweise errichtet. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen. 2 Wohnungen konnten nicht besichtigt werden.

4.1.3 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente und Stahlbetonsohlplatte mit Wärmedämmung
Außenmauerwerk:	verputztes Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale mit Wärmedämmung
Innenmauerwerk:	massives, verputztes Innenmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken über den Geschossen
Dach:	Walmdach, Holzkonstruktion, Wärmedämmung, Dacheindeckung aus Ziegeldachpfannen, Flachdach, Wärmedämmung, Dachabdichtungsbahnen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung pro Einheit
Warmwasser:	Warmwasserversorgung vorhanden
Sanitär - Installationen:	<u>Wohnung links:</u> Küche: 1 Spülenanschluss Bad: 1 Waschbecken, 1 Dusche, 1 Badewanne, 1 WC Gäste-WC: 1 Waschbecken, 1 WC HWR: 1 Waschmaschinenanschluss <u>Wohnung mitte:</u> Küche: 1 Spülenanschluss Bad: 1 Waschbecken, 1 Dusche, 1 Badewanne, 1 WC

Gäste-WC: 1 Waschbecken, 1 WC
HWR: 1 Waschmaschinenanschluss
Wohnung rechts:
Küche: 1 Spülenanschluss
Bad: 1 Waschbecken, 1 Dusche, 1 Badewanne, 1 WC
Gäste-WC: 1 Waschbecken, 1 WC
HWR: 1 Waschmaschinenanschluss

Elektro -
Installationen: baujahrsübliche gute Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
Türen: Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasausschnitt
 Innentüren: Holzstiltüren in Holzzargen
Bodenbeläge: Marmor-Fußbodenfliesen, Vinyl-Belag
Wände: Marmorwandfliesen im Sanitärbereich bzw. verputzte Wände mit Anstrich

4.1.6 Bauzustand

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

4.1.7 Bauschäden

Vereinzelte Bauschäden waren erkennbar. Außen sind im Flachdachbereich Abschlussleisten noch nicht vollständig montiert, Wohnung rechts: Vereinzelt sind Sockelleisten lose, eine Wandfliese ist defekt, geringfügige Bauarbeiten nicht vollständig abgeschossen, etc.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

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

4.2 Gesamteindruck

Der Gebäudekomplex ist gegenwärtig in seiner Ausstattung und Beschaffenheit zeitgemäß. Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen hochwertigen 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.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewendet, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der

Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (z.B. aus dem Mietspiegel der Gemeinde) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen 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 Grundstückmerkmal 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 01.01.2023 weist für Grundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) und einer Grundstücksgröße von 700 m² einen Wert von 240,- €/m². Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

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

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

Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhausbebauung im freifinanzierten Wohnungsbau beträgt durchschnittlich das 1,5-fache des Bodenrichtwertes für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Gartenland wird gemäß der Datenauskunft der örtlichen Gutachterausschüsse in Ortslagen im Ammerland mit 6,0 bis 175,0 €/m² im Median mit 30,0 €/m² angegeben. Das entspricht im Median 33 % des jeweiligen Bodenrichtwertes.

6 Verkehrswertermittlung

Bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten stehen vorrangig Renditegesichtspunkte bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund. Dieser Umstand kann im Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt angemessen ermittelt werden.

Das vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung des vorläufigen Ertragswertes für Wohnhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten wird auf folgende Weise durchgeführt:

- Bodenwert:** Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche und Qualität
- Jahresrohertrag:** ermittelt aus den nachhaltig **gezahlten oder erzielbaren ortsüblichen** Nettokaltmieten
- Jahresreinertrag:** Jahresrohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen **Bewirtschaftungskosten** für **Verwaltung, Instandhaltung** und **Mietausfallwagnis** auf Basis der **Anlage 3 der ImmoWertV (2021)**
- Restnutzungsdauer:** unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach **Anlage 2 der ImmoWertV (2021)** und einer festgelegten **Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren**
- Liegenschaftszinssatz:** der vom Gutachterausschuss ermittelte **Liegenschaftszinssatz** aus den Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Ammerland ergeben und sind in den digitalen Grundstückmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Grundstücksmarktdaten 2023**2.5 Mehrfamilienhäuser**

Im Vergleich zum gesamten Markt bebauter Grundstücke stellt die Anzahl dieser Verkäufe nur einen geringen Prozentsatz dar.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Mehrfamilienhäuser aus dem Berichtszeitraum. Die Mittelwerte (Medianwerte) geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Es wurden weiterhin nur Kauffälle für die folgende Darstellung ausgewertet, bei denen die Wohnfläche bekannt ist und deren Eigentumsübergang sich durch Kauf vollzogen hat und nicht etwa Schenkung oder Vererbung. Aus diesem Grunde kann die Anzahl von der in dem Dashboard dargestellten Werten abweichen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Kreisfreie Stadt/ Landkreis	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)			Wohnflächenpreis (€/m²)		
		von	bis	Median	Von	bis	Median
Ammerland	13 (13)	313.000 (335.000)	1.94.000 (1.150.000)	559.000 (570.000)	1.302 (840)	3.333 (3.700)	1.758 (1.268)

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 der Übergröße anzunehmen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

1.) Teilfläche des Flurstücks 134/12 der Flur 52 Gemarkung Bad Zwischenahn, Wohnbaufläche	
700,00 m ² * 240,00 €/m ² =	168.000,00 €
2.) Teilfläche des Flurstücks 134/12 der Flur 52 Gemarkung Bad Zwischenahn, Gartenland	
599,00 m ² * 80,00 €/m ² =	47.900,00 €
1.299,00 m ²	<u>215.900,00 €</u>

6.2 Rohertragsermittlung

Die Wohnungsmieten im Kurort Bad Zwischenahn sind in den aktuellen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für ca. 75 m² große Wohnungen mit 8,00 €/m² bis 9,50 €/m² angegeben. Nach Marktuntersuchungen sind diese Miethöhen auch in Petersfehn am Ortsrand von Oldenburg und bei größeren Wohnungen zu beobachten.

Nach sachverständiger Auffassung werden die Wohnungsmieten mit 9,00 €/m² bei den über- großen Wohnungen mit dem hochwertigen Zustand und Beschaffenheit der Wohnungen in ortsüblicher Höhe festgelegt.

Daraus ergibt sich folgende **Rohertragsermittlung**:

Wohn-, Nutzfläche	Miete (Pacht)pro m ²	Miete (Pacht) pro Monat		Jährliche Miet-, Pachteinnahmen
-------------------	---------------------------------	----------------------------	--	------------------------------------

Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten

3 Einheiten gesamt

davon 3 Wohneinheiten

1.) Wohnung links

131,79 m² * 9,00 €/m² = 1.186,00 € = 14.232,00 €

2.) Wohnung mitte

135,41 m² * 9,00 €/m² = 1.219,00 € = 14.628,00 €

3.) Wohnung rechts

131,79 m² * 9,00 €/m² = 1.186,00 € = 14.232,00 €

398,99 m² 3.591,00 € **43.092,00 €**

6.3 Bewirtschaftungskosten- und Reinertragsermittlung

jährlicher Rohertrag = 43.092,00 €

abzügl. durchschnittlich pauschalierte Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten= 357,00 € pro Wohneinheit -1.071,00 €

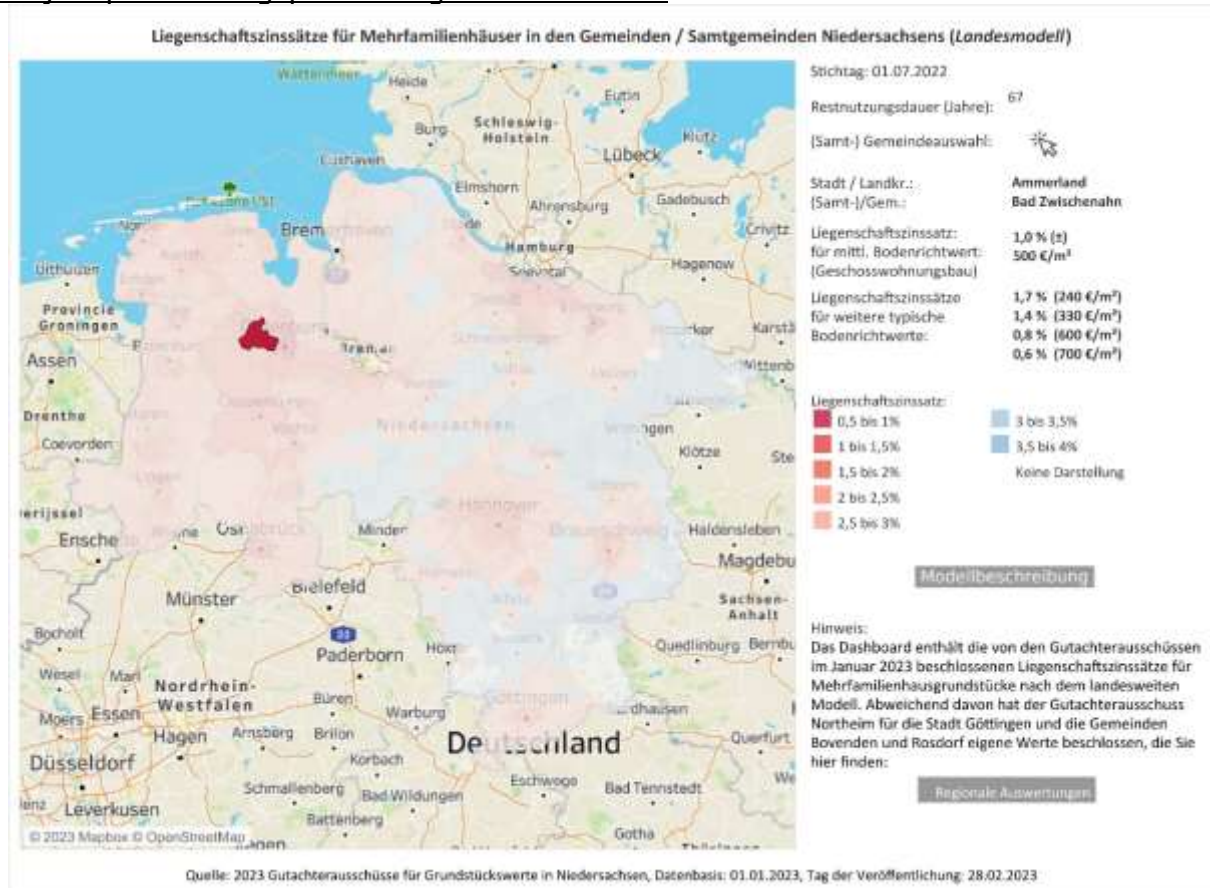
Instandhaltungskosten= 11,70 €/m² Wohn-/Nutzfläche -4.668,00 €

Mietausfallwagnis= 2,00 % des Jahresrohertrages -862,00 €

-abzügl. 15,32 % durchschnittl. pauschalierte Bewirtschaftungskosten = -6.601,00 €

jährlicher Reinertrag = 36.491,00 €

6.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz



Nach sachverständiger Auffassung führen die Einflüsse aus der Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften in Bezug auf die Grundrisskonzeption und die Restnutzungsdauer sowie der damit verbundenen Marktlage zu folgendem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz:

Ich halte auf Grund der gegenwärtigen Gemengelage auf dem Immobilienmarkt mit gestiegenen Finanzierungskosten, etc. einen vorsichtigen Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für angemessen: somit rd.

2,50 %

6.5 Reinertrag der baulichen Anlagen

Jährlicher Reinertrag:	36.491,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsung	
215.900,00 € * 2,50 % * (-1)	= -5.398,00 €
Bodenwert * Liegenschaftszinssatz	
Reinertrag der baul. Anlagen=	31.093,00 €

6.6 vorläufiger Verfahrenswert

vorläufiger Verfahrenswert:

Restnutzungsdauer des Gebäudes = 67 Jahre
Barwertfaktor = 32,35

31.093,00 € * 32,35	= 1.005.859,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen * Barwertfaktor	
objektspezifisch angepasster Bodenwert	= + 215.900,00 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	= 1.221.759,00 €

6.7 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert

Eine weitere Marktanpassung ist in diesem Fall nicht erforderlich, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungsstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden.

Der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ist somit identisch mit dem vorläufigen Verfahrenswert in Höhe von

1.222.000,00 €

6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt. 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:

besondere Ertragsverhältnisse

nachhaltige besondere Ertragsverhältnisse sind nicht vorhanden	=	0,00 €
--	---	--------

Baumängel und Bauschäden

sind bekannt, vereinzelte Bauschäden und nicht vollständig abgeschlossene Bauarbeiten	=	-7.000,00 €
---	---	-------------

bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen

sind nicht vorhanden	=	0,00 €
----------------------	---	--------

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt	=	0,00 €
--------------------	---	--------

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht bekannt	=	0,00 €
--------------------	---	--------

erhebliche Überschreitung der Grundstücksfläche, eigenständige Grundstücksflächen

sind nicht vorhanden	=	0,00 €
----------------------	---	--------

-7.000,00 €

6.9 Verfahrenswert

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	=	1.222.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-7.000,00 €
Verfahrenswert	=	1.215.000,00 €

6.10 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und auf Grundlage des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem nachlassenden Immobilienmarkt mit geringeren Verkaufsfällen und sinkenden Kaufpreisen gegenüber den Vorjahren ist bereits im Verfahrenswert und bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt worden.

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

1.215.000,00 €

Der ermittelte unbelastete Verkehrswert in Höhe von **1.215.000,00 €** entspricht einem Wohnflächenpreis in Höhe von **3.045,00 €/m²** unterhalb der oberen Schwankungsbreite zwischen 1.302 €/m² bis 3.333 €/m² im Landkreis Ammerland. Der ermittelte Rohertragsfaktor wird mit einer Höhe von **28,2** ausgewiesen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit **2,50 %** ergibt sich oberhalb des Medianwertes von 1,70 % für Mehrfamilienhäuser im Bodenrichtwertbereich von 240 €/m² im Landkreis Ammerland.

Edewecht, den 25. Oktober 2023

gez. F. Baxmeyer

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



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

F. Baxmeyer
.....
Fred Baxmeyer

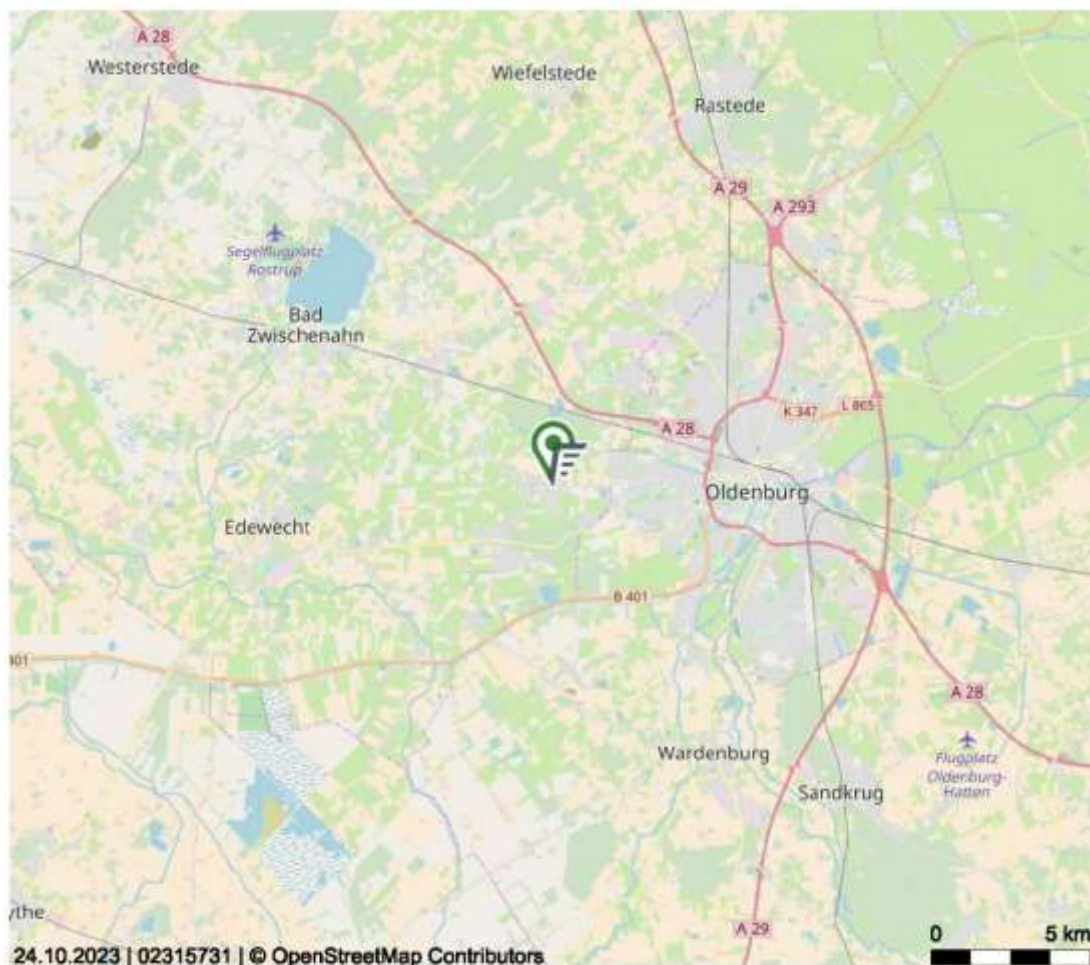
7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26160 Bad Zwischenahn, Finkenweg 12


geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Oldenburg-Wechloy (3,8 km)
Nächster Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF OLDENBURG (OLDENB.) (6,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF DELMENHORST (35,5 km)
Nächster Flughafen (km)	JadeWeserAirport (41,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (139,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Oldenburg (Oldenburg), Stadt (7,1 km)



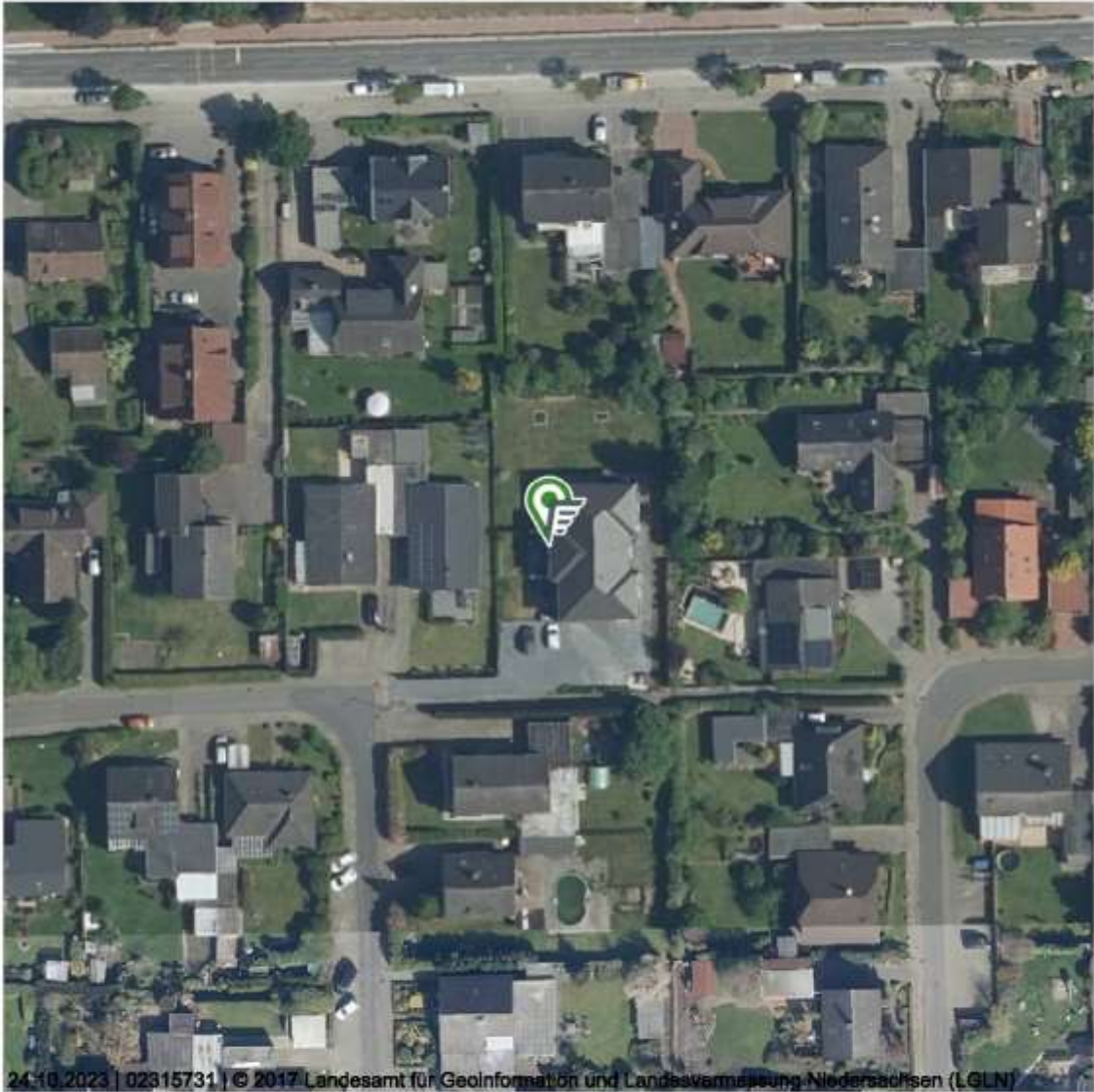
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnaufruffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den 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

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen
26160 Bad Zwischenahn, Finkenweg 12


geoport



24.10.2023 | 02315731 | © 2017 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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




0 100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, 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 02315731 vom 24.10.2023 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® 2023

Seite 1



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

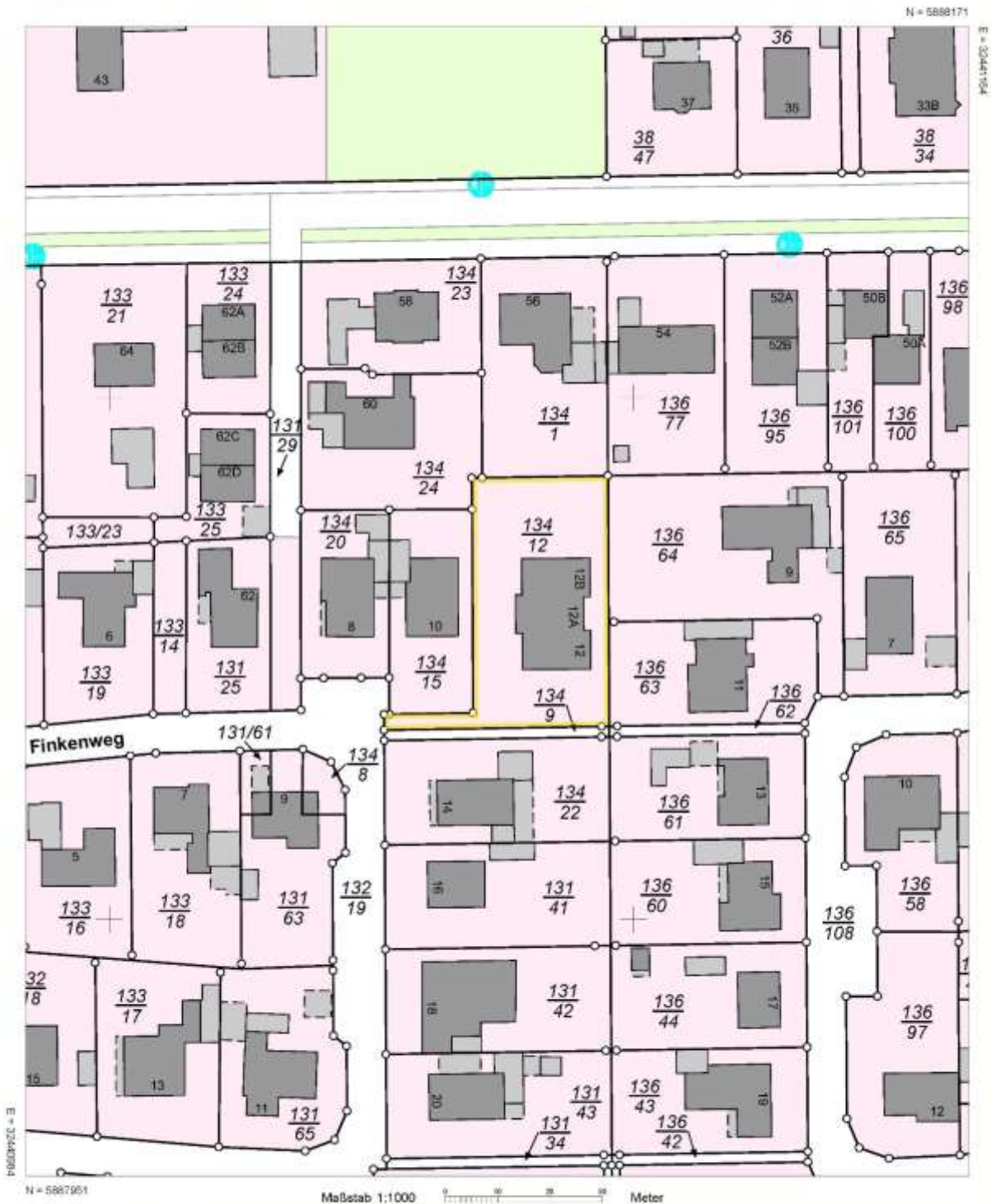
Gemeinde: Bad Zwischenahn
Gemarkung: Bad Zwischenahn
Flur: 52 Flurstück: 134/12

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 01.08.2023
Aktualität der Daten 29.07.2023



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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Flurstücksnachweis
Standardpräsentation

Erstellt am: 01.08.2023
Aktualität der Daten: 29.07.2023

Flurstück 134/12, Flur 52, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Finkenweg 12 Finkenweg 12A Finkenweg 12B
Fläche:	1 299 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 299 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Haaren Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 7322 Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

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

Zeichen:

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

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



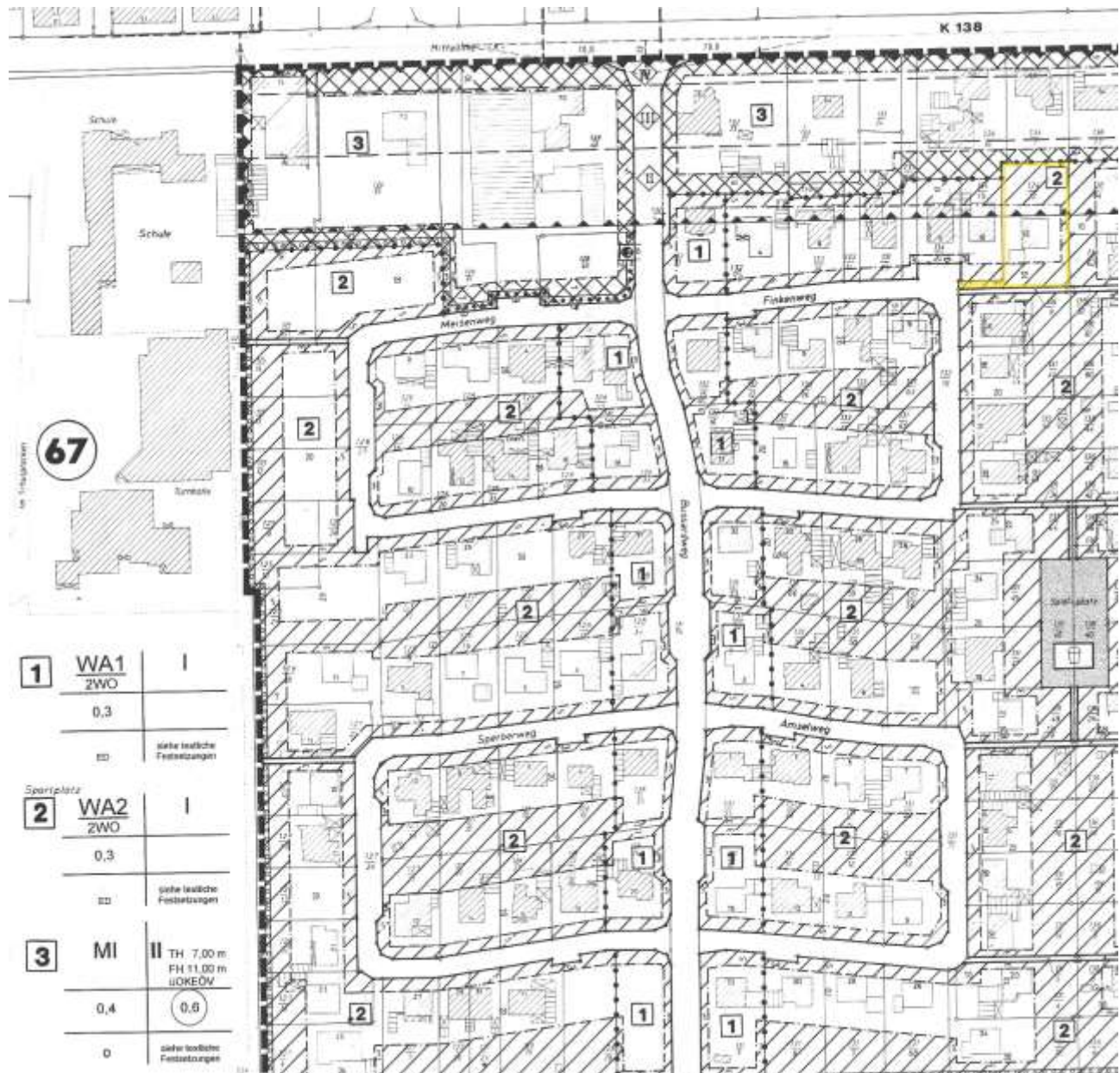
GEMEINDE BAD ZWISCHENNAHN



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 - PETERSFEHN -

- Urschrift -

+ ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG GEM. § 56 NBAUO



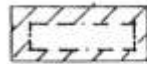
PLANZEICHENERKLÄRUNG



Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2



Mischgebiete



überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich
Baugrenze

WA
2 WO

allgem. Wohngebiet mit Beschränkung
auf 2 Wohnungen pro Gebäude

z. B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z. B. 0,4

Grundflächenzahl

z. B. (0,5)

Geschoßflächenzahl

z. B. 7,00 m
üOKEÖV

Höhe baulicher Anlagen über Oberkante erschließender
öffentlicher Verkehrsfläche

TH

- max. Traufhöhe (Schnittkante zwischen der Außenfläche
des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut)

FH

- max. Firsthöhe



offene Bauweise

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Grünfläche
mit Zweckbestimmung:



- „Spielplatz“



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen



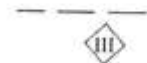
Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen



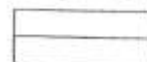
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Lärmpegelbereich z. B. III (61-65 db(A)



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen



Elektrizität

Sichtdreieck (siehe Nachrichtliche Hinweise)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das im Bebauungsplan gem. § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO wie folgt gegliedert:

- * In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) [1] sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- * In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) [2] sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im Mischgebiet (MI) [3] sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulassungsfähigen und die gem. § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. In den Baugebieten WA ist zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze zwischen rückwärtiger Baugrenze und Grundstücksgrenze unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
4. In den Bereichen, in denen die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt ist, können für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf Ausnahmen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

5. An der Mittellinie ist in einem direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Mittellinie angrenzenden 1,50 m breiten Streifen pro 15,0 m straßenseitiger Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der 1,50 m breite Streifen ist vollflächig mit Hecken und/oder standortgerechten Büschen oder Bodendeckern zu bepflanzen. Maximal zwei Zufahrten in einer Breite von höchstens je 3,00 m sind pro Grundstück zulässig. Bei Grundstücksbreiten unter 15 m ist abweichend von der Regelung in Satz 1 max. eine Zufahrt zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6. Innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ sind die vorhandenen, landschaftsgerechten Bäume, Baum- und Strauchgruppen, Hecken und die vorhandenen Gewässer dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden (gem. DIN 18920). Erdarbeiten sind im Umkreis von mind. 5 m um die Stämme der Bäume zur Erhaltung der Wurzelballen zu unterlassen.

Für abgängige Bäume und Sträucher sind als Ersatzpflanzungen landschaftsgerechte Wildgehölze wie z.B. folgende Arten nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

- * Erlen, Birken, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Stieleiche, Faulbaum, Hundsrose, Ohrchenweide, Salweide, Eberesche und Schneeball.

7. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig mit heimischen landschaftsgerechten Gehölzen (keine Bodendecker) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Folgende Arten sind landschaftsgerecht:

Bäume:	Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Ilex, Birke, Erlen, Kastanen, Vogelbeere, Eschen, Weiden und Obstbäume
Sträucher:	Faulbaum, Geißblatt, Haselnuß, Felsenbirne und Weide
Hecken:	Hainbuche

8. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB).

Im Lärmpegelbereich IV (66-70 dBA) des Mischgebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) nicht zulässig.

Für die von der emittierenden Straße abgewandte Seite der Gebäude gelten die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich (-5 dB(A)).

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Petersfehn“

§ 1 In den allgemeinen Wohngebieten sind geneigte Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in Farbtönen sepiabraun bis verkehrsschwarz (Grundlage die RAL-Töne 8014, 8017, 8019, 8022, 9012 und 9017) einzudecken. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

§ 2 Werbeanlagen

1. Anforderung

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, nur am Gebäude und dort nur an der straßenseitigen Fassade angebracht werden.

2. Höhenlage und Anordnung

Werbeanlagen aller Art dürfen in der Höhe nur bis einschließlich der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses aber nicht höher als 4,5 m angebracht werden.

Bei vertikal versetzten Fensteröffnungen ist die Fensterbrüstung des niedrigsten Fensters des 1. Obergeschosses die Bezugsgröße.

Als Höhe gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Oberkante Werbefläche/Leuchtreklame und Außenwand (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO.

3. Gesamtfläche

Insgesamt dürfen Werbeanlagen pro Gebäude nur 5,0 qm der straßenseitigen Fassadenfläche überdecken. An den übrigen Fassaden sind sie unzulässig.

Bei Gebäuden mit mehr als einem Geschäft dürfen Werbeanlagen pro Geschäft nur 4,0 qm der straßenseitigen Fassadenfläche überdecken. Die Summe der Werbeanlagenflächen darf 12,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

C. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9(1) BauGB / § 31(2) NStrG).

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.v. 01.01.1990 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn diesen Bebauungsplan Nr. 2, insoweit aus der Planzeichnung den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden öffentlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Bauabzugsverordnung (BauAVV) vom 31.02.1990.

Bad Zwischenahn, den 27.08.1998

 Bürgermeister
  Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Flur 2024/95
Maßstab: 1:1.200

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 13.9.1989, Nds. GVBl. S. 245).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von Dezember 1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragungsfreiheit der neu zu bildenden Grenzen ist die Originalkarte einwandfrei möglich.
Vf.B. Oldenburg, Lf. 11
Katasteramt Westerstede, den 26.08.1998
 (Unterschrift)
Katasteramt Westerstede

**Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss**

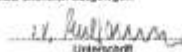
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.1993 die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Bad Zwischenahn, den 27.08.1998
Unterschrift**Öffentliche Auslegung**

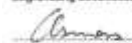
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 20.06.1996 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.06.1996 bis 27.09.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Zwischenahn, den 27.08.1998
Unterschrift**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.01.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.03.1998 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.04.1998 bis 20.04.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Zwischenahn, den 27.08.1998
Unterschrift**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

 Bürgermeister
  Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist mit seiner Bekanntmachung am 18.03.98 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Bad Zwischenahn, den 18.03.98
Unterschrift**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den 22.03.93
Unterschrift**Mängel und Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Planungsgruppe
Architektur
ASTO Stadtplanung
Ortsplanung

Oldenburg, den 18.05.1998

Planverfasser (U. Angell)

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 24.10.2023)

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

Adresse: Finkenweg 12A, 26160 Bad Zwischenahn - Petersfehn I
Gemarkung: 1901 (Bad Zwischenahn), Flur: 52, Flurstück: 134/12

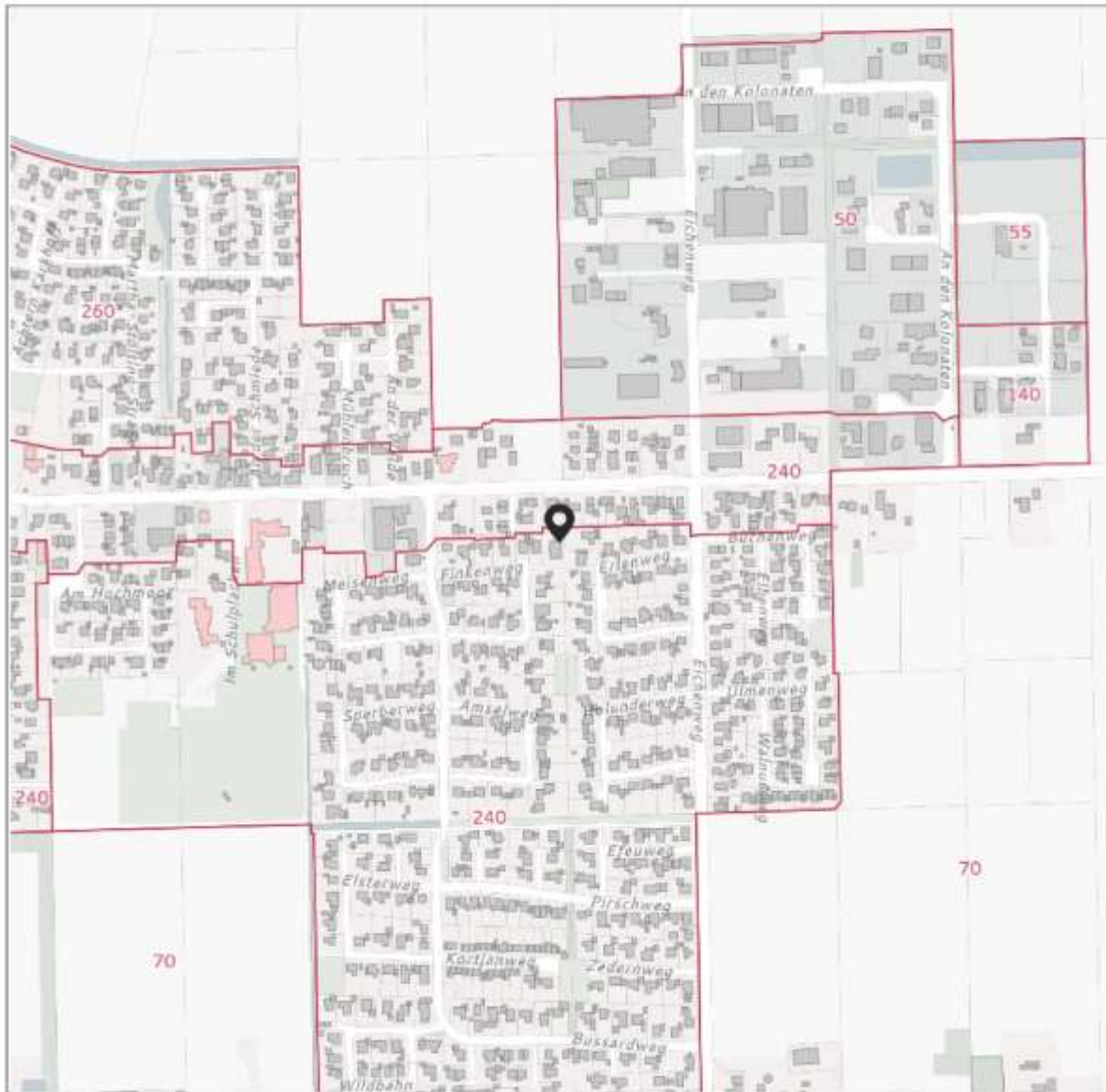


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201351

Bodenrichtwert: 240 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

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

Grundstücksfläche: 700 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0120212_MFH_W.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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=53.13866&lng=8.11934&zoom=15.04&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

[lat=53.13866&lng=8.11934&zoom=15.04&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.13866&lng=8.11934&zoom=15.04&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung

Landkreis Ammerland

Umrechnungstabelle: 0120212

Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung

Der hier ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Bodenwert eines Grundstücks wird neben der Lage auch von der möglichen baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst.

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

Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke für **Mehrfamilienhausbebauung** im freifinanzierten Wohnungsbau beträgt durchschnittlich das **1,5-fache** des Bodenrichtwertes für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Art	Umrechnungskoeffizient
<i>EFH</i>	<i>1,00</i>
<i>MFH</i>	<i>1,50</i>

Beispiel:

$$\text{Bodenrichtwert: } \frac{200}{W \text{ EFH}}$$

Umrechnung auf individuelle Grundstücksausnutzung MFH:

$$200 \text{ €/m}^2 * 1,50 = 300 \text{ €/m}^2$$



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>

DECKBLATT

in Blau

BAUAKTE

133
24
sNr.62A

62B

62C

62D

131
29

133
25

62

131
25

131/61 Finkenweg

133
18

9

131
63

132
19

134
23

58

60

134
24

134
20

8

10

134
15

14

16

134
22

134
12

136
77

136
64

136
63

136
62

136
61

136
60

56

54

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. 1315/2019
zur Ausführung genehmigt.

17. Sep. 2019

Landkreis Auerland

Bauaufsicht

Abbruch

Hinweis:
Nach § 7 NVerMg vom 12.12.2002 (Nds.GVB, 2003 S. 5) haben
Grundstückseigentümer und sonstige Berechtigte die Einmessung
bei einer im Land Niedersachsen zugelassenen Vermessungsstelle
zu veranlassen, wenn ein Gebäude neu errichtet oder ein
bestehendes Gebäude in seinen Außenmaßen verändert worden ist.

Gemarkung: Bad Zwischenahn

Flur: 052

Flurstück: 134/12

Maßstab: 1: 500

Datum: 26.06.2019

Auftrag: L1-0045/2019

DECKBLATT

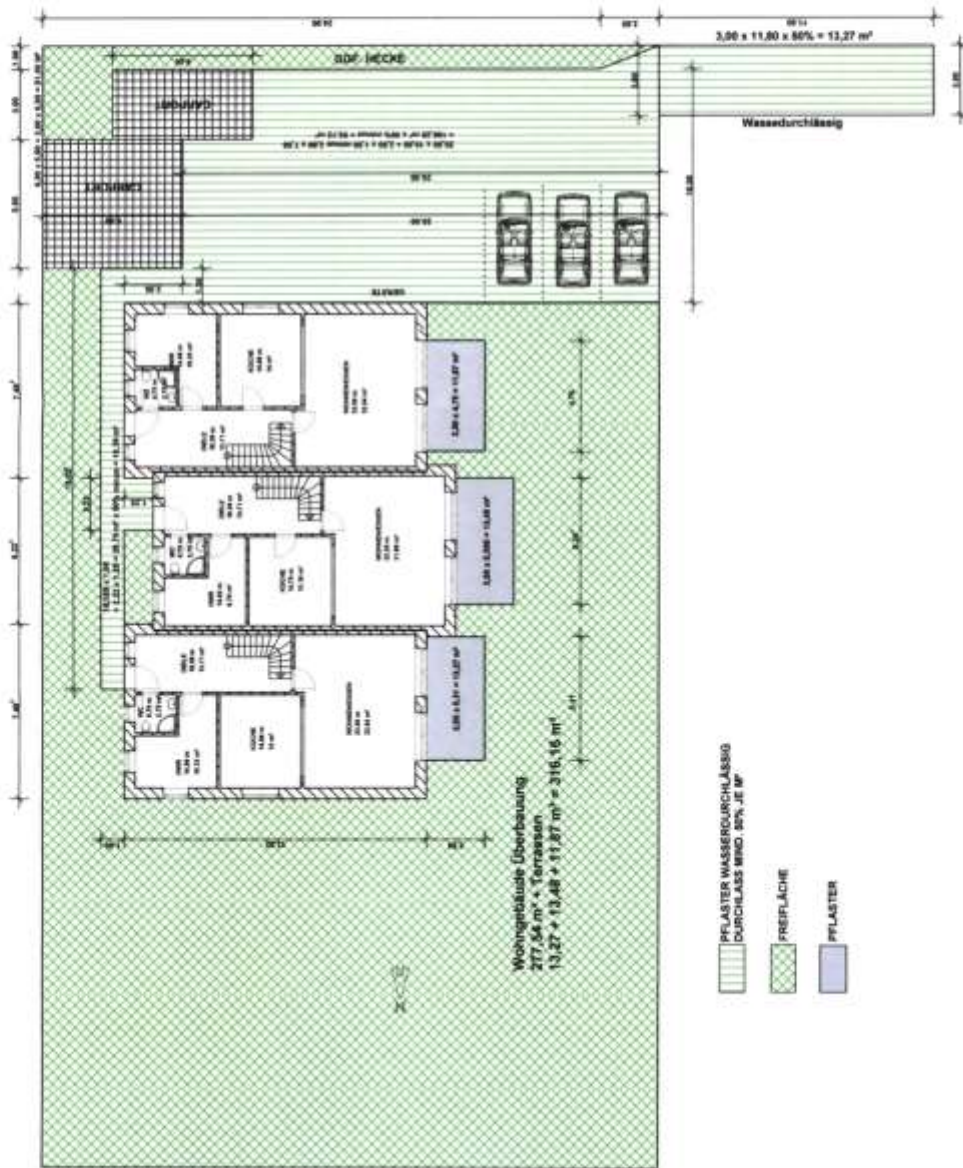
Landkreis Ammerland
Westerstade
Eing: 11. SEP. 2019

BAUKARTE

Baufälligkeit geprüft und mit
Bauschein-Nr. 13.15 / 2019
zur Ausführung genehmigt

Westerstade, den 17. Sep. 2019
Berechnung der GRZ Landkreis Ammerland
Grundstücksgröße 1.299,00 m²
zulässig nach B-Plan 0,30 x 50 % = 0,45
Wohnhaus + Terrassen = 316,16 m²
323,68/1.299,00 = 0,24
GRZ eingehalten

Berechnung der Parkplätze
3 Wohneinheiten mal 2 = 6 Einstellplätze
davon auf dem Grundstück 6
Pflasterfläche zusammen 233,55 m² x 50 % minus = 116,77
+ Carports 51,00 m² = 167,77 m²
167,77/1.299,00 = 0,12
Zusammen 0,36 GRZ eingehalten.



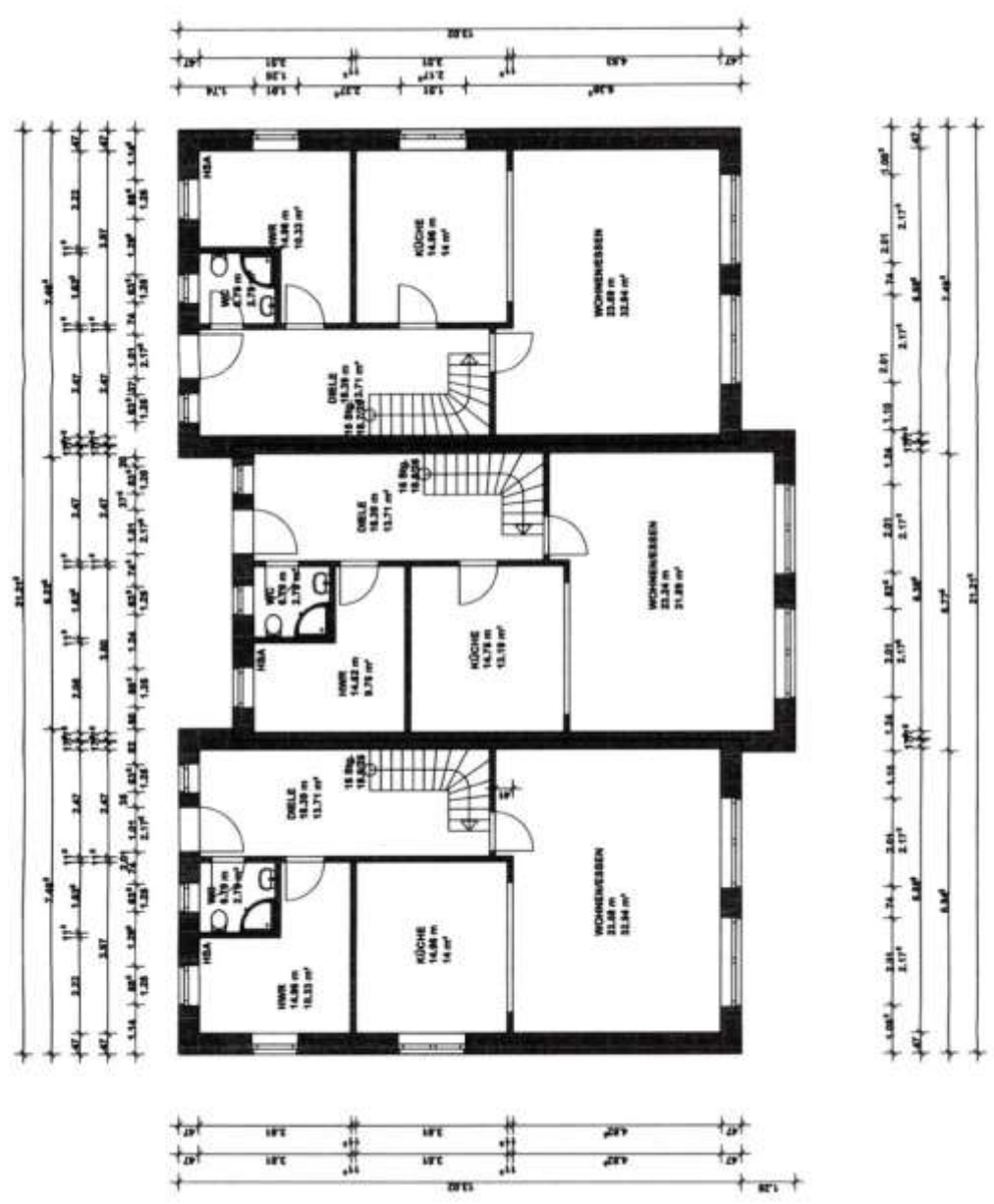
Bauherr:	
Projekt:	Neubau eines Reihenhauses
Bauherr:	Finkenweg, Petersfehn
Geschäft:	Erstgeschoss
Plan-Nr.:	
Maßstab:	1 : 200
Datum:	09.09.2019

BAUAKTE

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. 13.15 / 2019
zur Ausführung genehmigt.
Westertede, den 17. Sep. 2019
Lutz Briesch
- Bauaufsichtsbehörde -



Grundfläche Erdgeschoss
277,54 mal 2 durch 3 = 185,02m²
Dachgeschoss in 2,20 Meter gemessen
10,066 x 5,90 = 59,77m² (mal 2)
+ 6,355 x 10,30 = 65,45m²
65,45 m² + 59,77 m² + 59,77 m² = 184,99 m²
Das Gebäude ist eingeschossig!



Karsten Töpel/Thomas Kohlrenken	
Danziger Straße 12, 26115 Schortens	
Bauherr:	Ener Eyüpoglu
Projekt:	Dr.-Kölpestr. 31, 26160 Bad Zwischenahn
Bauherr:	Neubau eines Reihenhauses
Bauherr:	Finkenweg, Petersfehn
Bauherr:	Erdgeschoss
Geschicht:	
Mafstab:	1 : 100
Plan-Nr.:	
Datum:	01.07.2019

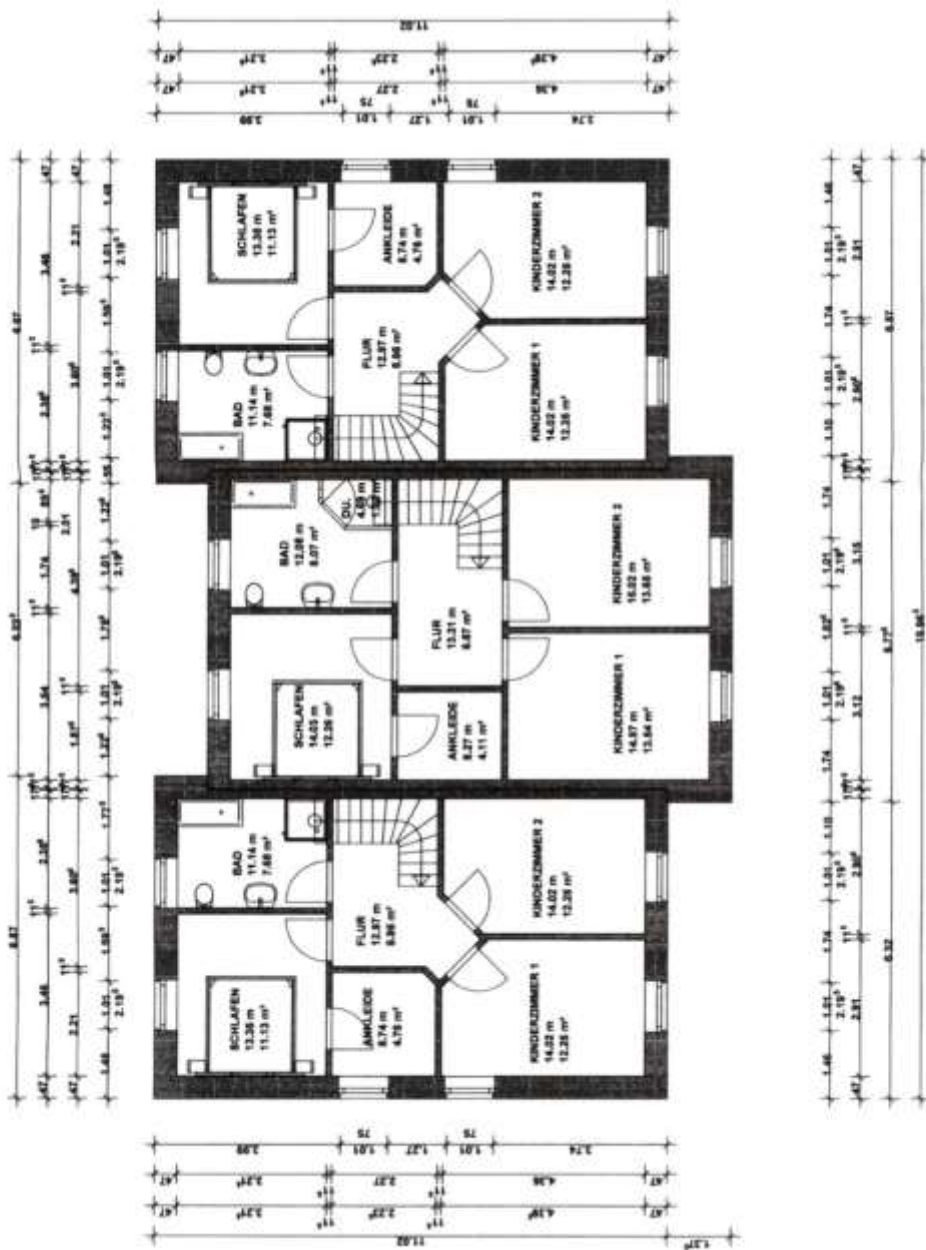
BAUAKTE



Baufachlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. 1.3.1.5 / 2.0.1.9
zur Ausführung genehmigt.

Westvorlage, den 1.7.2019.
Lutz von Arnim
Baufachliche Stelle

[Signature]



Baufert:	
Projekt:	Neubau eines Reihenhauses
Baufert:	Finkenweg, Petersfern
Baufert:	1. Obergeschoss
Gezeichnet:	
Maßstab:	1:100
Plan-Nr.:	
Datum:	28.06.2019

BAUAKTE

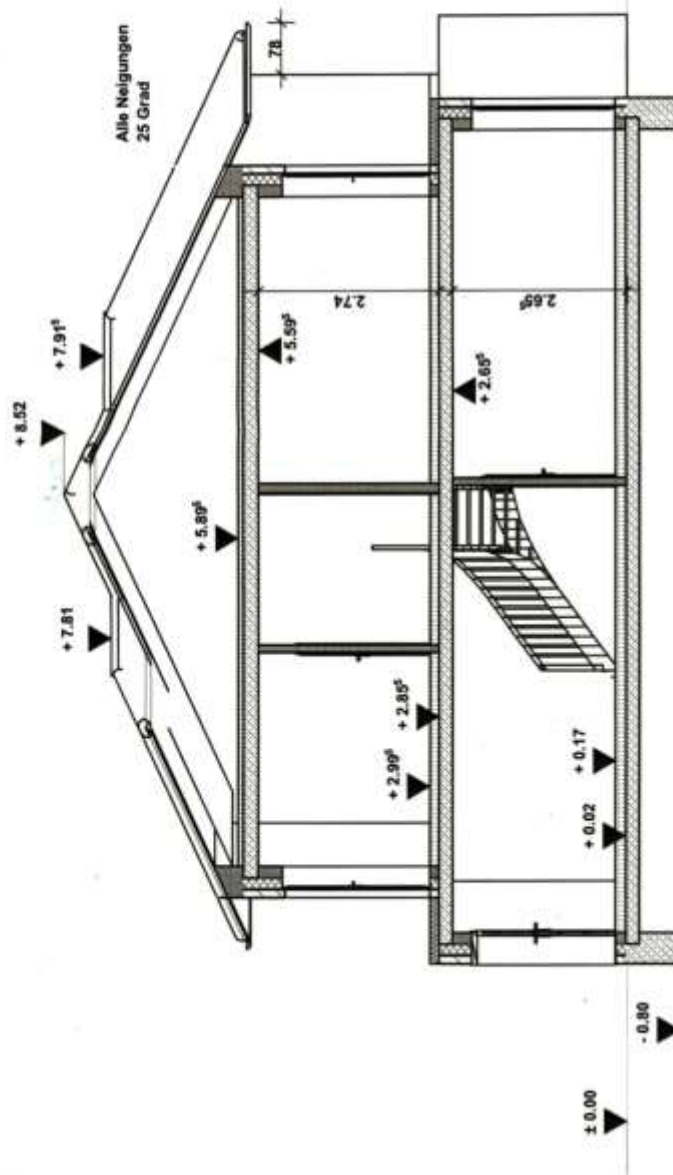
Landkreis Ammerland
Westerstede
Eing. 22. APR. 2020

Baufälligkeit geprüft und mit
Bauschein-Nr. ... 650/2020 ...
zur Ausführung genehmigt.

Westerstede, den 23.04.2020
Landkreis Ammerland
Bauschein-Nr. ...

Landkreis Ammerland
Bauschein-Nr. ...

NACHTRAGS-
GENEHMIGUNG



Schnitt A--A

Danziger Straße 12, 26419 Schortens

Bauherr:

Projekt: Neubau eines Reihenhauses

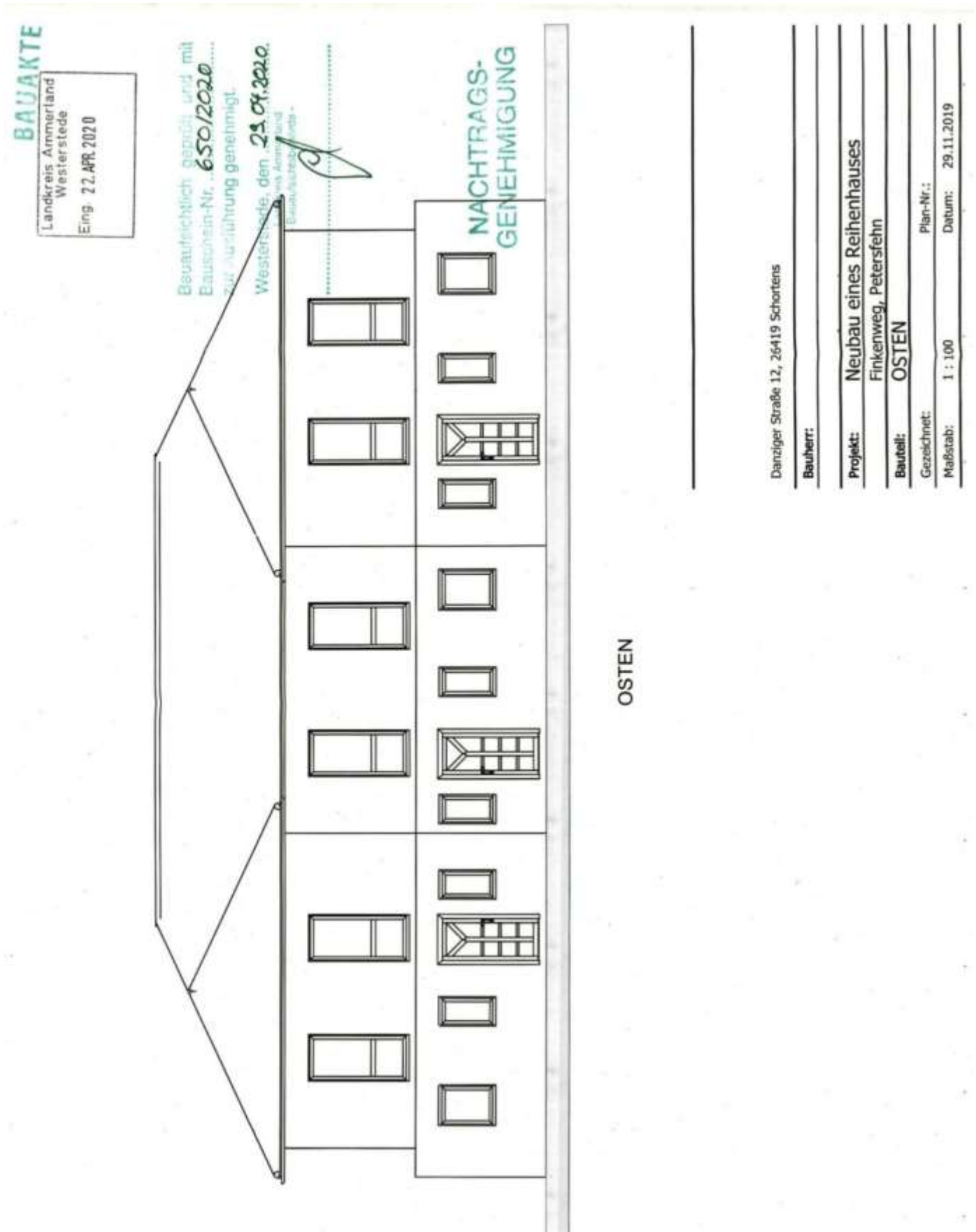
Finkenweg, Petersfehn

Bauart: Schnitt A--A

Gezeichnet:

Plan-Nr.:

Maßstab: 1 : 100 Datum: 29.11.2019



BAUAKTE

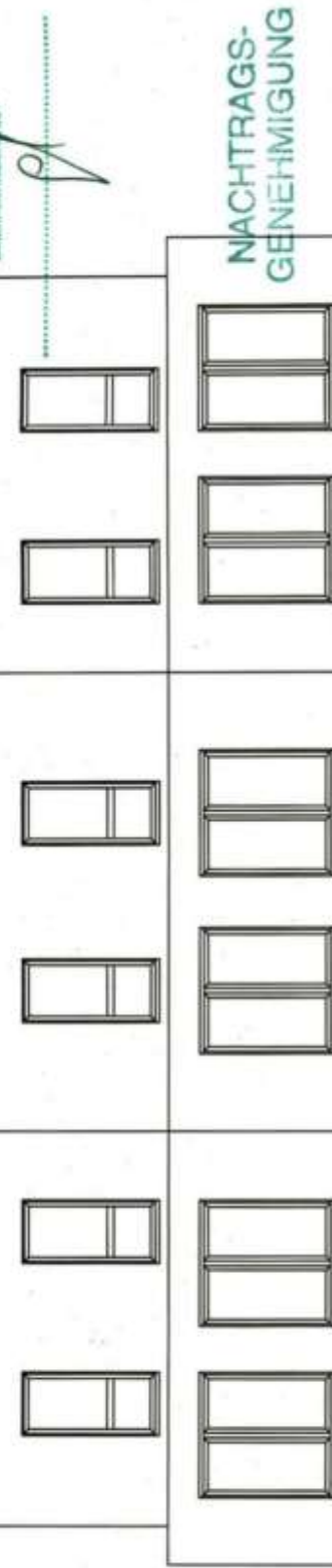
Landkreis Ammerland
Westerstede

Eing. 22. APR. 2020

Bauaufsichtlich geprüft und mit
BauscheiN-Nr. 650/2020 ...
zur Ausführung genehmigt.

Westerstede, den 28.04.2020

Landkreis Ammerland
Bauaufsichtsbehörde



WESTEN

Danziger Straße 12, 26419 Schortens

Bauherr:

Projekt: Neubau eines Reihenhauses
Finkenweg, Petersfehn

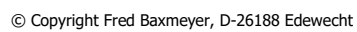
Bau teil: WESTEN

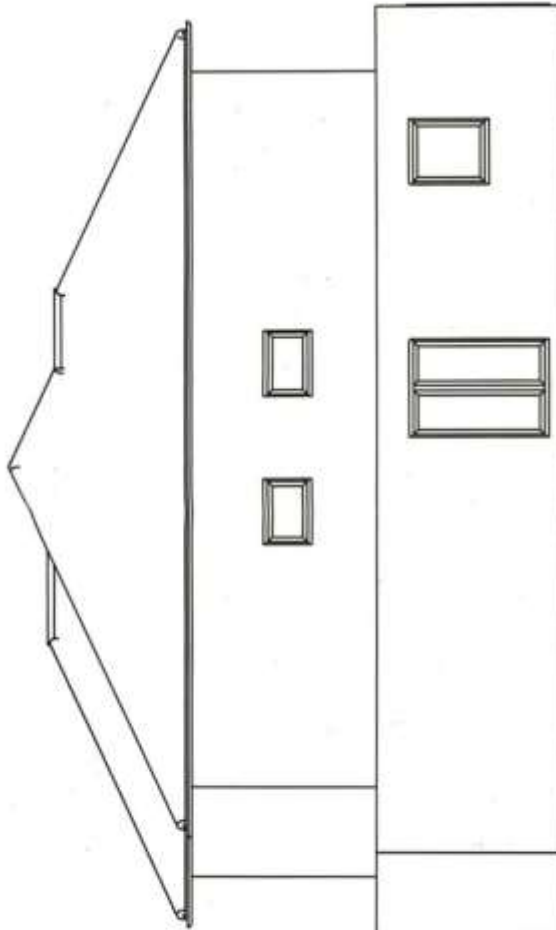
Gezeichnet:

Maßstab: 1 : 100

Plan-Nr.:

Datum: 29.11.2019



	BAUAKTE Landkreis Ammerland Westerstede Eing. 22. APR. 2020
	Baufaufsichtlich geprüft und mit Bauschein-Nr. 650/2020..... zur Ausführung genehmigt. Westerstede, den 29.04.2020 Landkreis Ammerland Baufaufsichtsstelle <i>[Signature]</i>
	NACHTRAGS- GENEHMIGUNG
SÜDEN	
Danziger Straße 12, 26419 Schortens	
Bauherr: _____	
Projekt: Neubau eines Reihenhauses	
Finkenweg, Petersfehn	
Bauteil: SÜDEN	
Gezeichnet: _____ Plan-Nr.: _____	
Maßstab: 1 : 100 Datum: 29.11.2019	

9 Fotos



- Südwestansicht Wohnhaus -



- Südansicht Wohnhaus -



- Südostansicht Wohnhaus -



- Nordostansicht Wohnhaus -



- Heizungsanlage -

10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen gemäß ImmoWertV in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 sowie der Wohnflächen

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
--------	-------	--------	-------

Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten**Mehrfamilienhaus, Gebäudeart 4.1, Standardstufe 3,0**

Baujahr: 2020

Erdgeschoss	21,215 m *	13,020 m	276,22 m ²
	1,260 m *	7,325 m	9,23 m ²
1. Obergeschoss	-1,260 m *	6,225 m	-7,84 m ²
	19,960 m *	11,020 m	219,96 m ²
	1,375 m *	7,325 m	10,07 m ²
	-1,375 m *	6,225 m	-8,56 m ²
Bruttogrundfläche gesamt =			<u>499,08 m²</u>

Ermittlung der Wohnfläche						
	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten</u>						
<u>Wohnung links</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Wohnzimmer		4,090 m *	4,830 m	19,75 m ²		
		2,470 m *	5,240 m	12,94 m ²		
		-0,015 m *	23,599 m	-0,35 m ²		
				32,34 m ²		32,34 m ²
Küche		3,510 m *	3,970 m	13,93 m ²		
		-0,015 m *	14,960 m	-0,22 m ²		
				13,71 m ²		13,71 m ²
HWR		2,220 m *	3,510 m	7,79 m ²		
		1,750 m *	1,640 m	2,87 m ²		
		-0,015 m *	14,970 m	-0,22 m ²		
				10,44 m ²		10,44 m ²
WC		1,640 m *	1,760 m	2,89 m ²		
		-0,015 m *	6,800 m	-0,10 m ²		
				2,79 m ²		2,79 m ²
Diele		2,470 m *	6,730 m	16,62 m ²		
		-0,015 m *	18,400 m	-0,28 m ²		
				16,34 m ²		16,34 m ²
						<u>75,62 m²</u>
<u>1. Obergeschoss</u>						
Schlafen		3,460 m *	3,220 m	11,14 m ²		
		-0,015 m *	13,360 m	-0,20 m ²		
Kinderzimmer 1				10,94 m ²		10,94 m ²
		2,910 m *	4,400 m	12,80 m ²		
	- 1/2 *	-0,010 m *	3,380 m	0,02 m ²		
	- 1/2 *	1,010 m *	1,010 m	-0,51 m ²		
		-0,015 m *	14,030 m	-0,21 m ²		
Kinderzimmer 2				12,10 m ²		12,10 m ²
		2,910 m *	4,360 m	12,69 m ²		
	- 1/2 *	0,867 m *	0,867 m	-0,38 m ²		
		-0,010 m *	0,867 m	-0,01 m ²		
	- 1/2 *	0,010 m *	3,500 m	-0,02 m ²		
Ankleide		-0,015 m *	14,030 m	-0,21 m ²		
				12,07 m ²		12,07 m ²
		2,210 m *	2,240 m	4,95 m ²		
	- 1/2 *	0,263 m *	0,263 m	-0,03 m ²		
Bad		-0,015 m *	8,742 m	-0,13 m ²		
				4,79 m ²		4,79 m ²
		3,220 m *	2,350 m	7,57 m ²		
Flur		-0,015 m *	11,135 m	-0,17 m ²		
				7,40 m ²		7,40 m ²
		1,520 m *	2,910 m	4,42 m ²		
	- 1/2 *	0,637 m *	0,637 m	-0,20 m ²		
	- 1/2 *	0,886 m *	0,886 m	-0,39 m ²		
		2,080 m *	2,270 m	4,72 m ²		
		0,419 m *	1,250 m	0,52 m ²		

-0,015 m *	13,009 m	-0,20 m ²	
		8,87 m ²	
			8,87 m ²
			<u>56,17 m²</u>

Wohnfläche Wohnung links gesamt = 131,79 m²

Wohnung mitte

Erdgeschoss

Wohnzimmer	4,760 m *	6,390 m	30,42 m ²	
	0,447 m *	2,470 m	1,10 m ²	
	-0,015 m *	23,197 m	-0,35 m ²	
			31,17 m ²	31,17 m ²
Küche	3,580 m *	3,800 m	13,60 m ²	
	-0,015 m *	14,760 m	-0,22 m ²	
			13,38 m ²	13,38 m ²
HWR	1,880 m *	2,050 m	3,85 m ²	
	1,640 m *	3,800 m	6,23 m ²	
	-0,015 m *	14,630 m	-0,22 m ²	
			9,86 m ²	9,86 m ²
WC	1,640 m *	1,760 m	2,89 m ²	
	-0,015 m *	6,800 m	-0,10 m ²	
			2,79 m ²	2,79 m ²
Diele	2,470 m *	6,730 m	16,62 m ²	
	-0,015 m *	15,400 m	-0,23 m ²	
			16,39 m ²	16,39 m ²
				<u>73,59 m²</u>

1. Obergeschoss

Schlafen	3,540 m *	3,460 m	12,25 m ²	
	-0,015 m *	14,040 m	-0,21 m ²	
			12,04 m ²	12,04 m ²
Kinderzimmer 1	4,360 m *	3,120 m	13,60 m ²	
	-0,015 m *	14,965 m	-0,22 m ²	
			13,38 m ²	13,38 m ²
Kinderzimmer 2	3,150 m *	4,360 m	13,73 m ²	
	-0,015 m *	15,025 m	-0,23 m ²	
			13,50 m ²	13,50 m ²
Ankleide	1,870 m *	2,260 m	4,23 m ²	
	-0,015 m *	8,270 m	-0,12 m ²	
			4,11 m ²	4,11 m ²
Bad	1,660 m *	1,570 m	2,61 m ²	
	1/2 *	0,570 m *	0,570 m	0,16 m ²
		1,900 m *	2,730 m	5,19 m ²
		-0,015 m *	12,076 m	-0,18 m ²
			7,78 m ²	7,78 m ²
Dusche	1,000 m *	1,500 m	1,50 m ²	
	- 1/2 *	0,529 m *	0,529 m	-0,14 m ²
		-0,015 m *	4,692 m	-0,07 m ²
			1,29 m ²	1,29 m ²
Flur	2,260 m *	4,390 m	9,92 m ²	
	-0,015 m *	13,300 m	-0,20 m ²	
			9,72 m ²	9,72 m ²
				<u>61,82 m²</u>

Wohnfläche Wohnung mitte gesamt				=	<u>135,41 m²</u>
<u>Wohnung rechts</u>					
<u>Erdgeschoss</u>					
Wohnzimmer	4,090 m *	4,830 m	19,75 m²		
	2,470 m *	5,240 m	12,94 m²		
	-0,015 m *	23,599 m	-0,35 m²		
			32,34 m²		32,34 m²
Küche	3,510 m *	3,970 m	13,93 m²		
	-0,015 m *	14,960 m	-0,22 m²		
			13,71 m²		13,71 m²
HWR	2,220 m *	3,510 m	7,79 m²		
	1,750 m *	1,640 m	2,87 m²		
	-0,015 m *	14,970 m	-0,22 m²		
			10,44 m²		10,44 m²
WC	1,640 m *	1,760 m	2,89 m²		
	-0,015 m *	6,800 m	-0,10 m²		
			2,79 m²		2,79 m²
Diele	2,470 m *	6,730 m	16,62 m²		
	-0,015 m *	18,400 m	-0,28 m²		
			16,34 m²		16,34 m²
					<u>75,62 m²</u>
<u>1. Obergeschoss</u>					
Schlafen	3,460 m *	3,220 m	11,14 m²		
	-0,015 m *	13,360 m	-0,20 m²		
			10,94 m²		10,94 m²
Kinderzimmer 1	2,910 m *	4,400 m	12,80 m²		
	- 1/2 *	-0,010 m *	3,380 m	0,02 m²	
	- 1/2 *	1,010 m *	1,010 m	-0,51 m²	
		-0,015 m *	14,030 m	-0,21 m²	
			12,10 m²		12,10 m²
Kinderzimmer 2	2,910 m *	4,360 m	12,69 m²		
	- 1/2 *	0,867 m *	0,867 m	-0,38 m²	
		-0,010 m *	0,867 m	-0,01 m²	
	- 1/2 *	0,010 m *	3,500 m	-0,02 m²	
		-0,015 m *	14,030 m	-0,21 m²	
			12,07 m²		12,07 m²
Ankleide	2,210 m *	2,240 m	4,95 m²		
	- 1/2 *	0,263 m *	0,263 m	-0,03 m²	
		-0,015 m *	8,742 m	-0,13 m²	
			4,79 m²		4,79 m²
Bad	3,220 m *	2,350 m	7,57 m²		
	-0,015 m *	11,135 m	-0,17 m²		
			7,40 m²		7,40 m²
Flur	1,520 m *	2,910 m	4,42 m²		
	- 1/2 *	0,637 m *	0,637 m	-0,20 m²	
	- 1/2 *	0,886 m *	0,886 m	-0,39 m²	
		2,080 m *	2,270 m	4,72 m²	
		0,419 m *	1,250 m	0,52 m²	
		-0,015 m *	13,009 m	-0,20 m²	
			8,87 m²		8,87 m²
					<u>56,17 m²</u>

Wohnfläche Wohnung rechts gesamt = **131,79 m²**

Wohnfläche gesamt = **398,99 m²**

11 Literaturverzeichnis

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

Anzahl der Anschläge im Dokument = **36013**