
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26188 Edewecht-Jeddeloh II, Langendamm 8

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. Architekt

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	4
1.3	Verwendungszweck.....	4
1.4	Objektbezeichnung	4
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	4
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen	4
1.5.3	Mündliche Auskünfte	4
1.6	Ortsbesichtigung	4
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	4
1.8	Vertragliche Grundlagen	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Baulasten	5
2.3	sonstige Rechte und Belastungen	5
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2027/23 vom 06.11.2023.	5
3	Grundstücksmerkmale	6
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	6
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	8
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
4.0	Bebauung allgemein.....	8
5	Wertermittlung	10
5.1	Verfahrenswahl.....	10
6	Verkehrswertermittlung	11
6.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert.....	12
6.2	Rohertragsermittlung	13
6.3	Bewirtschaftungskosten- und Reinertragsermittlung	13
6.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	14
6.5	Reinertrag der baulichen Anlagen	14
6.6	vorläufiger Verfahrenswert.....	15
6.7	marktangepasster vorläufiger Ertragswert	15
6.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
6.9	Ertragswert	16
6.10	Verkehrswert.....	16
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte	17
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	25
9	Fotos	27

10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) und der Wohn-/Nutzfläche	49
11	Literaturverzeichnis	51

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2027/23 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 30.10.2023 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 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: **06.03.2024**

Qualitätsstichtag: **06.03.2024**

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in 26188 Edewecht-Jeddeloh II, Langendamm 8.

1.5.1 Allgemeine Unterlagen

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

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

Die wesentliche Literatur ist im Anhang in einer Liste 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 28.11.2023. Anwesend waren: [REDACTED]

[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 Vermut-

ungen 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 Edewecht Blatt 4834 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
2	Edewecht	39	40/1	Gebäude- und Freifläche, Langendamm 8	4.500 m ²

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

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 40/1 der Flur 39 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 2027/23 vom 06.11.2023.

- Mieter oder Pächter sind vorhanden.
- Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.
- Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.

- e) Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
- f) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen können bestehen, da keine aktuellen Baugenehmigungsunterlagen zum gegenwärtig Gebäudebestand vorliegen.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

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

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

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

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

3.2 Erschließung

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

3.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

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

3.4 Lagebeschreibung

3.4.1 Makrolage

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

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Edewecht insgesamt ca. 9.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 7.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.684 Personen an. Zum

vorgenannten Stichtag wurden 522 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Edewecht wird dabei neben dem Branchencluster Dienstleistung & Handwerk auch maßgeblich von der Ernährungsindustrie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Edewecht bis zum Jahr 2032 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 5,1 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,1 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Januar 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 96,6 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der 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. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Jeddeloh II', ca. 6,5 km südöstlich des Ortskerns von Edewecht in einem Dorfgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der nächstgelegene kleine Lebensmittelmarkt liegt ca. 300 m nördlich des Objektstandorts. In einem Umkreis von rd. 300 m um das Bewertungsobjekt ist darüber hinaus eine Gaststätte vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung eingeschränkt gedeckt werden. Edewecht verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 12,2 km nordöstlich gelegenen Oldenburg befinden. Bedingt durch die Nähe zu einem Erholungsgebiet ('Bad Zwischenahn') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im weiteren Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mäßige Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mäßig bis mittel 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. 12 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Oldenburg-Eversten'. Die Bushaltestelle 'Feuerwehr' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften sowie zum ca. 15,1 km (Straßendistanz) entfernten Bahnhof 'Bad Zwischenahn', der u.a. auch als IC(E)-Haltestelle fungiert. Edewecht selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 49 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit 4.500 m² überdurchschnittlich groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten. Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

3.5.3 Nivellement

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

3.5.4 Bodenbeschaffenheit

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

3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Haus- und Garagenzuwegung sind gepflastert und die sonstigen Außenanlagen mit Rasen und Rabatten angelegt.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Mehrfamilienhaus:

Bruttogrundfläche (BGF):	730,28 m ²
Baujahr:	1919
Gebäudealter:	105 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:	19 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1973

4.1.1 Nutzung

EG: Wohnung 1 links: 2 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, Küche, Bad, 2 Abstellräume, Speisekammer, Flur, Terrasse

EG: Wohnung 2 rechts vorne: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur

EG: Wohnung 3 recht hinten: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Diele

DG: Wohnung 4 rechts: 1 Flur im EG, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, Flure, Bodenräume

KG: 3 Kellerräume

Wohnfläche: ca. 378,61 m²

4.1.2 Gebäude

Das Mehrfamilienhaus als ehemaliges Schulgebäude wird mit einem Baujahr von ca. 1915 angenommen. Ein Anbau ist ca. 1970 erstellt worden. Im Laufe der Zeit sind Umbauten vorgenommen worden. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung. Genehmigte Bauunterlagen liegen über den gegenwärtig Gebäudezustand nicht vor.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale

Innenmauerwerk: massives Innenmauerwerk

Decken: Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss

Dach: Walm- und Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen, Flachdach, Dacheindeckung aus Dachdichtungsbahnen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung: 2 Gaszentralheizungen davon 1 Brennwerttherme neuwertig, Heizkörper

Warmwasser:	vorhanden
Sanitär - Installationen:	<u>Wohnung 1 links EG:</u> Bad: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Badewanne, 1 Waschmaschinenanschluss, alte Ausstattung Küche: 1 Spülenanschluss <u>Wohnung 2 vorne rechts EG:</u> Bad: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Dusche, 1 Waschmaschinenanschluss Küche: 1 Spülenanschluss <u>Wohnung 3 hinten rechts EG:</u> Bad: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Dusche, 1 Waschmaschinenanschluss Gäste-WC: 1 WC, 1 Waschbecken Küche: 1 Spülenanschluss <u>Wohnung 4 rechts DG:</u> Bad: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Badewanne, alte Ausstattung Küche: 1 Spülenanschluss, 1 Waschmaschinenanschluss
Elektro - Installationen:	baujahrstypische Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstür: Holztüren mit Glasausschnitt Innentüren: Holztüren in Stahl-/Holzzargen
Wände:	Raufasertapete mit Anstrich bzw. Tapeten und Wandfliesen im Sanitärbe- reich
Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen, Auslegeware, PVC- und Laminat-Belag

4.1.6 Bauzustand

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

4.1.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden konnten festgestellt werden. Es sind an mehreren Stellen besonders im Erdgeschoss innen wie außen Setzrisse sichtbar. Der Fußboden ist zum Teil schief. Des Weiteren sind Feuchtigkeitsflecken und Feuchtigkeitserscheinungen an mehreren Stellen feststellbar. Im Fensterleibungsbereich sind an mehreren Stellen Feuchtigkeits- und Sparkflecken erkennbar.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Ein wesentlicher überdurchschnittlicher baujahrstypischer Modernisierungs- oder Unterhaltungsstau konnte nicht ermittelt werden. Überdurchschnittliche Modernisierungen sind nicht durchgeführt worden.

Nebengebäude:

4.2.1 Nutzung

Garagenanbau Nr. 1 mit Flachdach und Verblendsteinaußenmauerwerk, Baujahr ca. 1965, 1 Garage, 2 Lagerräume. Es sind zum Teil Feuchtigkeitsflecken an der Unterseite des Daches sichtbar.

Garage Nr. 2 mit Verblendsteinmauerwerk und Satteldach, 2 Garagen und Lagerraum, Baujahr ca. 1937.

Des Weiteren sind eine Überdachung mit Anbau und ein Holzschuppen in Holzbauweise vorhanden.

Der Carport neben Garage 1 gehört der Mieterin von Wohnung 1.

4.3 Gesamteindruck

Die baulichen Anlagen sind gegenwärtig in ihrer Ausstattung und Beschaffenheit in einem altersgemäßen schlechten Zustand mit baujahrstypischen Modernisierungserfordernissen und Bauschäden. Die Drittverwendbarkeit ist noch 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. Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte vom 01.01.2024 weist für Wohnbauflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet im Außenbereich und einer Grundstücksgröße von 1.500 m² einen Wert von **60 €/m²** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Bei abweichender Grundstücksgröße liegt eine Umrechnungstabelle für die Ermittlung des Bodenwertes vor.

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 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 2024

3.5 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
2023 (2022)							
Ammerland	11 (13)	290.000 (313.000)	1.680.000 (1.940.000)	540.000 (559.000)	935 (1.302)	3.507 (3.333)	1.587 (1.758)

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.

Bodenrichtwertermittlung gemäß Umrechnungstabelle 0110214

	Bodenrichtwert	Größe	Faktor
Richtwertgrundstück	60,00 €/m²	1.500,000 m²	1,00
Bewertungsgrundstück		4.500,000 m²	0,55
Formel	60 €/m² * 0,55 / 1 =		33,00 €/m²
Bewertungsgrundstück	33,00 €/m²		

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Flurstücks 40/1 der Flur 39 Gemarkung Edewecht, Gebäude- und Freifläche

4.500,00 m² * 33,00 €/m² =

148.500,00 €

6.2 Rohrertragsermittlung

Die Wohnungsmieten in der Gemeinde Edewecht sind in den aktuellen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für ca. 75 m² große Wohnungen mit 7,00 €/m² angegeben. Nach Marktuntersuchungen sind diese Miethöhen in Jeddelloh II und bei größeren älteren Wohnungen nicht zu beobachten.

Nach sachverständiger Auffassung werden die Wohnungsmieten mit bei der übergroßen Wohnung 1 mit dem geringwertigen Zustand wesentlich unterhalb der ortsüblicher Höhe mit 4,50 €/m² festgelegt. Die übrigen Wohnungen werden unterhalb der ortsüblicher Höhe mit 6,00 €/m² angesetzt und die große Wohnung im Dachgeschoss mit 5,50 €/m². Eine getrennte Abrechnung der Nebenkosten ist gegenwärtig nicht eingerichtet.

Daraus ergibt sich folgende **Rohrertragsermittlung**:

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

Mehrfamilienhaus

4 Einheiten gesamt davon 4 Wohneinheiten

1.) Wohnung 1 Erdgeschoss links

132,87 m² * 4,50 €/m² = 598,00 € = 7.176,00 €

2.) Wohnung 2 Erdgeschoss rechts vorne

78,26 m² * 6,00 €/m² = 470,00 € = 5.640,00 €

3.) Wohnung 3 Erdgeschoss rechts hinten

69,82 m² * 6,00 €/m² = 419,00 € = 5.028,00 €

4.) Wohnung 3 Dachgeschoss rechts

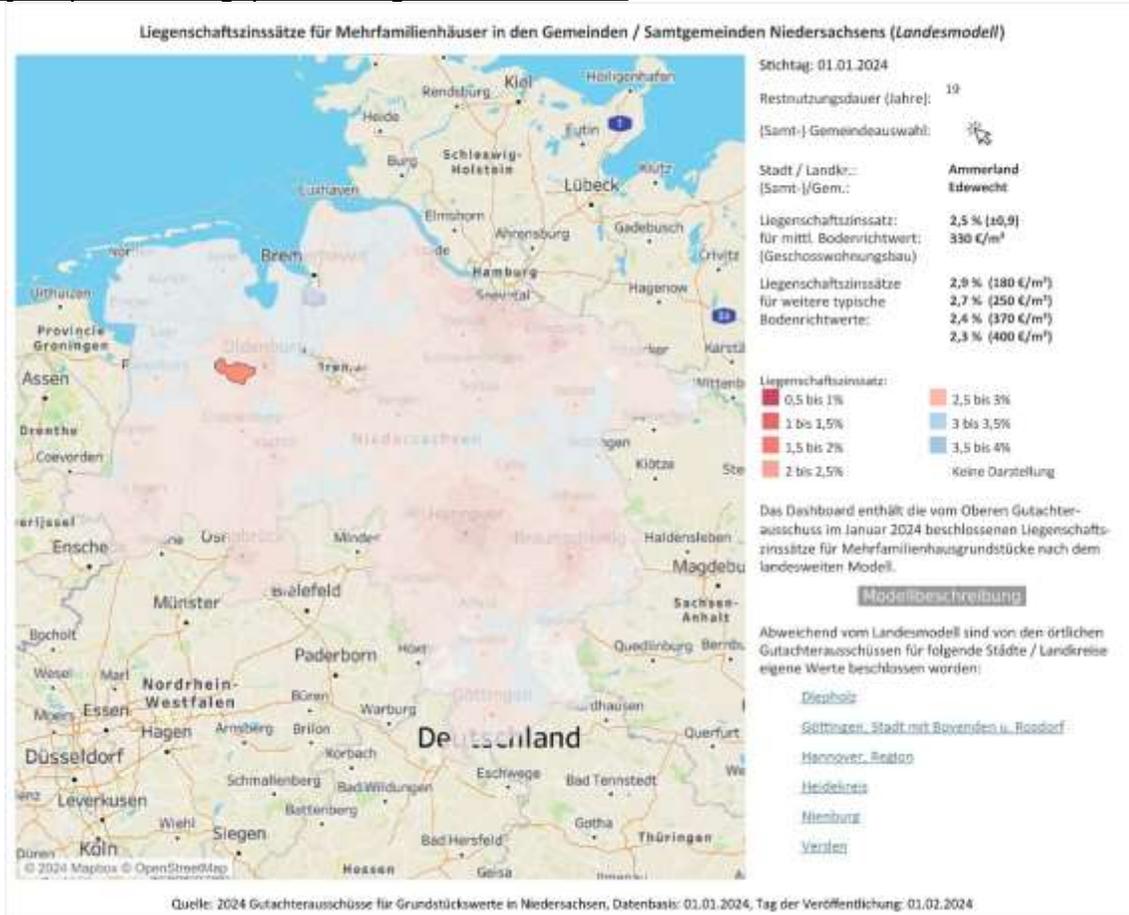
97,67 m² * 5,50 €/m² = 537,00 € = 6.444,00 €

378,61 m² 2.024,00 € **24.288,00 €**

6.3 Bewirtschaftungskosten- und Reinertragsermittlung

	jährlicher Rohertrag	=	24.288,00 €
abzügl. durchschnittlich pauschalierte Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten= 357,00 € pro Wohneinheit	-1.428,00 €		
Instandhaltungskosten= 11,70 €/m ² Wohn-/Nutzfläche	-4.430,00 €		
Mietausfallwagnis= 2,00 % des Jahresrohertrages	-486,00 €		
-abzügl. 26,12 % durchschnittl. pauschalierte Bewirtschaftungskosten	=		<u>-6.344,00 €</u>
	jährlicher Reinertrag	=	17.944,00 €

6.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz



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

Liegenschaftsfaktor Anpassung

	Richtwerte	Anpassung
unterer Wert	180,00 €/m ²	2,90 %
oberer Wert	250,00 €/m ²	2,70 %
vorh. Bodenrichtwert	60,00 €/m ²	3,24 %

Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes:

keine weitere Anpassung erforderlich: rd. **3,25 %**

6.5 Reinertrag der baulichen Anlagen

Jährlicher Reinertrag:		17.944,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		
148.500,00 € * 3,25 % * (-1)	=	-4.826,00 €
Bodenwert * Liegenschaftszinssatz	Reinertrag der baul. Anlagen=	13.118,00 €

6.6 vorläufiger Verfahrenswert**vorläufiger Ertragswert:**

Restnutzungsdauer des Gebäudes = 19 Jahre
Barwertfaktor= 14,01

13.118,00 €	*	14,01	=	183.783,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen * Barwertfaktor				
objektspezifisch angepasster Bodenwert				= + 148.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				= 332.283,00 €

6.7 marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ergibt sich somit wie folgt:

332.000,00 €

6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden

Es sind vielfältige Bauschäden wie Setzrisse, Feuchtigkeitsschäden und vereinzelt schiefe Fußböden sichtbar. = -15.000,00 €

Zulage für Nebengebäude

Zeitwert pauschal = +8.000,00 €

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

sind nicht vorhanden = 0,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

sind nicht vorhanden = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht vorhanden = 0,00 €

-7.000,00 €

6.9 Ertragswert

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 332.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -7.000,00 €

Verfahrenswert = 325.000,00 €

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 Ertragswert 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

325.000,00 €

Der ermittelte unbelastete Verkehrswert in Höhe von **325.000,00 €** entspricht einem Wohnflächenpreis in Höhe von **858,00 €/m²** unterhalb der unteren Schwankungsbreite von 935 €/m² im Landkreis Ammerland. Der ermittelte Rohertragsfaktor wird mit einer Höhe von **13,4** ausgewiesen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit **3,25 %** ergibt sich nahezu in Höhe des Medianwertes von 3,24 % für Mehrfamilienhäuser im Bodenrichtwertbereich von 60 €/m² im Landkreis Ammerland.

Edeweicht, den 6. März 2024

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 51 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer
.....
Fred Baxmeyer

gez. F. Baxmeyer

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



7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte

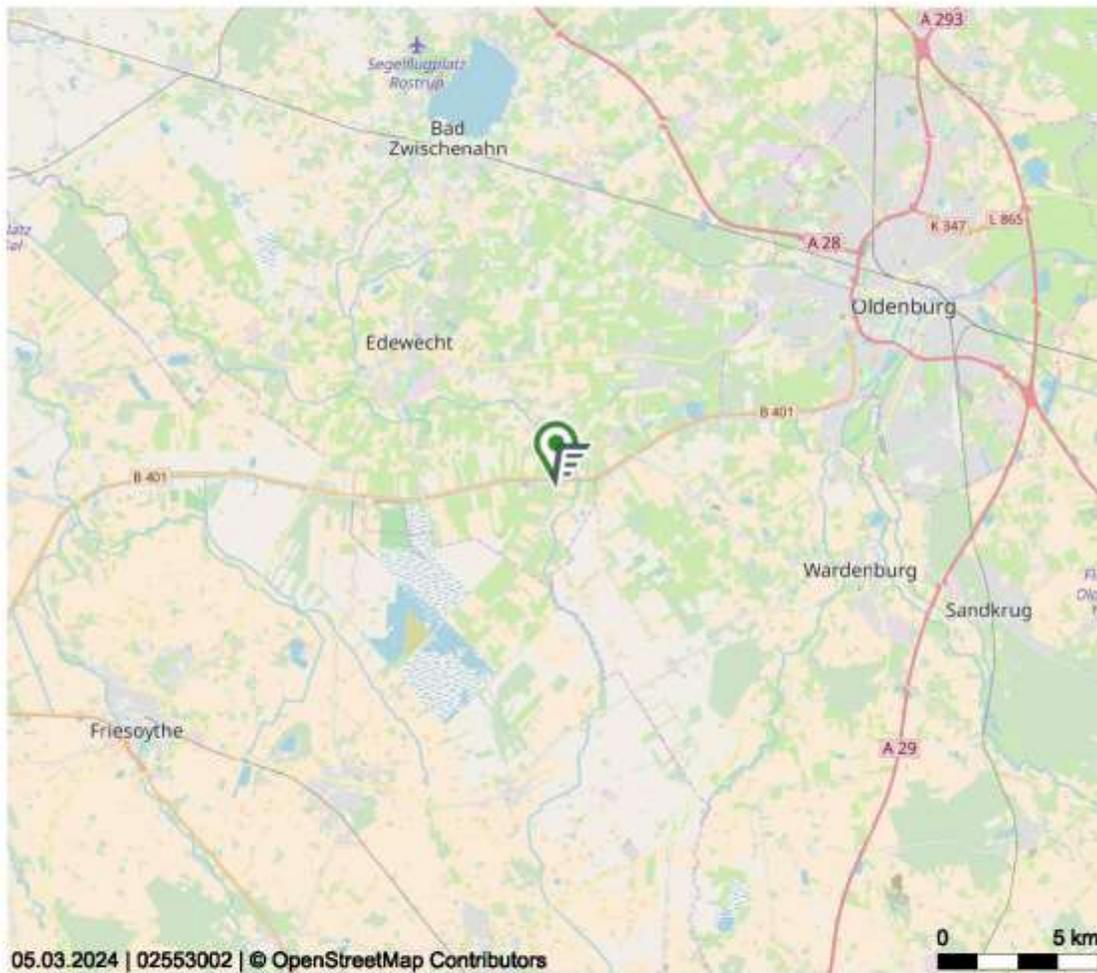
Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26188 Edewecht, Langendamm 8



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Neuenkrüge (11,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Zwischenahn (11,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (38,8 km)
Nächster Flughafen (km)	JadeWeserAirport (46,8 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (140,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Oldenburg (Oldenburg), Stadt (13,1 km)



05.03.2024 | 02553002 | © OpenStreetMap Contributors

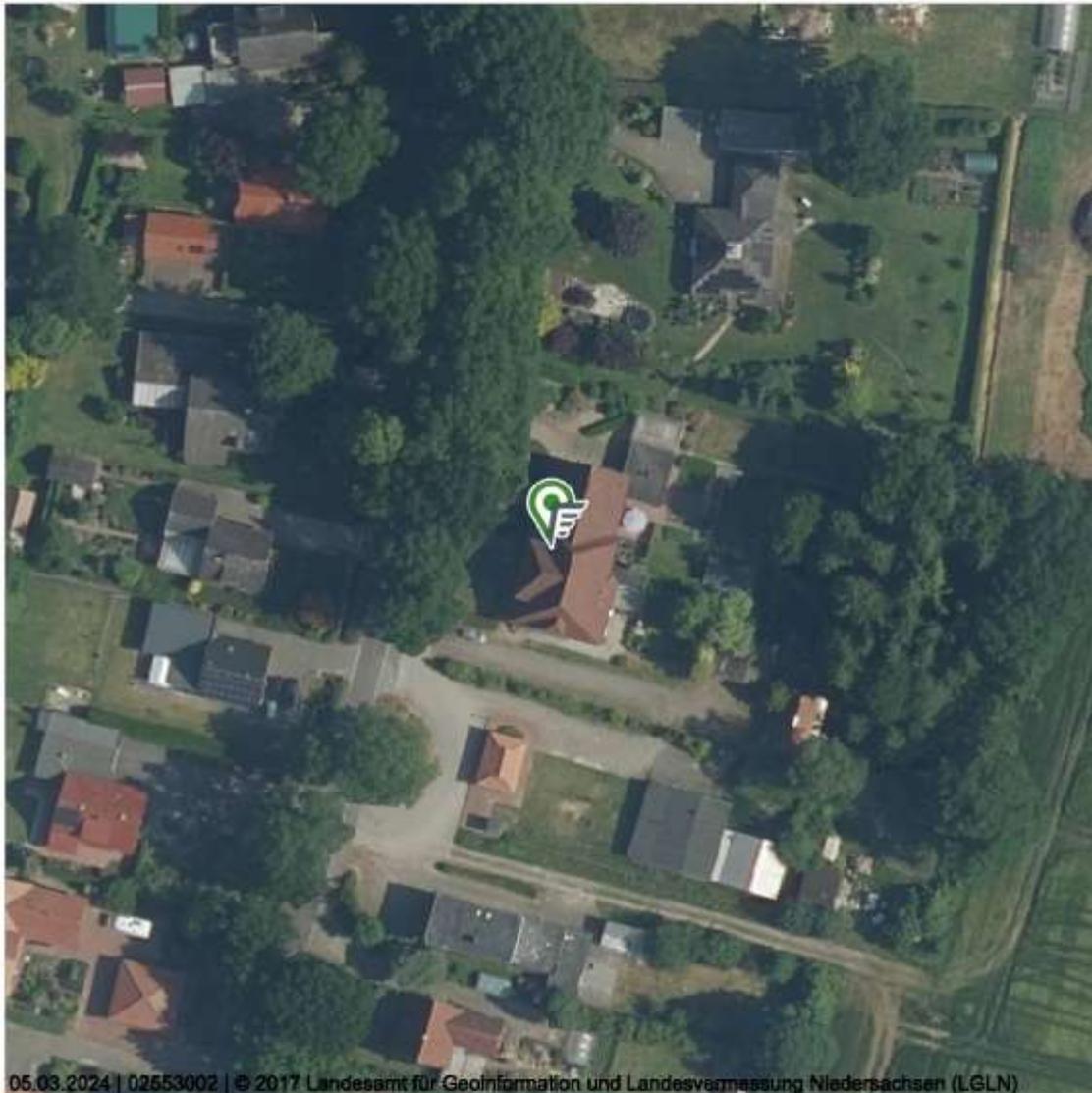
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen. Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlussstellen ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf 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
26188 Edewecht, Langendamm 8



geoport



05.03.2024 | 02553002 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02553002 vom 05.03.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Edewecht
Gemarkung: Edewecht
Flur: 39 Flurstück: 40/1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 14.11.2023
Aktualität der Daten 11.11.2023



N = 5882347

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen:

Bei einer Verwertung für 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.



Flurstück 40/1, Flur 39, Gemarkung Edewecht

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Edewecht
Landkreis Ammerland

Lage: Langendamm 8

Fläche: 4 500 m²

Tatsächliche Nutzung: 4 500 m² Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Edewecht
Grundbuchblatt 4834
Laufende Nummer 0002



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 04.03.2024)

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

Adresse: Langendamm 8, 26188 Edewecht - Jeddelloh II
Gemarkung: 1903 (Edewecht), Flur: 39, Flurstück: 40/1





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01200401

Bodenrichtwert: 60 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.500 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0110214_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.01.2024

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.08696&lng=8.05332&zoom=15.95&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.08696&lng=8.05332&zoom=15.95&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

**Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug
Landkreis Ammerland**

Umrechnungstabelle: 0110214

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f1500)

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen:

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient	Beispiel:	
500	1,90		
750	1,50		120
1000	1,25	Bodenrichtwert	-----
1500	1,00		W f1500
2000	0,85		
3000	0,70	Fläche des Richtwertgrundstücks	1500 m ²
4000	0,60		
5000	0,50	individuelle Grundstücksfläche	3000 m ²
6000	0,40		
7000	0,30		120 €/m ² * 0,70
		Bodenrichtwert (3000 m ²)	-----
			1,00
			= rd. 84 €/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.

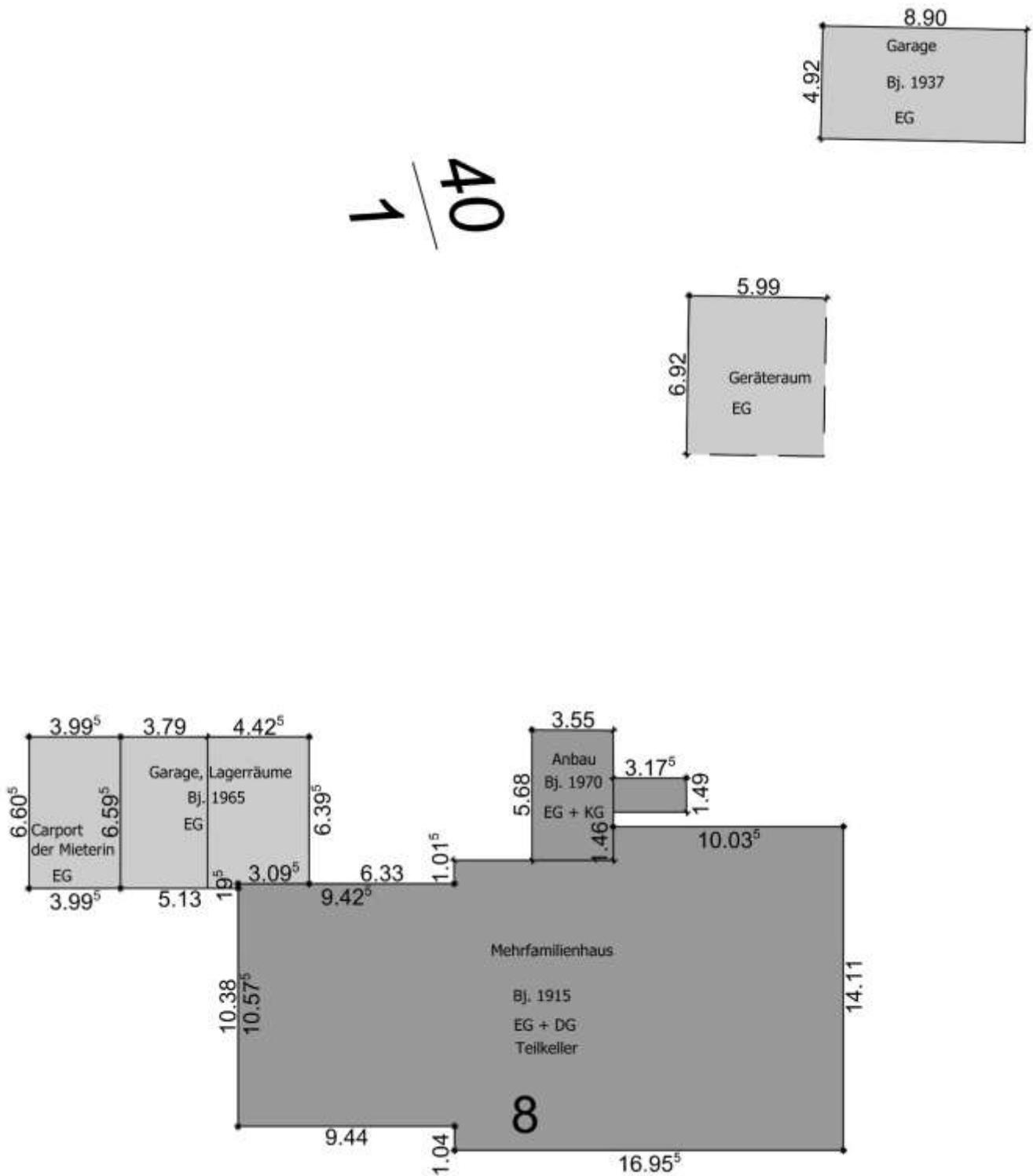
Verwendung der Daten

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.

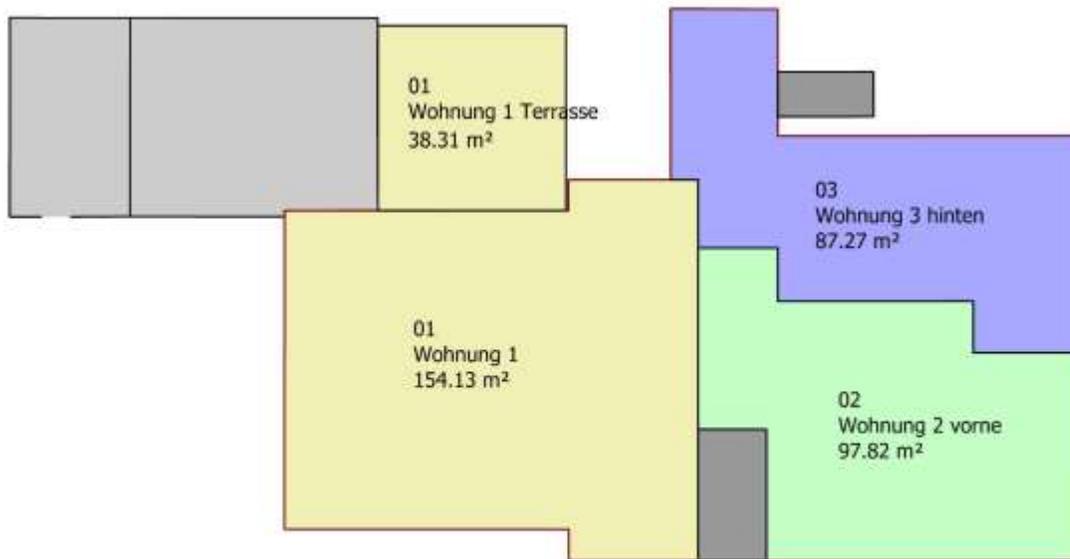
1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

8 Planunterlagen über die Baulichkeiten

Lageskizze mit BGF Maßangaben aus der Liegenschaftskarte des LGLN



Grundrisskizzen mit BGF Maßangaben aus der Liegenschaftskarte des LGLN



Erdgeschoss



Dachgeschoss

9 Fotos



- Nordwestansicht Garage 1 und Carport der Mieterin der Wohnung 1 -



- Nordansicht Mehrfamilienhaus -



- Nordansicht Mehrfamilienhaus -



- Nordansicht Mehrfamilienhaus -



- Nordwestansicht Mehrfamilienhaus -



- Westansicht Mehrfamilienhaus -



- Westansicht Mehrfamilienhaus -



- Südwestansicht Mehrfamilienhaus -



- Südansicht Mehrfamilienhaus -



- Südansicht Mehrfamilienhaus -



- Südostansicht Mehrfamilienhaus -



- Ostansicht Mehrfamilienhaus -



- Ostansicht Mehrfamilienhaus, Garage 1 und Carport der Mieterin von Wohnung 1 -



- Nordostansicht Mehrfamilienhaus, Garage 1 und Carport der Mieterin von Wohnung 1 -



- Setzrisse -



- Setzrisse -



- Setzrisse -



- Gaszentralheizung Wohnung 1 -



- Setzrisse -



- Setzrisse -



- Feuchtigkeitsflecken -



- Feuchtigkeitsflecken -



- Feuchtigkeitserscheinungen -



- Feuchtigkeitserscheinungen -



- Feuchtigkeitsflecken -



- Feuchtigkeitsflecken -



- Setzrisse -



- Feuchtigkeitsflecken und Gasanschlüsse -



- Feuchtigkeitsflecken -



- Feuchtigkeitsflecken -



- Feuchtigkeitsflecken -



- Feuchtigkeitsflecken -



- Feuchtigkeitsflecken -



- Heizungsraum mit Zentralheizung für die Wohnungen 2 - 4 -



- Südwestansicht Überdachung und Garage 2 -



- Südwestansicht Garage 2 -



- Nordostansicht Garage 2 -



- Überdachung -



- Überdachung -



- Überdachung -



- Holzschuppen -



- Gartenansicht -



- Gartenansicht -



- Gartenansicht -

10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) und der Wohn-/Nutzfläche

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

		Berechnung der Bruttogrundfläche			
		Faktor	Länge	Breite	Summe
<u>Mehrfamilienhaus</u>					
Mehrfamilienhaus, Gebäudeart 4.1, Standardstufe 3,0					
Hauptgebäude	Baujahr: 1915				
	Erdgeschoss		9,440 m *	10,575 m	99,83 m ²
			16,955 m *	14,110 m	239,24 m ²
			-1,460 m *	6,920 m	-10,10 m ²
	Dachgeschoss		9,440 m *	10,575 m	99,83 m ²
			16,955 m *	14,110 m	239,24 m ²
		-1,460 m *	6,920 m	-10,10 m ²	
Anbau I	Kellergeschoss		4,810 m *	4,690 m	22,56 m ²
	Baujahr: 1970				
	Erdgeschoss		3,550 m *	5,680 m	20,16 m ²
			3,175 m *	1,490 m	4,73 m ²
	Kellergeschoss		3,550 m *	5,680 m	20,16 m ²
		3,175 m *	1,490 m	4,73 m ²	
Bruttogrundfläche gesamt =					<u>730,28 m²</u>

Ermittlung des mittleren Baujahres des Wohnhauses

$$\frac{680,5 \text{ m}^2 * 1915 + 49,78 \text{ m}^2 * 1970 +}{730,28 \text{ m}^2} = \mathbf{1919}$$

Garage 1 mit Lagerräumen

Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0

Baujahr: 1965

Erdgeschoss 6,500 m * 8,215 m **53,40 m²**

Garage 2

Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0

Baujahr: 1937

Erdgeschoss 8,900 m * 4,920 m **43,79 m²**

Geräteraum

Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 3,0

Erdgeschoss 6,920 m * 5,990 m **41,45 m²**

Bruttogrundfläche gesamt = 868,92 m²

Ermittlung der Wohnfläche

Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 20 % Wand- und Konstruktionsflächen	Fläche
--------	-------	--------	--------	--	--------

Mehrfamilienhaus

Wohnung 1 Erdgeschoss links

2 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, Küche, Bad, 2 Abstellräume, Speisekammer, Flur, Terrasse

			0,05 m ²	-0,01 m ²	0,04 m ²
			11,38 m ²	-2,28 m ²	9,10 m ²
			42,83 m ²	-8,57 m ²	34,26 m ²
			0,01 m ²	0,00 m ²	0,01 m ²
			0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
			99,80 m ²	-19,96 m ²	79,84 m ²
			0,04 m ²	-0,01 m ²	0,03 m ²
			9,58 m ²		9,58 m ²
					<u>132,87 m²</u>

Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 20 % Wand- und Konstruktionsflächen	Fläche
--------	-------	--------	--------	--	--------

Wohnung 2 Erdgeschoss rechts vorne

Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur

			24,40 m ²	-4,88 m ²	19,52 m ²
			13,67 m ²	-2,73 m ²	10,94 m ²
Schlafzimmer 1			0,03 m ²	-0,01 m ²	0,02 m ²
Schlafzimmer 2			3,83 m ²	-0,77 m ²	3,06 m ²
			55,86 m ²	-11,17 m ²	44,69 m ²
			0,02 m ²	0,00 m ²	0,02 m ²
					<u>78,26 m²</u>

Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 20 % Wand- und Konstruktionsflächen	Fläche
--------	-------	--------	--------	--	--------

Wohnung 3 Erdgeschoss rechts hinten

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Diele

			25,51 m ²	-5,10 m ²	20,41 m ²
			0,01 m ²	0,00 m ²	0,01 m ²
			35,64 m ²	-7,13 m ²	28,51 m ²
			20,94 m ²	-4,19 m ²	16,75 m ²
			0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
			5,17 m ²	-1,03 m ²	4,14 m ²
					<u>69,82 m²</u>

Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 30 % Wand- und Konstruktionsflächen, Dachschräge	Fläche
--------	-------	--------	--------	---	--------

Wohnung 4 Erdgeschoss und Dachgeschoss rechts

Erdgeschoss

Flur	1,410 m *	0,885 m	1,25 m ²		
	1,050 m *	0,260 m	0,27 m ²		
			1,52 m ²		1,52 m ²

Dachgeschoss

Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, Flure

$0.5 \cdot (1.470 + 1.464) \cdot 10.031$	14,71 m ²	-4,41 m ²	10,30 m ²
$0.5 \cdot (3.690 + 3.687) \cdot 12.668$	46,73 m ²	-14,02 m ²	32,71 m ²
$3.963 \cdot 0.541$	2,14 m ²	-0,64 m ²	1,50 m ²
$0.5 \cdot (8.953 + 8.951) \cdot 8.240$	73,77 m ²	-22,13 m ²	51,64 m ²
			<u>97,67 m²</u>

Wohnfläche gesamt= 378,61 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 Grundstücksmarktdaten GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen:** <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformatioenen/2023/grundstuecksmarktdaten-2023-216500.html>
- (4) **Quellenangabe Beschäftigung/Arbeitslosenquote:** <http://statistik.arbeitsagentur.de> Bundesagentur für Arbeit, Statistik.

Anzahl der Anschläge im Dokument = **34817**