
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26188 Edewecht-Friedrichsfehn, Spiekerooger Straße 1

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. (FH)

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	3
1.3	Verwendungszweck	3
1.4	Objektbezeichnung	3
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	3
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen	3
1.5.3	Mündliche Auskünfte	3
1.6	Ortsbesichtigung	3
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	3
1.8	Vertragliche Grundlagen	4
2	Rechtliche Gegebenheiten	4
2.1	Grundbuch	4
2.2	Baulasten	4
2.3	sonstige Rechte und Belastungen	4
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2025/24 vom 14.01.2025	4
3	Grundstücksmerkmale	5
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben	6
3.4	Lagebeschreibung	6
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	7
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	7
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	7
4.0	Bebauung allgemein	7
5	Wertermittlung	9
5.1	Verfahrenswahl	9
6	Verkehrswertermittlung	10
6.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	11
6.2	Rohrertragsermittlung	12
6.3	Bewirtschaftungskosten- und Reinertragsermittlung	12
6.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	12
6.5	Reinertrag der baulichen Anlagen	12
6.6	vorläufiger Ertragswert	12
6.7	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	13
6.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
6.9	Verfahrenswert	14
6.10	Verkehrswert	14
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte	15
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	26
9	Fotos	34
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 sowie der Wohn-/Nutzflächen und Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses	37
11	Literaturverzeichnis	40

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2025/24 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 13.01.2024 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, Warmloger Weg 29, 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:

25.02.2025

Qualitätsstichtag:

25.02.2025

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in 26188 Edewecht-Friedrichsfehn, Spiekerooger Straße 1.

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 06.02.2025. Anwesend war: [REDACTED], Herr Fred Baxmeyer

1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8 Vertragliche Grundlagen

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

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Die Grundbesitzung steht im Grundbuch von Edewecht Blatt 14036 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Edewecht	43	23/28	Gebäude- und Freifläche, Spiekerooger Straße 1	736 m ²

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

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Edewecht bestehen keine Baulasteintragungen zu Lasten des Flurstücks 23/28 der Flur 43 Gemarkung Edewecht.

2.3 sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2025/24 vom 14.01.2025

- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht bekannt.
- c) Gewerbebetriebe von Mietern werden geführt.
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.
- e) Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
- f) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen insoweit, als dass von der Baugenehmigung erheblich abgewichen wurde. Es bestehen nunmehr 6 Wohn- und Gewerbeeinheiten anstatt 3 genehmigte Wohn- und Gewerbeeinheiten.

- 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: Es konnten nicht alle Einheiten des Wohn- und Geschäftshauses berücksichtigt werden. Es ist abweichend von der Nachtragsbaugenehmigung gebaut worden. Anstatt insgesamt 3 genehmigte Einheiten sind 6 Einheiten erstellt worden.

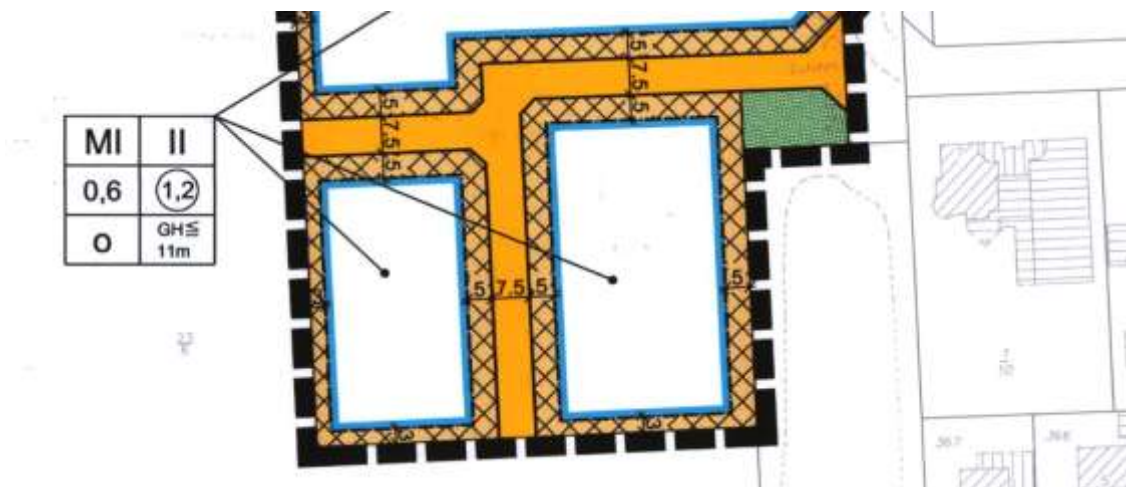
3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 166 „Friedrichsfehn“ der Gemeinde Edewecht vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Bewertungsgrundstück folgende bauliche Nutzung fest:

Art der baulichen Nutzung		MI (Mischgebiet)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
	Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
	Vollgeschoss	II
Bauweise	o (offene Bauweise)	
	GH (Gebäudehöhe) <= 11 m	



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 nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straße „Spiekerooger Straße“ erschlossen. Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie ein Anschluss an die Abwasserkanalisation.

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. 23.100 Einwohner (Stand: 31.12.2023), 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 30.06.2024 für Edewecht insgesamt ca. 9.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 7.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.802 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 525 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Edewecht wird dabei neben dem Branchencluster Dienstleistung und Handwerk, Agrarwirtschaft auch maßgeblich von der Ernährungs- und Maschinenbauindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Edewecht bis zum Jahr 2032 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,3 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,9 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,6 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Edewecht als wachsende, 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.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern von Edewecht-Friedrichsfehn in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'Edeka', 'E-Center') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Edewecht über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Erholungsgebiet ('Bad Zwischenahn') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als '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

Edewecht ist über die Bundesstraße B401 sowie über die Autobahn A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 8,1 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Oldenburg-Eversten'. Die Bushaltestelle 'Dorfstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die in Oldenburg gelegene S-Bahnstation 'Oldenburg-Wechloy' mit Anschluss an das S-Bahnnetz von Bremen (Linie: RS3). Edewecht selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 8,4 km zum IC(E)-Bahnhof 'Bad Zwischenahn' bzw. rd. 48 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere bis gute Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit 736 m² durchschnittlich groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten. Wesentliche 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

Der Garten ist mit Rasen und Rabatten in üblichen Umfang angelegt. Die Hauszuwegung und die Stellplätze sind gepflastert.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Wohn- und Geschäftshaus:

Bruttogrundfläche (BGF):	634,27 m ²
Baujahr:	2019
Gebäudealter:	6 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	64 Jahre
modifiziertes Baujahr:	2019

4.1.1 Nutzung

Annahme:

EG: 2 Gewerbeeinheiten mit jeweils 1-2 Räumen, Tee-Küche, WC, Abstellraum

Annahme:

1. OG: 2 Wohnungen mit jeweils 1-2 Zimmern, Küche oder Kochnische, Bad, Abstellraum, Balkon

Annahme:

2. OG: 2 Wohnungen mit jeweils 1-2 Zimmern, Küche oder Kochnische, Bad, Abstellraum, Balkon

Allgemein:

Treppenhaus, Fahrradraum, Heizungsraum

4.1.2 Gebäude

Das Wohn- und Geschäftshaus ist in massiver Bauweise im Jahre 2019 erstellt worden. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen. Es konnten nicht alle Gewerbe- und Wohneinheiten besichtigt werden. Es ist abweichend von der Nachtragsbaugenehmigung mit 6 anstatt 3 genehmigten Einheiten gebaut worden. Ein aktueller Grundrissplan lag mir nicht vor. Die Baubeschreibung kann daher nicht sämtliche Eigenschaften der baulichen vollständig erfassen.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massives, verputztes Außenmauerwerk mit Thermowandverkleidung
Innenmauerwerk: massives Innenmauerwerk und Leichtbauwände
Decken: Stahlbetondecken über den Geschossen
Treppen: Stahlbetontreppen
Dach: Flachdach, Stahlbetonkonstruktion, Wärmedämmung, Dacheindeckung aus Dachdichtungsbahnen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung: Gaszentralheizung
Warmwasser: vorhanden
Sanitär -
Installationen: Annahme: entsprechend den Anforderungen gute Ausstattung
Elektro -
Installationen: Annahme: baujahrstypische gute Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
Türen: Leichtmetalltür mit Glasausschnitt
Innentüren: Holztüren in Holzzargen
Wände: Tapeten, Raufasertapete bzw. verputzte Wände mit Anstrich
Bodenbeläge: Fußbodenfliesen, Vinyl-Belag

4.1.6 Bauzustand

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

4.1.7 Bauschäden

Es ist ein leichter Mauerwerksriss im Treppenhaus sichtbar.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Es wird kein überdurchschnittlicher baujahrstypischer Modernisierungs- oder Unterhaltungsstau angenommen.

4.2 Gesamteindruck

Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen guten altersgerechten Eindruck ohne wesentliche sichtbare Bauschäden.

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. Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte vom 01.01.2024 weist für baureifes Land in einem Mischgebiet und einer 2-geschossigen, offenen Bauweise einen Wert von **160 €/m²** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

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

6 Verkehrswertermittlung

Bei Wohn- und Geschäftshäusern 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 Wohn- und Geschäftshäuser wird auf folgende Weise durchgeführt:

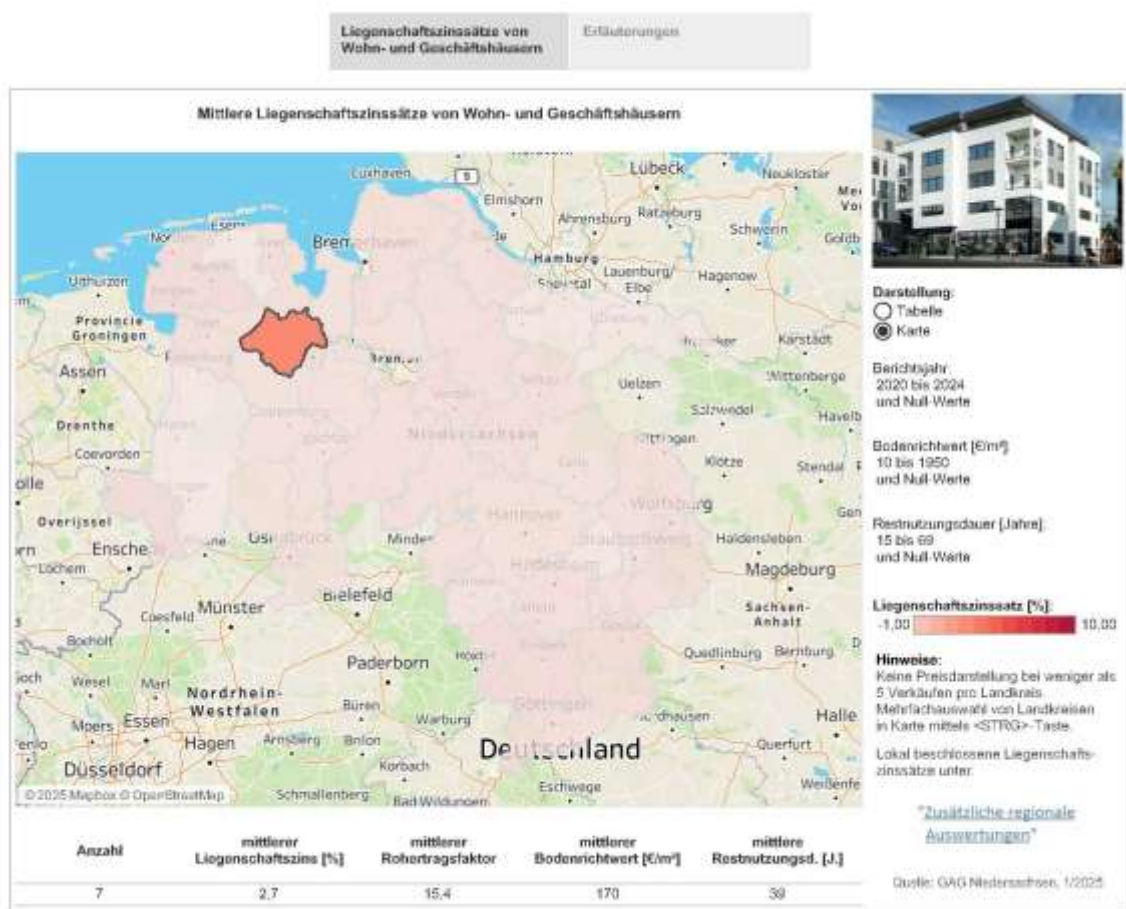
Bodenwert:	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche und Qualität
Jahresrohertrag:	ermittelt aus den nachhaltig gezahlten oder erzielbaren ortsüblichen Nettokaltmieten
Jahresreinertrag:	Jahresrohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten 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 mit 7 Kauffällen in den Jahren 2020 bis 2024 für Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Ammerland ergeben und sind in den digitalen Grundstückmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

in Teilen aktualisierte Datendes Gutachterausschusses:

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2020 - 2024	Feb. 2024
Lage (Bodenrichtwert, Stichtag 01.01.2023)	65 €/m ² bis 590 €/m ²	170 €/m²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	248 m ² bis 1.759 m ²	477 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre bis 57 Jahre	39 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete für Wohn- und Geschäftshäuser	2,79 €/m ² bis 13,60 €/m ²	5,46 €/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,4 % bis 5,7 %	2,7 %
Rohrertragsfaktor	10,9 bis 23,9	15,4

aktualisierte Marktdaten des Gutachterausschusses:



6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

$$\text{Flurstück 23/28 der Flur 43 Gemarkung Edewecht, Gebäude- und Freifläche} \\ 736,00 \text{ m}^2 * 160,00 \text{ €/m}^2 =$$

117.800,00 €

6.2 Rohrertragsermittlung

Die Wohnungsmieten für 75 m² große Mietwohnungen (Spanne zwischen 36 m² bis 122 m²) in Westerstede mit einem mittleren Baujahr von 1990 werden gemäß den Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses mit 7,00 €/m² angegeben. Zusätzlich sind Korrekturfaktoren für die Wohnungsgrößen und Baujahre der Immobilien angegeben. Unter Berücksichtigung des Baujahres und der jeweiligen Wohnungsgrößen ergeben sich Wohnungsmieten zwischen 9,00 €/m² bis 11,50 €/m² und für die gewerblichen Mieten ca. 8,50 €/m² in Höhe von ortsüblichen Büromieten.

Daraus ergibt sich folgende **Rohrertragsermittlung**:

Wohn-, Nutzfläche	Miete (Pacht)pro m ²	Miete (Pacht) pro Monat		Jährliche Miet-, Pachteinnahmen
Wohn- und Geschäftshaus mit		6 Einheiten gesamt	davon 4 Wohneinheiten	
1.) 2 Gewerbeeinheiten				
<u>Erdgeschoss</u>				
154,88 m ² *	8,50 €/m ² =	1.316,00 €	=	15.792,00 €
2.) Wohnung 3+4				
<u>1. Obergeschoss</u>				
154,88 m ² *	9,00 €/m ² =	1.394,00 €	=	16.728,00 €
3.) Wohnung 3+4				
<u>2. Obergeschoss</u>				
107,44 m ² *	11,50 €/m ² =	1.236,00 €	=	14.832,00 €
417,20 m ²		3.946,00 €		47.352,00 €

6.3 Bewirtschaftungskosten- und Reinertragsermittlung

	jährlicher Rohertrag	=	47.352,00 €
abzügl. durchschnittlich pauschalierte Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten= 3,00 % des Jahresrohertrages	-474,00 €		
der gewerblichen Einheiten			
Verwaltungskosten= 350,00 € pro Wohneinheit	-1.400,00 €		
Instandhaltungskosten= 14,00 €/m ² Wohn-/Nutzfläche	-5.841,00 €		
Mietausfallwagnis= 4,00 % des Jahresrohertrages	-1.894,00 €		
-abzügl. 20,29 % durchschnittl. pauschalierte Bewirtschaftungskosten	=		-9.609,00 €
	jährlicher Reinertrag	=	37.743,00 €

6.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Nach sachverständiger Auffassung führen die Einflüsse aus der Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften in Bezug auf die Grundrisskonzeption, des Gebäudezustandes sowie der damit verbundenen Marktlage zu einem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **3,00 %** leicht oberhalb des mittleren Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Ammerland.

6.5 Reinertrag der baulichen Anlagen

Jährlicher Reinertrag:			37.743,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsung			
117.800,00 € * 3,00 %	* (-1)	=	-3.534,00 €
Bodenwert * Liegenschaftszinssatz	Reinertrag der baul. Anlagen=		34.209,00 €

6.6 vorläufiger Ertragswert

vorläufiger Ertragswert:	
Restnutzungsdauer des Gebäudes =	64 Jahre

Barwertfaktor=	28,31		
34.209,00 €	*	28,31	= 968.457,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen * Barwertfaktor			
objektspezifisch angepasster Bodenwert			= + 117.800,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			= 1.086.257,00 €

6.7 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert

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

Der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ergibt sich in Höhe von

1.086.000,00 €

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 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

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

Bodenverunreinigungen

sind nicht vorhanden = 0,00 €

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

sind nicht vorhanden = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht vorhanden = 0,00 €
0,00 €

6.9 Verfahrenswert

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	=	1.086.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	0,00 €
Verfahrenswert	=	1.086.000,00 €

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 Immobilienmarkt 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 Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

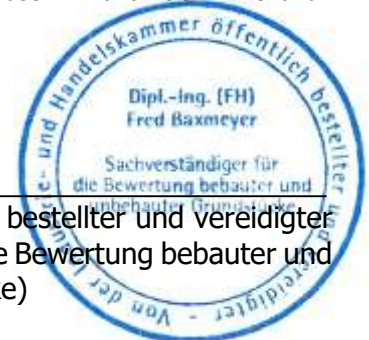
1.086.000,00 €

Der ermittelte unbelastete Verkehrswert in Höhe von **1.086.000,00 €** entspricht einem Wohn-/Nutzflächenpreis in Höhe von **2.603,00 €/m²**. Der ermittelte Rohertragsfaktor wird mit einer Höhe von **22,9** oberhalb des Mittelwertes von 15,4 ausgewiesen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit **3,00 %** ergibt sich oberhalb des Medianwertes von 2,70 % für Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Ammerland.

Edewecht, den 25. Februar 2025

gez. F. Baxmeyer

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



Vorstehende Abschrift, bestehend aus 40 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

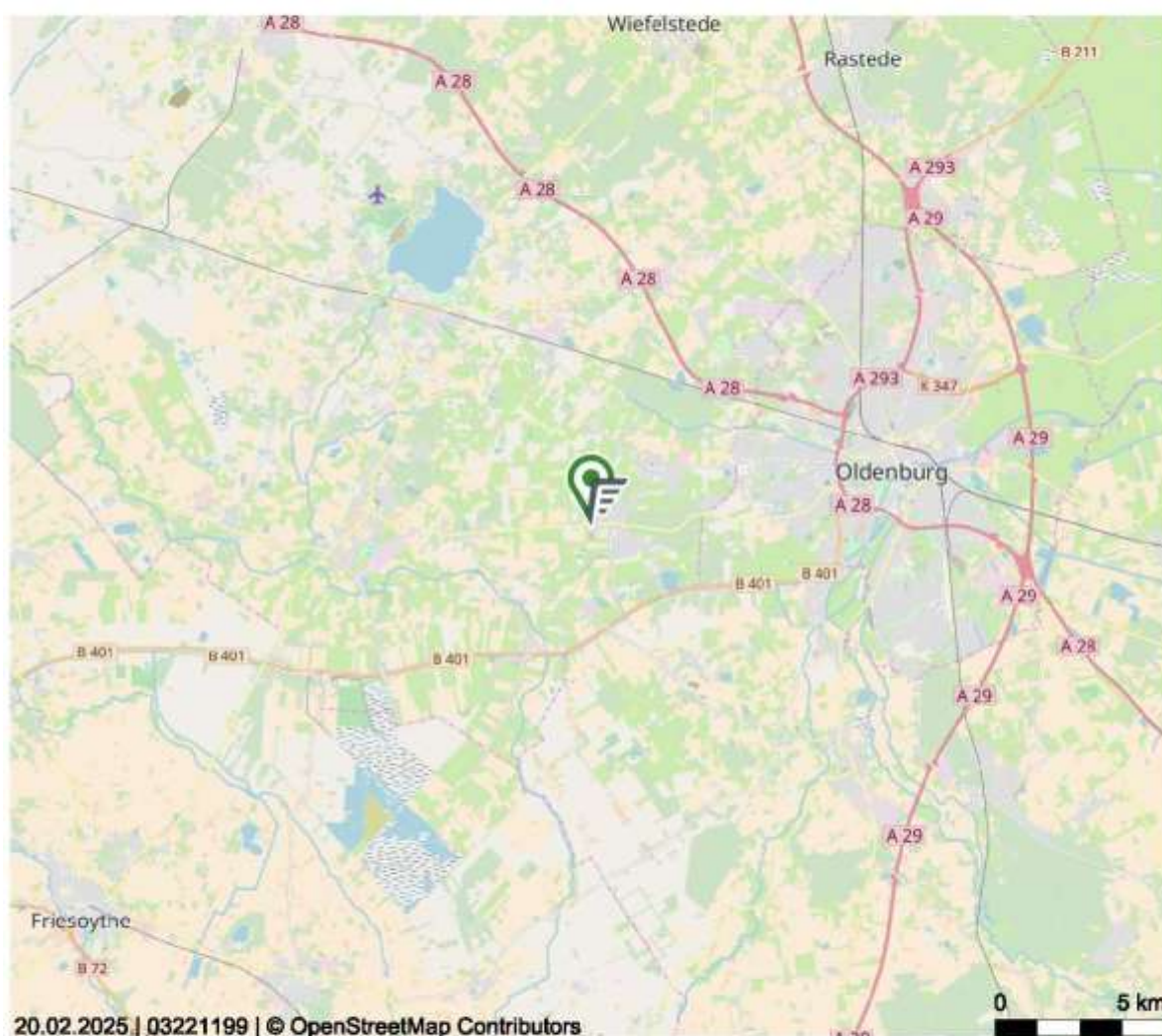

.....
Fred Baxmeyer

7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte**Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen**

26188 Edewecht, Spiekerooger Str. 1



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Neuenkrug (7,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Zwischenahn (8,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (37,5 km)
Nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (47,7 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (140,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Oldenburg (Oldenburg), Stadt (9,8 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

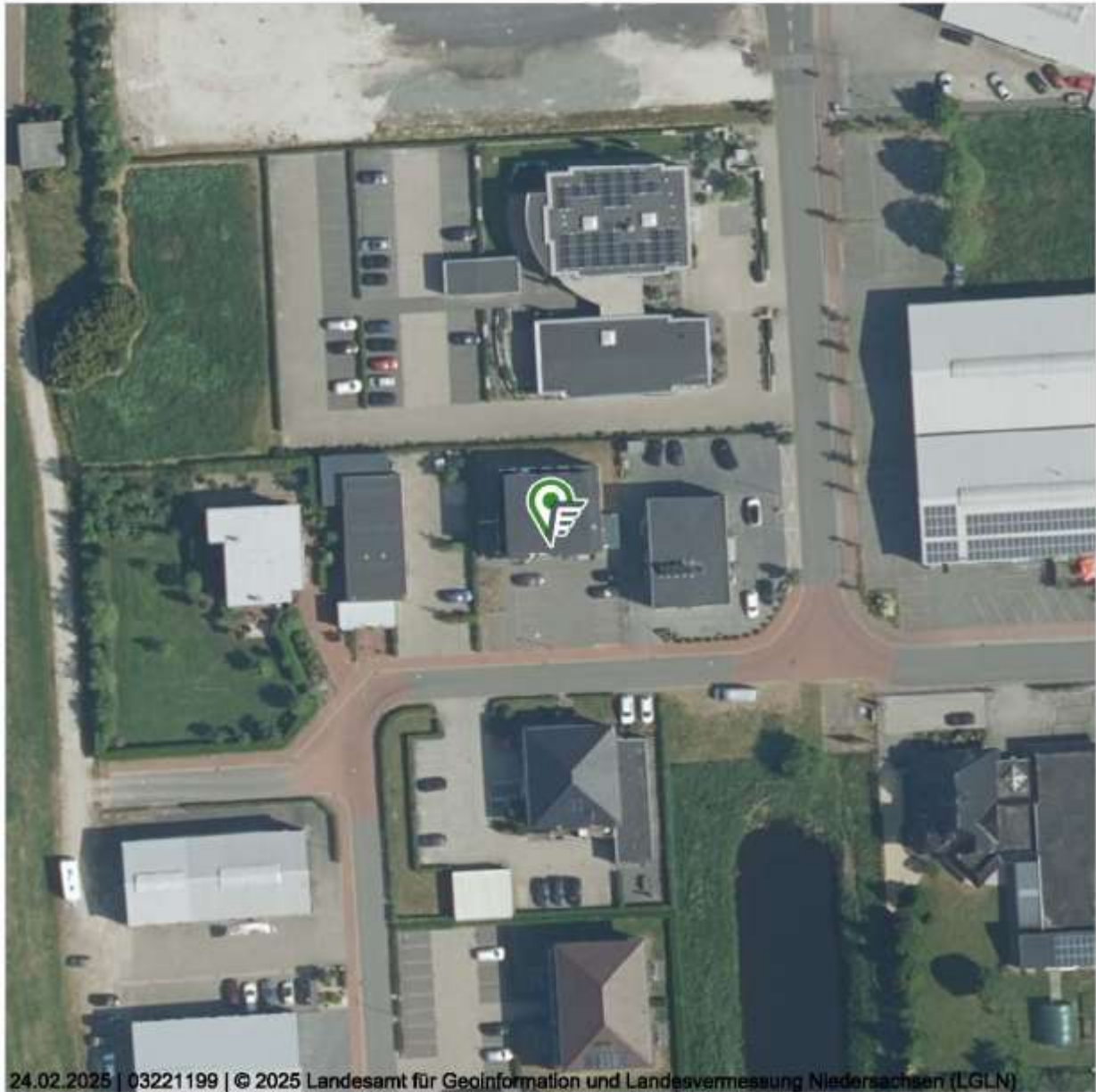
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26188 Edewecht, Spiekerooger Str. 1



geoport



24.02.2025 | 03221199 | © 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. 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 03221199 vom 24.02.2025 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® 2025

Seite 1



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

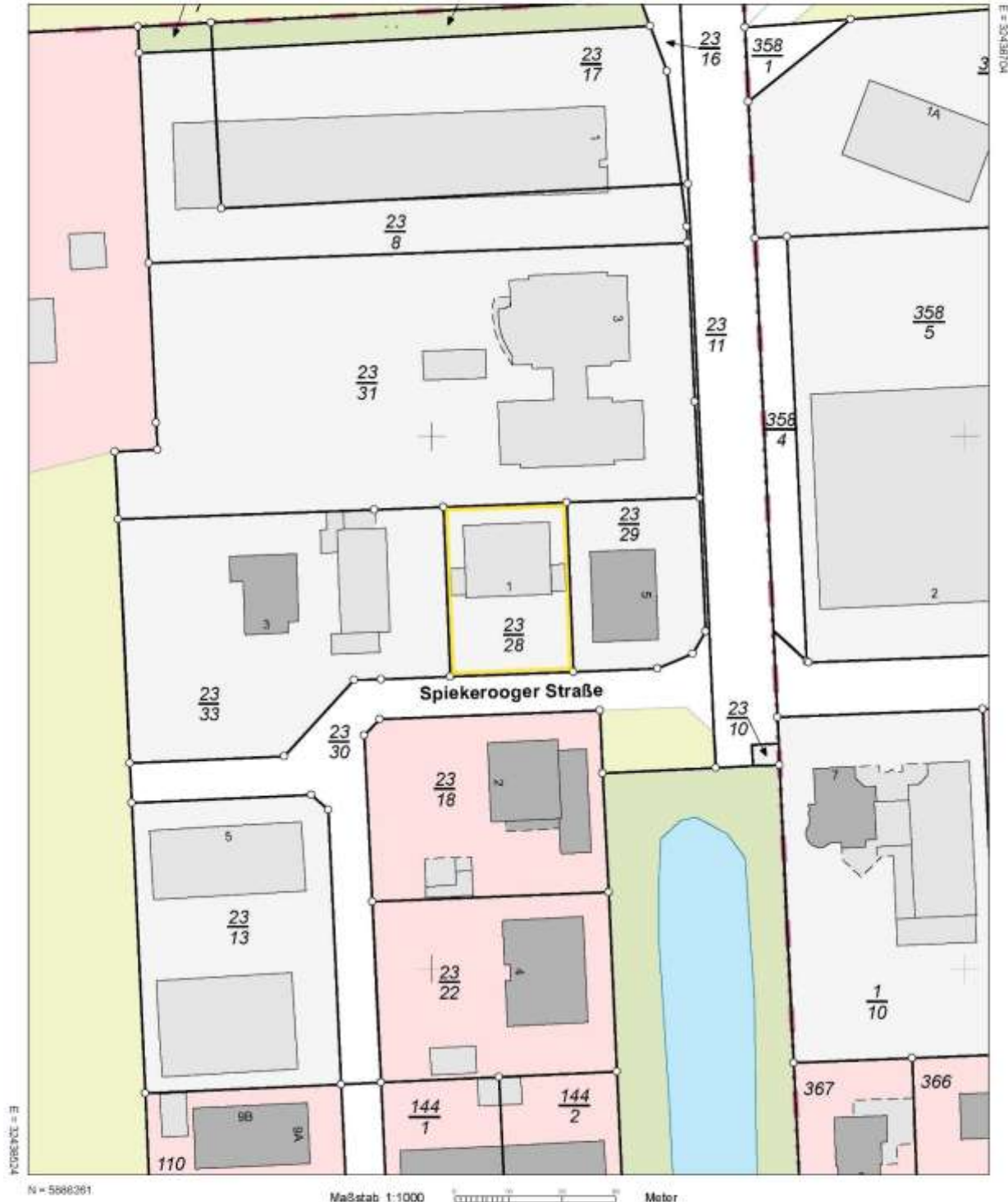
Gemeinde: Edewecht
Gemarkung: Edewecht
Flur: 43 Flurstück: 23/28

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation ohne Maßstab

Erstellt am 20.01.2025
Aktualität der Daten 11.01.2025

N = 5886481



N = 5886261

Maßstab 1:1000



Motor

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26855 Westerstede

Bereitgestellt durch:

Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Warmloger Weg 29
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die
Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über
den Verleger zu beantragen.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 20.01.2025
Aktualität der Daten: 11.01.2025

Flurstück 23/28, Flur 43, Gemarkung Edewecht

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Edewecht Landkreis Ammerland
Lage:	Spiekerooger Straße 1
Fläche:	736 m ²
Tatsächliche Nutzung:	736 m ² Industrie und Gewerbe
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Edewecht Grundbuchblatt 14036 Laufende Nummer 0001

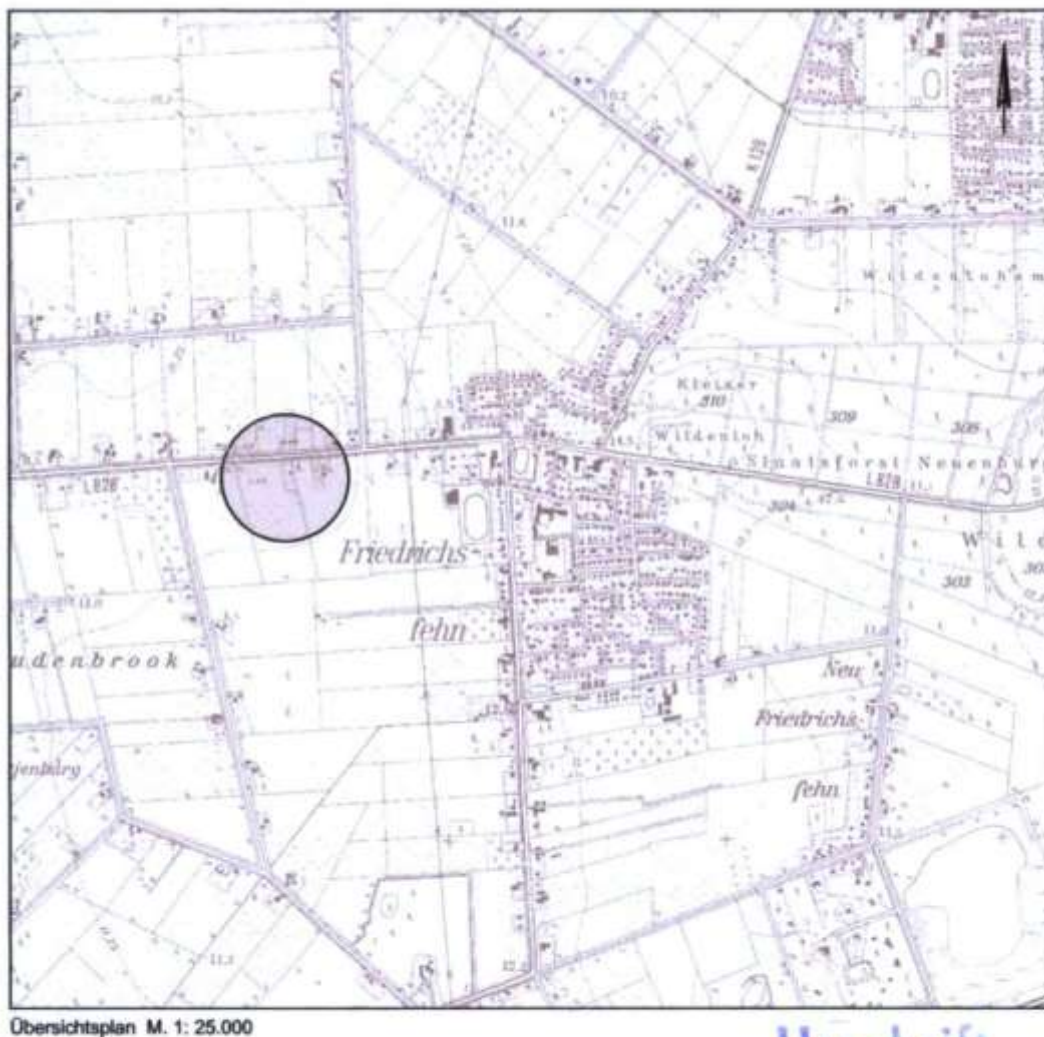
Seite 1 von 1

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
Warmloger Weg 29
26188 Edewecht

Zeichen:

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



Urschrift

Gemeinde Edewecht

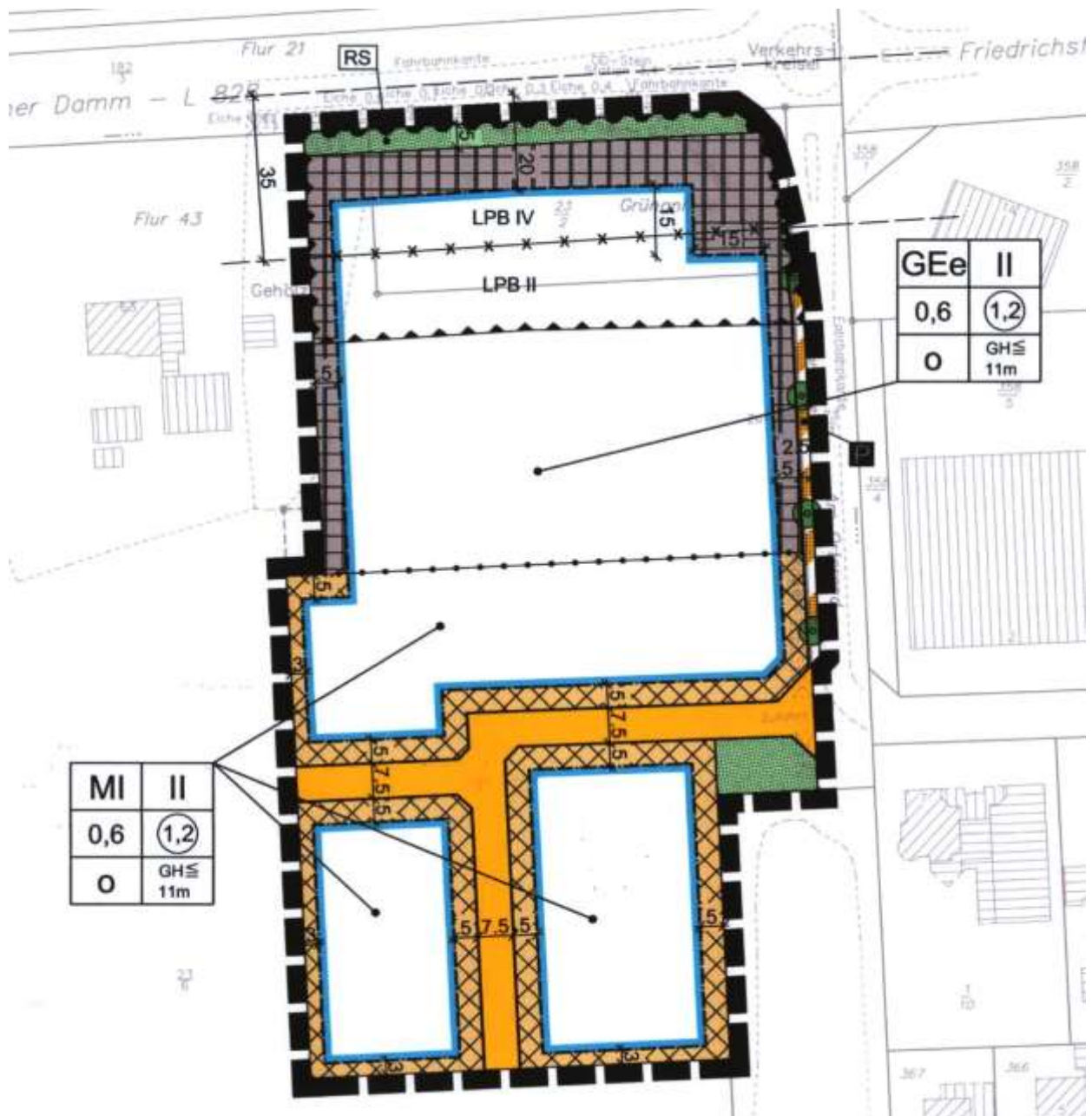
Bebauungsplan Nr. 166

in Friedrichsfehn

M. 1 : 1000

Stand: Dezember 2011

	NWP · Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1 Postfach 3867 Telefon 0441/ 97174-0 Internet: www.nwp-ol.de	· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung · 26121 Oldenburg · 26028 Oldenburg · Telefax 0441/97174-73 · Email: info@nwp-ol.de
--	--	---



Textliche Festsetzungen

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Gebäudehöhe von maximal 11,00 m zulässig.

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Gebäudes.

3. Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen der Außenwerbung.
4. In den Gewerbegebieten und den Mischgebieten ist pro 300 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum entsprechend nachstehender Pflanzliste anzupflanzen.

Bei der Anlage von Stellplätzen in den Gewerbegebieten und in den Mischgebieten ist jeweils pro je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum entsprechend nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder randlich der Stellplatz- und Zufahrtsanlagen angeordnet werden.

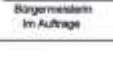
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche

Es ist 3 x verpflanzte Ware mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

5. In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ sind 4 Stieleichen, *Quercus robur*, Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Es ist eine Größe der Pflanzbeete von mindestens 6 m² sicher zu stellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.
6. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme der Bauteile auf den lärmabgewandten Seiten so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Hinweis: Die DIN-Vorschrift wird zur Einsicht bei der Gemeinde Edewecht bereitgelegt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1.	Art der baulichen Nutzung
	Eingeschränktes Gewerbegebiet
	Mischgebiet
2.	Maß der baulichen Nutzung
	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 11m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäuhöhe)
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9.	Grünflächen
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Räumstreifen
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	anzupflanzender Baum
15.	Sonstige Planzeichen
	Umgränzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
LPS II	Lärmpegelbereich
	Abgränzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Abgränzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Hinweise	
Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, 26555 Westerstede, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 28121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Altablagerungen Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren. Gewässerunterhaltung Der Räumstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen, Bepflanzungen etc. freizuhalten. Eine ggf. geplante Nutzung ist auf die Belange der Gewässerunterhaltung abzustimmen. Verkehrslärm Aus dem Plangebiet bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 828 keine Ansprüche hinsichtlich Immissionschutz.	

Präambel	
Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen Bebauungsplan Nr. 166, bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Edewecht, den 20.12.2011   Bürgermeister	
Verfahrensvermerke	
Planunterlage	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.	
© 2011  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist soweit wie möglich.¹⁾ Westerstede, den 19.03.2012 (Ort)  (Datum) (Ort: bestellter Vermessungsingenieur)  ¹⁾ Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken. ²⁾ Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.	
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Echerweg 1, 26121 Oldenburg. Oldenburg, den 20.12.2011  (Unterschrift)	
Aufstellungsbeschluss	
Der VA der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 14.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 beschlossen. Edewecht, den 20.12.2011  Bürgermeister im Auftrage	
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 27.09.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.10.2011 bis 07.11.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Edewecht, den 20.12.2011  Bürgermeister im Auftrage	
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 166 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Edewecht, den 20.12.2011  Bürgermeister im Auftrage	
Bekanntmachung	
Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 166 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.03.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 166 ist damit am 09.03.2012 in Kraft getreten. Edewecht, den 19.03.2012  Bürgermeister im Auftrage	
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 166 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 166 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Edewecht, den  Bürgermeister im Auftrage	
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) Baumutzungsverordnung (BaumVVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)	



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01204401

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 160 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: II

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.12323&lng=8.08268&zoom=16.27&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.12323&lng=8.08268&zoom=16.27&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

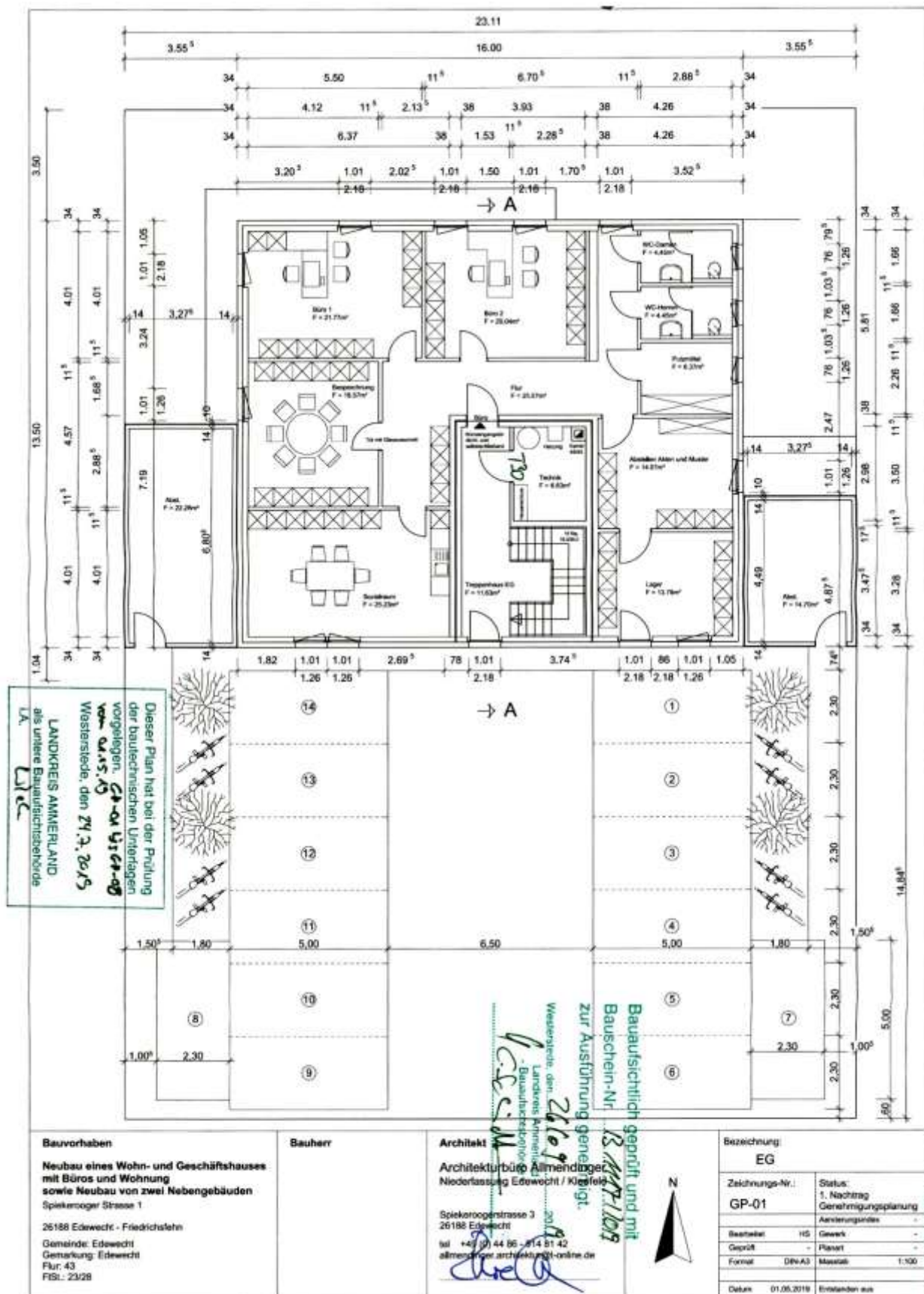
Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen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

Verwendung der Daten

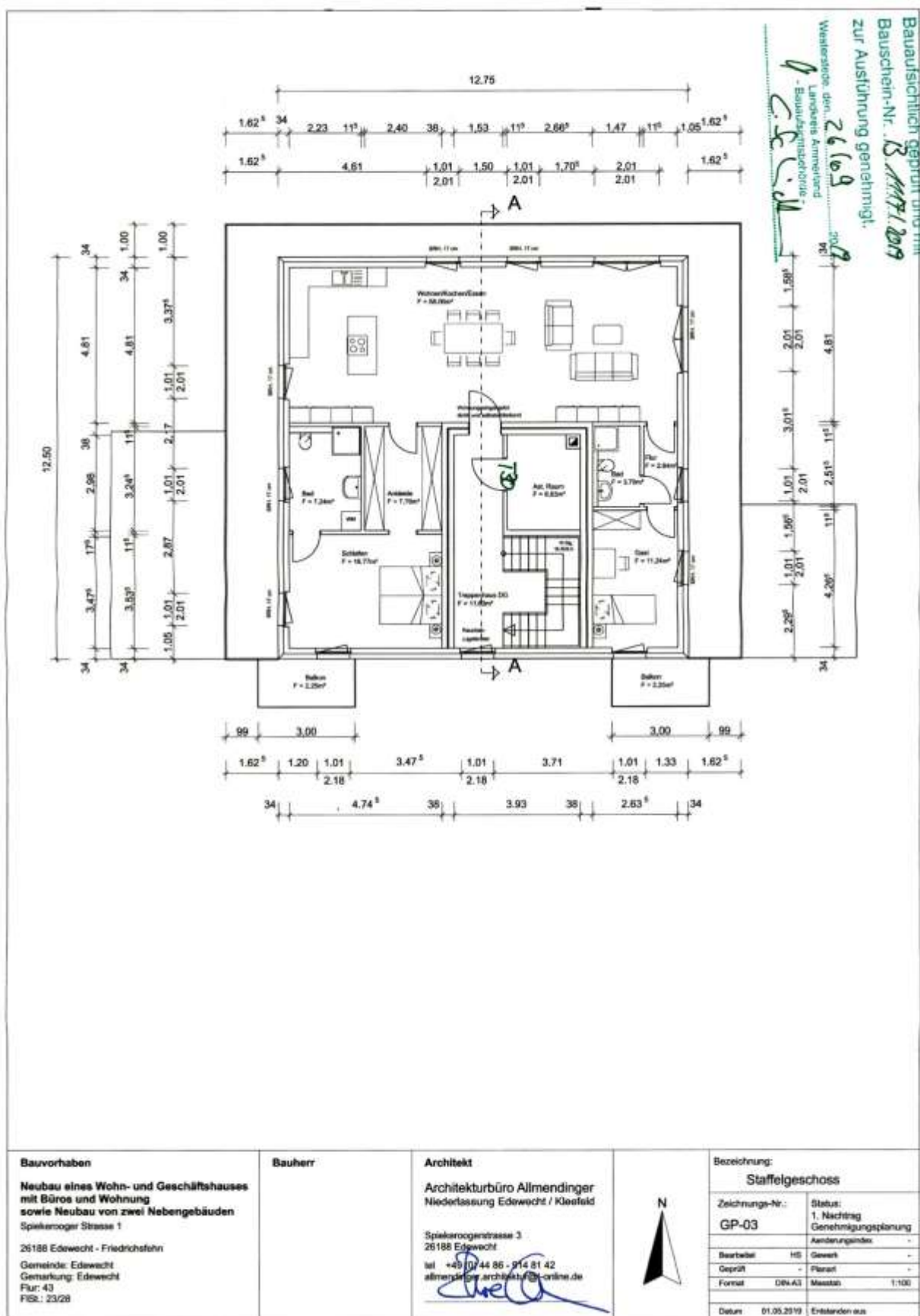
Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen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

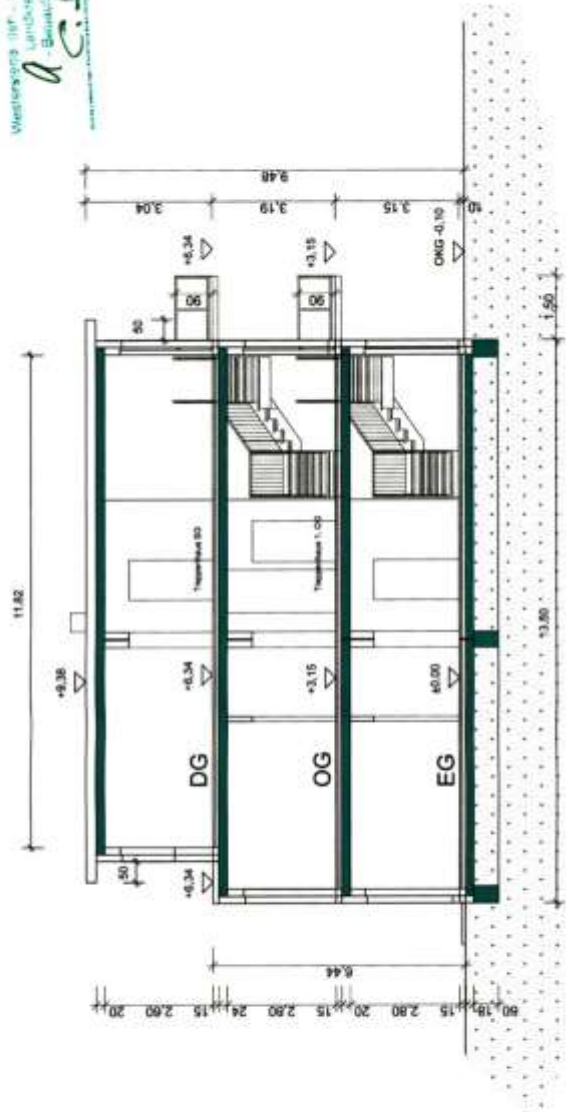
8 Planunterlagen über die Baulichkeiten





BAUAKTE

Bauführer: *geprüft und mit
Bauschein-Nr. B.MP/2019
zur Ausführung genehmigt.*
Westereggs 114
Landkreis Ammerling
Bauaufsichtsbehörde
26.09.2019
a. G. B. B.



Bezeichnung	Schnitt	Status
Zachungs-Nr.	GP-04	1. Nachtrag
Bearbeiter	H.B.	Gemessungsplanung
Geprüft		Anforderungen
Freigegeben		OG
Freigegeben		EG
Freigegeben		1:100
Datum	01.08.2019	Erstellt von

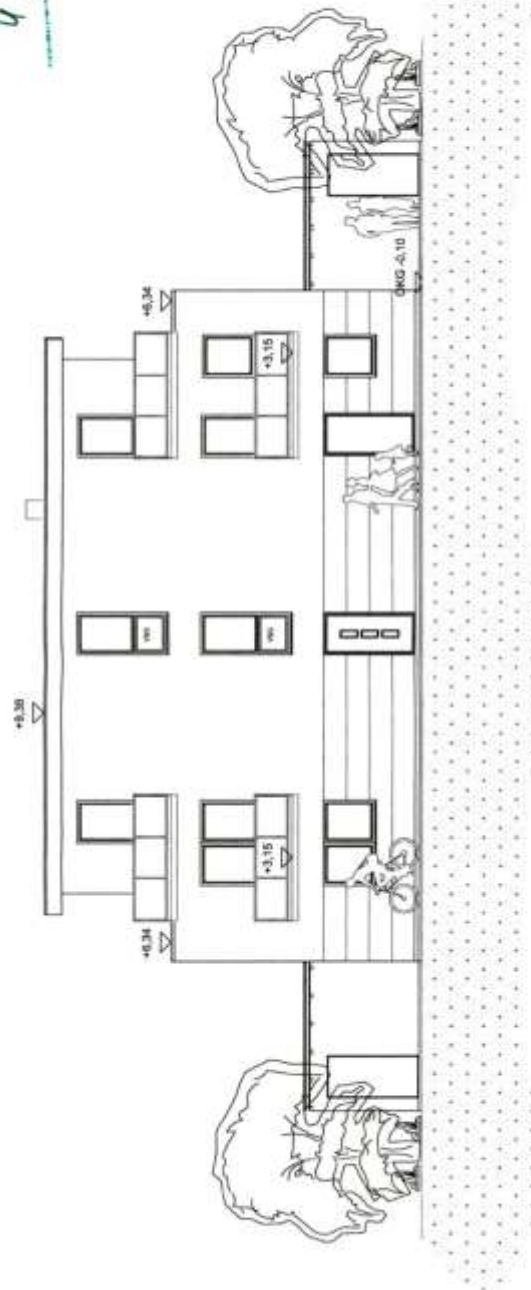
Architekt
Architektbüro Allmendinger
Niederlassung Edeweicht / Kiefeld
Spiekeroogstrasse 3
26188 Edeweicht
Tel. +49 (0) 44 80 91 94 42
allmendinger@spiekeroog-online.de

Bauherr

Bauvorhaben
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
mit Büros und Wohnung
sowie Neubau von zwei Nebengebäuden
Spiekerooger Strasse 1
26188 Edeweicht - Friedrichshafen
Gemeinde Edeweicht
Flur 43
HSt. 22/28

BAUAKTE

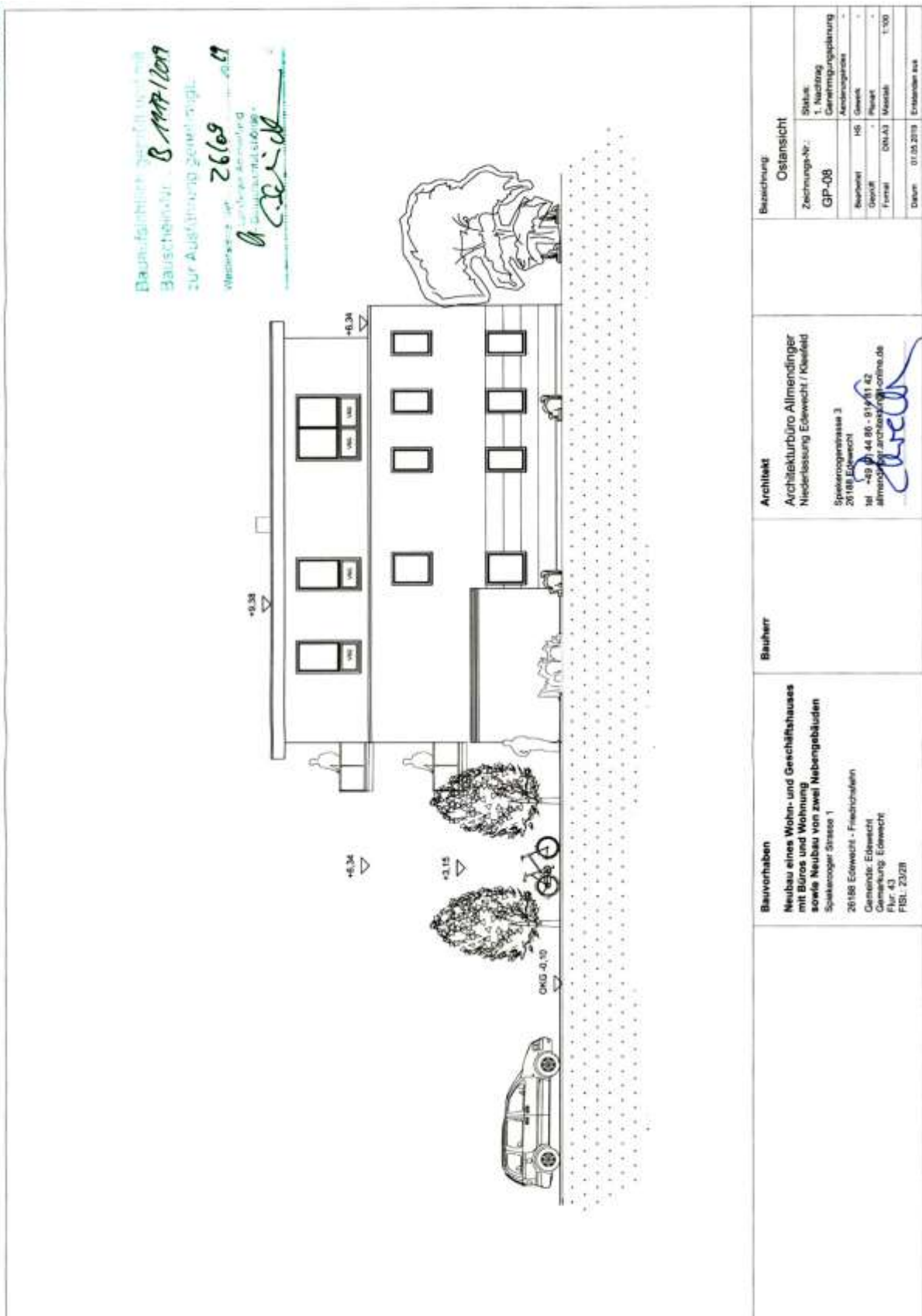
Baufaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. 8 MPT/2017
zur Ausführung genehmigt.
Wiederspruch 26/09
Landkreis Ammerland
Bauschein-Nr. 8 MPT/2017
Fred



Bauvorhaben	Bauherr	Architekt	Beschreibung
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büros und Wohnung sowie Neubau von zwei Nebengebäuden Spiekerooger Strasse 1 26188 Edewecht - Friedrichshafen Gemeinde Edewecht Genehmigung Edewecht Flur 43 FBL 23/28		Architekturbüro Altmendinger Niederlassung Edewecht / Knefeld Spiekeroogerstrasse 3 26188 Edewecht Tel. +49 (0) 44 35-914 41 42 altmendinger@spiekerooger.de www.spiekerooger.de	Südsansicht Zeichnung-Nr.: GP-05 Status: 1. Nachtrag Genehmigungsplanung Anlageplan Bauzustand: 1/5 Geplant: 1/5 Formal: DIN A3 Maßstab: 1:100 Datum: 01.08.2019 Entwerfer: a.b.







9 Fotos



- Südansicht -



- Innenansicht Putzriss -



- Gasheizung -



- Gasheizung -

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

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

Berechnung der Bruttogrundfläche

	Faktor	Länge	Breite	Summe
Wohn- und Geschäftshaus				
Wohnhaus mit Mischnutzung, Gebäudeart 5.1, Standardstufe 4,0				
Baujahr: 2019				
Erdgeschoss		16,000 m *	13,500 m	216,00 m ²
		3,555 m *	7,190 m	25,56 m ²
		3,555 m *	4,875 m	17,33 m ²
1. Obergeschoss		16,000 m *	13,500 m	216,00 m ²
2. Obergeschoss		12,750 m *	12,500 m	159,38 m ²
Bruttogrundfläche gesamt =				<u>634,27 m²</u>

Ermittlung der Wohn-Nutzfläche

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
2 Gewerbeeinheiten, in Zeichnung 1 Gewerbeeinheit und 1 Wohneinheit						
<u>Erdgeschoss gemäß Zeichnung</u>						
Büro 1						21,77 m ²
Büro 2						20,04 m ²
Besprechung						18,57 m ²
Sozialraum						25,23 m ²
Lager						13,76 m ²
Abstellraum						14,67 m ²
Putzmittel						6,37 m ²
WC-Damen						4,45 m ²
WC-Herren						4,45 m ²
Flur						25,57 m ²
						<u>154,88 m²</u>

4 Wohneinheiten, in Zeichnung 1 Gewerbeeinheit und 1 Wohneinheit

1. Obergeschoss gemäß Zeichnung

Büro 1						21,77 m ²
Büro 2						20,04 m ²
Besprechung						18,57 m ²
Sozialraum						25,23 m ²
Lager						13,76 m ²
Abstellraum						14,67 m ²
Putzmittel						6,37 m ²
WC-Damen						4,45 m ²
WC-Herren						4,45 m ²
Flur						25,57 m ²
						<u>154,88 m²</u>

2. Obergeschoss gemäß Zeichnung

Wohn-/Esszim-						
mer						58,06 m ²
Schlafzimmer						16,77 m ²
Gast						11,24 m ²
Bad						7,24 m ²
Bad						3,70 m ²

Ankleide	7,79 m²
Flur	2,64 m²
	<u>107,44 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche gesamt=	<u>262,32 m²</u>

Grundstücksmarktdaten 2024

7.4.5 Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2020 - 2023	Feb. 2021
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m² - 590 €/m²	145 €/m²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	248 m² - 1.759 m²	477 m²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 57 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m² Wohn- / Nutzfläche)	2,79 - 13,60	5,46

Liegenschaftszinssatz

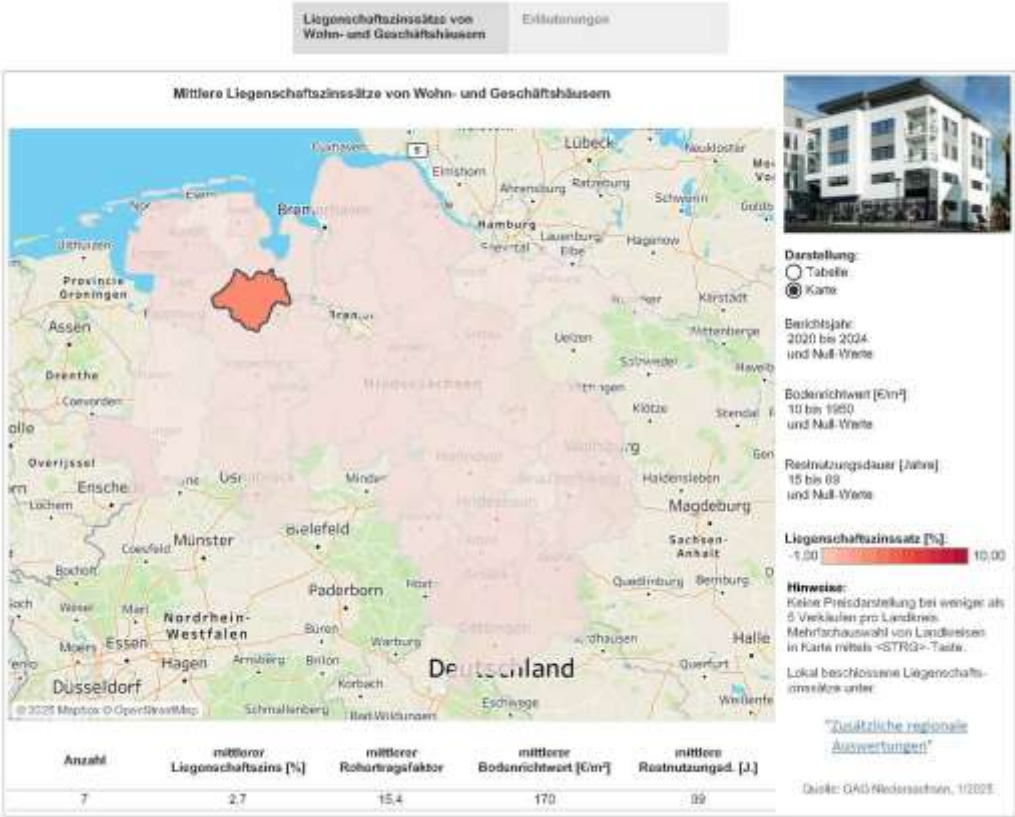
Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Ammerland ein mittlerer Liegenschaftszinssatz für

Wohn- und Geschäftshäuser von 2,6 % (Spanne: 0,4 % - 5,7 %).

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Ammerland ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 16,6 (Spanne: 10,9 - 23,9).



11.1.3 Landkreis Ammerland

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Ammerland	
Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m ² und einem Baujahr 1990 *)	
Wohnflächen in einer Spanne 36 m ² bis 122 m ²	
	mittlere Miete (€/m ²)
Apen/Augustfehn	7,00
Bad Zwischenahn, Kurort	8,00
Edewecht	7,00
Rastede	8,00
Westerstede, Stadt	7,00
Wiefelstede	7,00

*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die **Korrekturfaktoren** zu berücksichtigen, die den Diagrammen in **Abschnitt 11.1.8** entnommen werden können.

11.1.8 Korrekturfaktoren Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

Den folgenden Diagrammen sind die **Korrekturfaktoren für Mieten von Wohnungen der Landkreise Ammerland, Oldenburg, Cloppenburg und Vechta** zu entnehmen, die von den oben genannten Eigenschaften (Wohnfläche 75 m² und Baujahr 1990) abweichen. Die Einzelfälle unterliegen einer sehr großen Streuung, so dass die Korrekturfaktoren wie auch die oben genannten Mieten nur als grober Anhalt dienen.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit vom Baujahr



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 = **30426**