
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26655 Westerstede-Moorburg, Friesenstraße 8

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. (FH)

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag	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	5
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2035/24 vom 11.02.2025	5
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	11
6.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	12
6.2	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	12
6.3	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	14
6.4	vorläufiger Sachwert des Grundstücks	15
6.5	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	15
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
6.7	Verfahrenswert des Grundstücks	16
6.8	Verkehrswert	16
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Baulasten, BPlan, Richtwertkarte	18
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	38
9	Fotos	49
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses	51
11	Literaturverzeichnis	54

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2035/24 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 10.02.2025 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:

06.06.2025

Qualitätsstichtag:

06.06.2025

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamiliengebäude mit gewerblich genutztem Nebengebäude bebautes Grundstück in 26655 Westerstede-Moorburg, Friesenstraße 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 13.05.2025. 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 Westerstede Blatt 11476 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Westerstede	2	123/9	Gebäude- und Freifläche, Friesenstraße 8	2.000 m ²

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

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Westerstede bestehen folgende Baulasteintragungen zu Lasten des Flurstücks 123/9 der Flur 2 Gemarkung Westerstede:

Baulastenblatt Nr. 993 Seite 1:

Lfd. Nr. 1: „Die Eigentümer des Grundstücks Flurstück 123/6, Flur 2, Gemarkung Westerstede, belegen in Westerstede-Moorburg, Friesenstraße, bewilligen, dass das vorbezeichnete Grundstück auch nach erfolgter Teilung baurechtlich so behandelt wird, als wenn es ein Grundstück i. S. des § 4 Abs. 1 der Nds. Bauordnung (NBau0) in der z. Zt. gültigen Fassung wäre und demnach eine Grenze zwischen den neu zu bildenden Teilen nicht bestünde. Diese Baulast ist auch gegenüber den Rechtsnachfolgern im Grundbesitz wirksam. Nach Grundstücksteilung neue Bezeichnungen: 123/9 und 123/14.“

Baulastenblatt Nr. 993 Seite 2:

Lfd. Nr. 1: „Wir als Eigentümer der Grundstücke, Flurstücke 123/9 und 123/14, Flur 2, Gemarkung Westerstede, verpflichten uns unsere Grundstücke für die Beseitigung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück Flurstück 126/7, Flur 2, Gemarkung Westerstede allzeit zur Verfügung zu stellen und die dafür

erforderlichen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Wir beantragen, die vorstehende Baulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland einzutragen."

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 2035/24 vom 11.02.2025

- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.
- c) Ein Gewerbebetrieb wird 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 augenscheinlich nicht.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

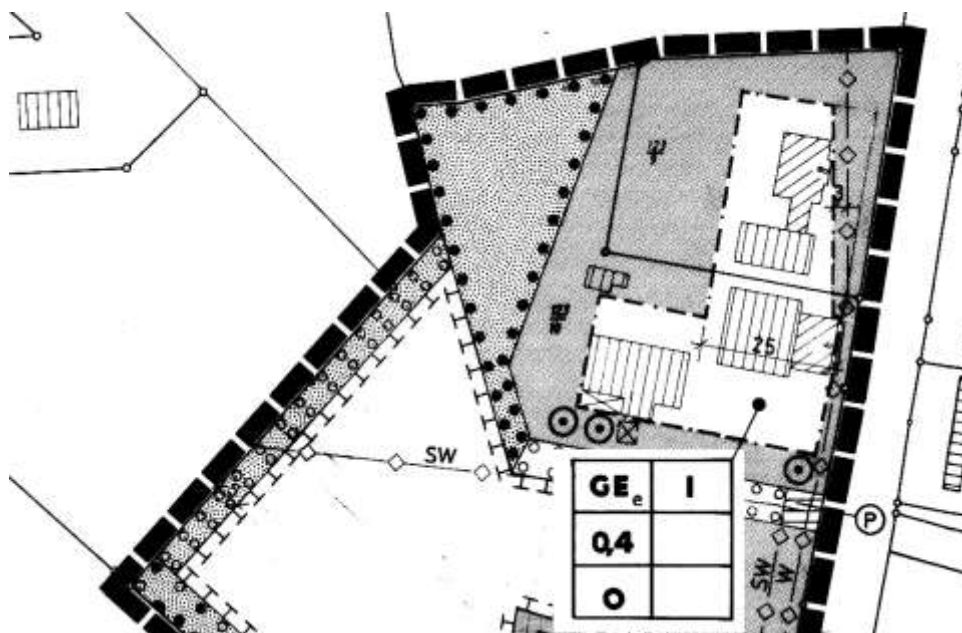
3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 57a „Moorburg/Friesenstraße“ der Stadt Westerstede vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Bewertungsgrundstück folgende bauliche Nutzung fest:

Art der baulichen Nutzung		GE _E (Eingeschränktes Gewerbegebiet)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	Vollgeschoss	I
Bauweise	o (offene Bauweise)	



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

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

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

3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straße „Friesenstraße“ erschlossen. Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie 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 Kreisstadt Westerstede liegt im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 23 km nordwestlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 62 km westlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Westerstede beherbergt rd. 24.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Jümme westlich von Westerstede.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Westerstede insgesamt ca. 10.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 11.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 1.529 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 757 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Westerstede wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Tourismus & Gastronomie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Westerstede bis zum Jahr 2032 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 11,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland im Mai 2025 3,8 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,0 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). 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 Westerstede als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Ammerland den 177. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil 'Moorburg', ca. 3,9 km nordwestlich des Stadtzentrums von Westerstede in einem Gewerbegebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohn- und Geschäftshäusern sowie Wohnhäusern in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 4,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Edeka') auch vereinzelte Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Weiterhin verfügt Westerstede über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Erholungsgebiet ('Ammerland und Bad Zwischenahn') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Westerstede ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt in unmittelbarer Nähe bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Westerstede-West'. Die Bushaltestelle 'Moorburg' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ebenfalls stadteigenen Bahnhof 'Ocholt' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 9,5 km zum IC(E)-Bahnhof 'Westerstede-Ocholt' bzw. rd. 65 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit 2.000 m² leicht überdurchschnittlich groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig 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. Zusätzlich sind ein Teich und ein kleiner Pool vorhanden. Die Hauszuwegung ist gepflastert.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Einfamilienhaus:

Bruttogrundfläche (BGF): 245,45 m²

Baujahr: 1994

Gebäudealter:	31 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	4 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	39 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1994

4.1.1 Nutzung

EG: Wohnzimmer, Küche mit Ofenrohranschluss, Diele, Windfang, WC I, Vorrat, WC II, HWR/Flur

DG: Schlafen, Kind, Gast, Abstellraum, Bad, Flur, 1 Spitzbodenraum

4.1.2 Gebäude

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise im Jahre 1994 erstellt worden. Wesentliche Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk:	massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinmauerwerk
Innenmauerwerk:	massives Innenmauerwerk
Decken:	Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
Treppen:	Holztreppe mit Holzstufen zum Dachgeschoss
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung:	Gaszentralheizung, Heizkörper und vereinzelt Fußbodenerwärmung Gastherme zwischenzeitlich modernisiert
Warmwasser:	vorhanden
Sanitär - Installationen:	EG: Küche: 1 Spülenanschluss WC: 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Dusche, in 2010 modernisiert WC: 1 Waschtisch, 1 WC HWR: 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Spülenanschluss DG: Bad: 2 Waschbecken, 1 WC, 1 Badewanne
Elektro - Installationen:	baujahrstypische mittlere Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen:	hochwertige Holztür mit Glasausschnitt Innentüren: Holztüren in Holzzargen
Wände:	Tapeten, Raufasertapete bzw. verputzte Wand mit Anstrich
Bodenbeläge:	Fliesenbelag, Vinyl-Belag, Auslegeware, PVC-Belag

4.1.6 Bauzustand

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

4.1.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden waren nicht erkennbar.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Es ist kein überdurchschnittlicher Modernisierungs- und Unterhaltsstau vorhanden.

Nebengebäude (Gewerbefläche):

Bruttogrundfläche (BGF):	103,82 m ²
Baujahr:	1965
Gebäudealter:	60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Modernisierungspunkte:	1 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	8 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1983

4.2.1 Nutzung

EG: 1 Ausstellungsraum, 2 Lagerräume, 1 Heizungsraum,
DG: 1 Bodenraum nur von außen zu erreichen

4.2.2 Gebäude

Die Garage wurde in massiver Bauweise 1965 erstellt. Danach wurden geringfügige Umbauten und Umnutzungen durchgeführt. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

4.2.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale
Innenmauerwerk: massives Innenmauerwerk, Leichtbauwände
Decken: Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
Treppen: keine Treppe
Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen, Dacheindeckung mit gebrauchten Pfannen ca. im Jahr 1994 erneuert

4.2.4 Technische Ausstattung

Heizung: Feststoffbrenner, Heizkörper
Elektro -
Installationen: einfache Ausstattung

4.2.5 Ausbau

Türen: Holztüren
Fenster: Kunststofffenster

4.2.6 Bauzustand

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

4.2.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden waren nicht sichtbar.

4.3 Gesamteindruck

Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen altersgerechten Eindruck ohne überdurchschnittlichen Modernisierungstau jedoch mit vereinzelten 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.

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit den entsprechenden Sachwertfaktoren in der Datensammlung der jeweiligen Gutachterausschüsse

zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

5.2. Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte vom 01.01.2024 weist für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Außenbereich und einer Grundstücksgröße von 1.500 m² einen Wert von **55 €/m²** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Die Richtwertkarte vom 01.01.2024 weist für baureifes Land in einem Gewerbegebiet in Moorbürg einen Wert von **24 €/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

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

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

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

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

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

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:

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

Bauernhäuser und Resthofstellen gelten (GND, Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgebäude 40 bis 60 Jahre und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen fern. Anlage 2 ImmoWertV 2021

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

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

vorläufiger Sachwert:

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

6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Das Grundstück befindet sich in einem Eingeschränktem Gewerbegebiet. Die Richtwertkarte im Grundstücksbereich weist für das Bewertungsgrundstück ein Allgemeines Wohngebiet im Außenbereich mit einen Richtwert von 55,00 €/m² für eine Grundstücksgröße von 1,500 m² aus. Abweichende Grundstücksgrößen können durch Interpolationsfaktoren angepasst werden. Der Richtwert für ein Gewerbegebiet in Moorborg beträgt 24,00 €/m².

Durch die geringeren Emissionen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet als in einem Gewerbegebiet ist ein höherer Quadratmeterpreis für Grundstücke im Bereich von Wohnbauflächen im Außenbereich plausibel. Dieser kann mit Hilfe der Umrechnungstabelle der Richtwertkarte für Wohnhausgrundstücke angepasst werden.

Bodenrichtwertermittlung gemäß Umrechnungstabelle 0120214

	Bodenrichtwert	Größe	Faktor
Richtwertgrundstück	55,00 €/m ²	1.500,000 m ²	1,00
Bewertungsgrundstück		2.000,000 m ²	0,85
Formel	55 €/m ² * 0,85 / 1 =		47,00 €/m ²
Bewertungsgrundstück	47,00 €/m ²		

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus den Richtwertkarten beläuft sich der Quadratmeterpreis für das Bewertungsgrundstücks auf **47,00 €/m²** einschl. Erschließungskosten.

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

GB Blatt 11476 von Westerstede

1.) Flurstück 123/9 der Flur 2 Gemarkung Westerstede, Wohnbau-/Handel- und Dienstleistungsfläche

2.000,00 m² * 47,00 €/m² = **94.000,00 €**

6.2 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

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

Regionalfaktor

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

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2021 = 100	129,400
Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2010 = 100	182,600

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF):	245,45 m ²	
Baujahr:	1994	
Gebäudealter:	31 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Modernisierungspunkte:	4 Punkte	
modifizierte Restnutzungsdauer:	39 Jahre	
modifiziertes Baujahr:	1994	
NHK 2010:	1.005,00 €/m ²	
Baupreisindex am WE-Stichtag:	182,600	
NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):	1.835,00 €/m ²	
Regionalfaktor (RG):	1,0	
Alterswertminderungsfaktor (AF):	0,5571	
245,45 m ² * 1835 €/m ² * 1,0 * 0,5571 =		250.900,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	0,00 €
		<u>250.900,00 €</u>

250.900,00 €

Nebengebäude mit Gewerbefläche

Bruttogrundfläche (BGF):	103,82 m ²	
Baujahr:	1965	
Gebäudealter:	60 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre	
Modernisierungspunkte:	1 Punkte	
modifizierte Restnutzungsdauer:	8 Jahre	
modifiziertes Baujahr:	1983	
NHK 2010:	620,00 €/m ²	
Baupreisindex am WE-Stichtag:	182,600	
NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):	1.132,00 €/m ²	
Regionalfaktor (RG):	1,0	
Alterswertminderungsfaktor (AF):	0,1600	
103,82 m ² * 1132 €/m ² * 1,0 * 0,16 =		18.800,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	0,00 €
		<u>18.800,00 €</u>

18.800,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

269.700,00 €

6.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage
pauschal 7,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **18.900,00 €**

6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	94.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	269.700,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	18.900,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	<u>382.600,00 €</u>

6.5 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert

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

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

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ammerland ergeben und sind in der Datenbank 2025 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitraum	02.01.2024	18.12.2024	13.06.2024
Bodenrichtwert	60 €/m ²	625 €/m ²	270 €/m ²
Standardstufe	2,0	4,0	2,2
Modifiziertes Baujahr	1966	2021	1984
Restnutzungsdauer	11 Jahre	68 Jahre	30 Jahre
Grundstücksfläche	247 m ²	1.102 m ²	623 m ²
Wohnfläche	76 m ²	200 m ²	138 m ²

Die mittleren Kaufpreise betragen für Wohnhäuser mit Baujahren zwischen 1991 bis 2010 im Landkreis Ammerland 369.000 € bei einer Schwankungsbreite zwischen 215.000 € bis 811.000 €.

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertezeitpunkt	6. Juni 2025
Bodenrichtwert	55 €/m ²
Standardstufe	3,00
Gemeinde Westerstede Umrechnungskoeffizient	1,00
vorläufiger Sachwert	382.600,00 €
interpolierter Sachwertfaktor Mittelwert, ± 0,14 Standardabweichung	0,87
Zuschlag von 2,5 % auf Mittelwert wegen leicht gestiegener Verkaufspreise, angepasster Sachwertfaktor=	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	344.000,00 €

Der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich gemäß den Ergebnissen der Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses wie folgt:

344.000,00 €

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von

allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss 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 Wertermittlungstag 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 bekannt = 0,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht vorhanden = 0,00 €

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

sind nicht vorhanden = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

Baulastlastenblatt-Nr. 993 von Westerstede Seite 1: Vereinigungsbaulast zwischen den Flurstücken 123/9 und 123/14 der Flur 2 Gemarkung Westerstede zu Lasten des Flurstücks 123/9 der Flur 2 Gemarkung Westerstede. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Vereinigungsbaulast zu Lasten des Flurstücks 123/9 der Flur 2 Gemarkung Westerstede= 0%.

94000 € * 0 % = 0,00 €

Baulastlastenblatt-Nr. 993 von Westerstede Seite 2: Regenwasserentsorgungsleitungsbaulast zwischen den Flurstücken 123/9 und 123/14 der Flur 2 Gemarkung Westerstede zu Lasten des Flurstücks 123/9 der Flur 2 Gemarkung Westerstede. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Regenwasserentsorgungsleitungsbaulast zu Lasten des Flurstücks 123/9 der Flur 2 Gemarkung Westerstede= -2%.

94000 € * -2 % = -1.900,00 €

-1.900,00 €

6.7 Verfahrenswert des Grundstücks

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert = 344.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -1.900,00 €

Verfahrenswert des Grundstücks = 342.100,00 €

6.8 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und auf Grundlage des Sachwertverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist bereits im Verfahrenswert des Grundstücks 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 der Grundbesitzung am Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

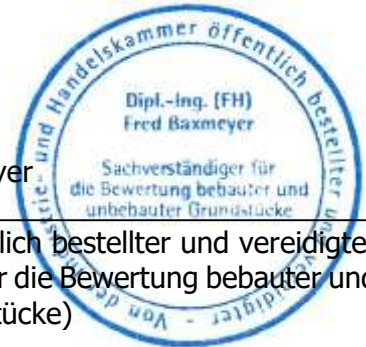
340.000,00 €

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **340.000,00 €** entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von **1.853,00 €/m²** Wohnfläche.

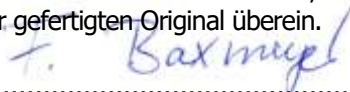
Edewecht, den 6. Juni 2025

gez. F. Baxmeyer

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



Vorstehende Abschrift, bestehend aus 54 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.


.....
Fred Baxmeyer

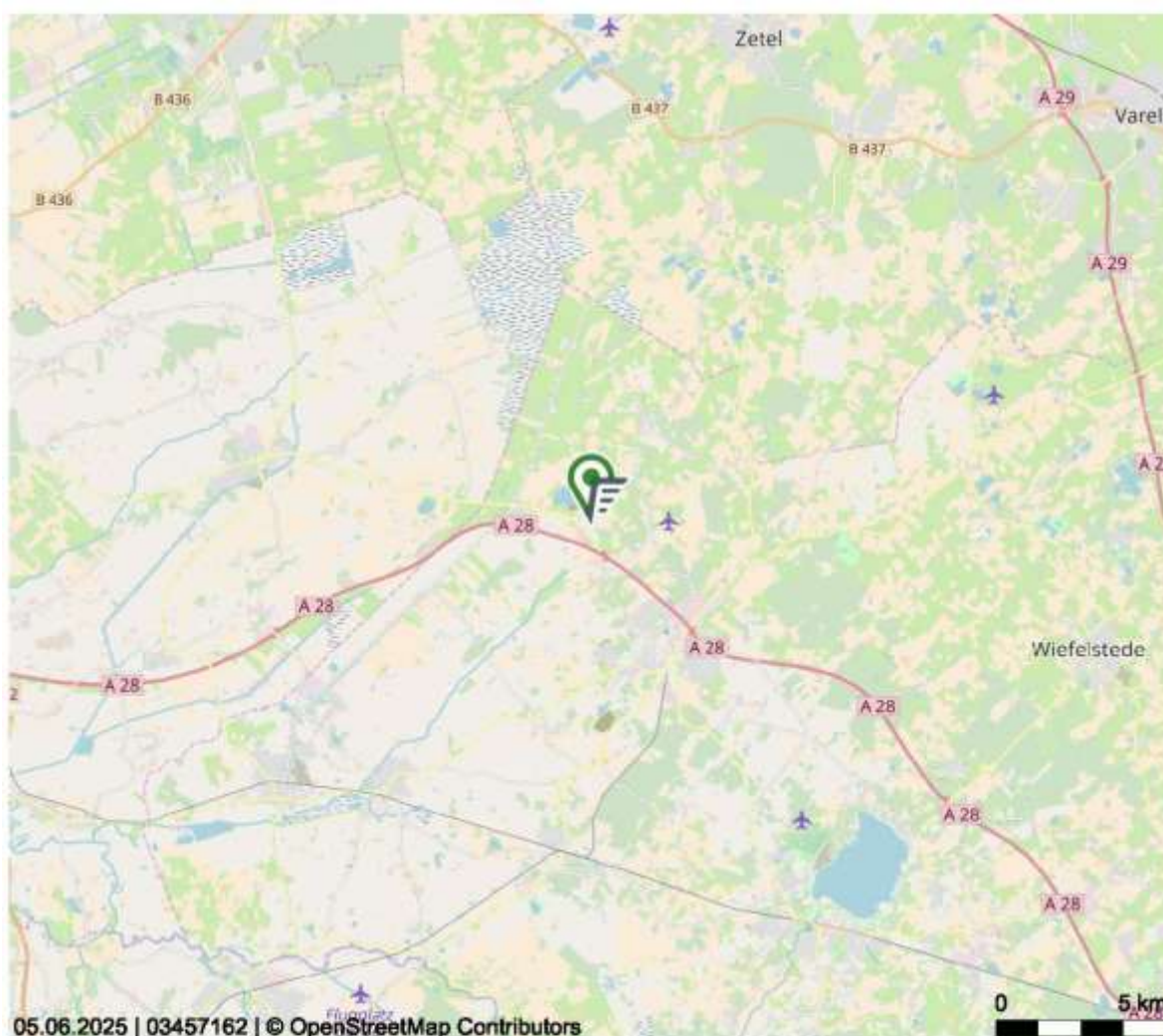
7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Baulasten, BPlan, Richtwertkarte

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26655 Westerstede, Friesenstr. 8



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Westerstede-West (0,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ocholt (9,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (55,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Sea-Airport Cuxhaven/Nordholz (73,8 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (161,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (3,4 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

26655 Westerstede, Friesenstr. 8



geoport



05.06.2025 | 03457162 | © 2025 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, 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 03457162 vom 05.06.2025 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: Westerstede, Stadt
Gemarkung: Westerstede
Flur: 2 Flurstück: 123/9

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 17.02.2025
Aktualität der Daten 08.02.2025

N = 5904938

E = 3242612



N = 5904718

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 17.02.2025
Aktualität der Daten: 08.02.2025

Flurstück 123/9, Flur 2, Gemarkung Westerstede

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Westerstede, Stadt
Landkreis Ammerland

Lage: Friesenstraße 8

Fläche: 2 000 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 738 m² Wohnbaufläche (Offen)
262 m² Handel und Dienstleistung

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

Baulast
Ausführende Stelle: Landkreis Ammerland Kreisbauamt
Nummer 00993

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Westerstede
Grundbuchblatt 11476
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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



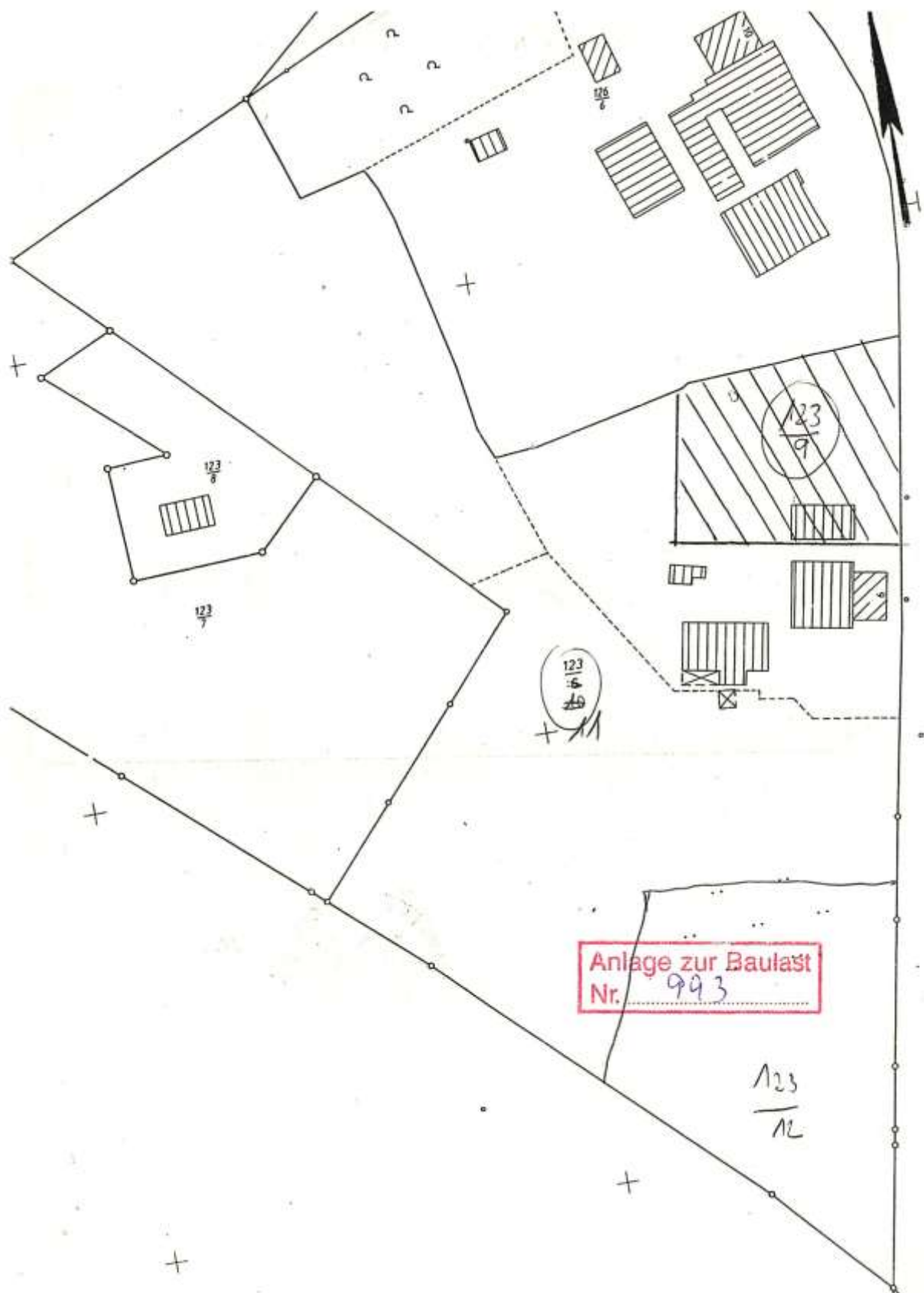
Baulastenverzeichnis

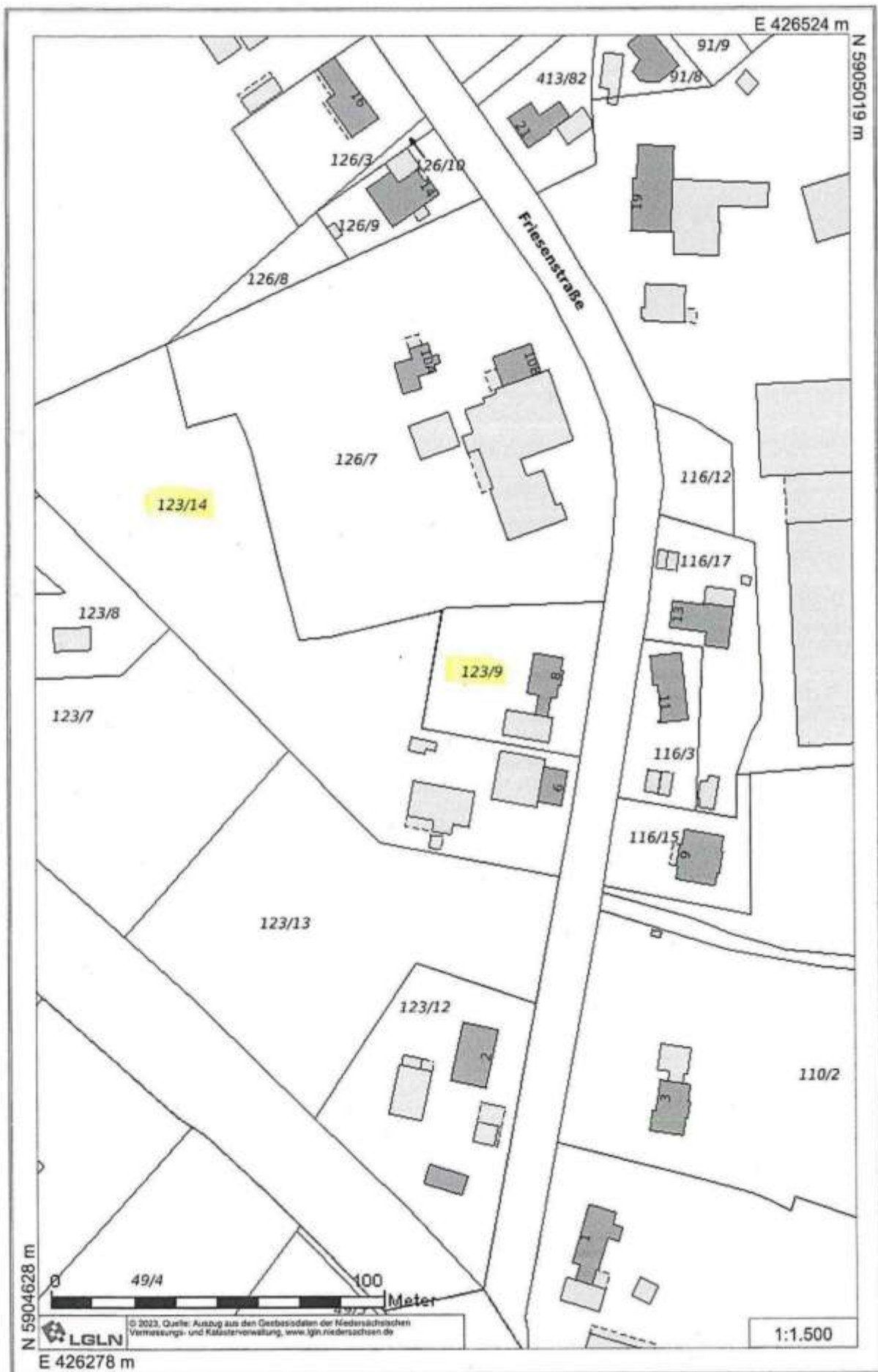
Baulastenverzeichnis von: Westerstede	Grundstück: Friesenstraße 8	Flur: 2	Flurstück: 123/9
Gemarkung: Westerstede			
Aktenzeichen: 63 W 6245		Blattnummer: 993	Seite: 1
Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
Die Eigentümer des Grundstücks Flurstück 123/6, Flur 2, Gemarkung Westerstede, belegen in Westerstede-Moorburg, Friesenstraße, bewilligen, daß das vorbezeichnete Grundstück auch nach erfolgter Teilung baurechtlich so behandelt wird, als wenn es ein Grundstück i. S. des § 4 Abs. 1 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der z. Zt. gültigen Fassung wäre und demnach eine Grenze zwischen den neu zu bildenden Teilen nicht bestünde. Diese Baulast ist auch gegenüber den Rechtsnachfolgern im Grundbesitz wirksam. Nach Grundstücksteilung neue Bezeichnungen: 123/9 und 123/14		Eingetragen am 21.07.1993 Im Auftrag Noormann	

Fortsetzung Seite

Dieses Blatt ist maschinell erstellt und daher nicht unterschrieben!

30.01.2024







Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von: Westerstede	Grundstück: Friesenstraße 8	Flur: 2	Flurstück: 123/9
Gemarkung: Westerstede			
Aktenzeichen: B 383/2024 Tam		Blattnummer: 993	Seite: 2
Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
Wir als Eigentümer der Grundstücke, Flurstücke 123/9 und 123/14, Flur 2, Gemarkung Westerstede, verpflichten uns unsere Grundstücke für die Beseitigung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück Flurstück 126/7, Flur 2, Gemarkung Westerstede allzeit zur Verfügung zu stellen und die dafür erforderlichen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Wir beantragen, die vorstehende Baulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland einzutragen.		Eingetragen am 12.06.2024 Im Auftrag Köhnke	

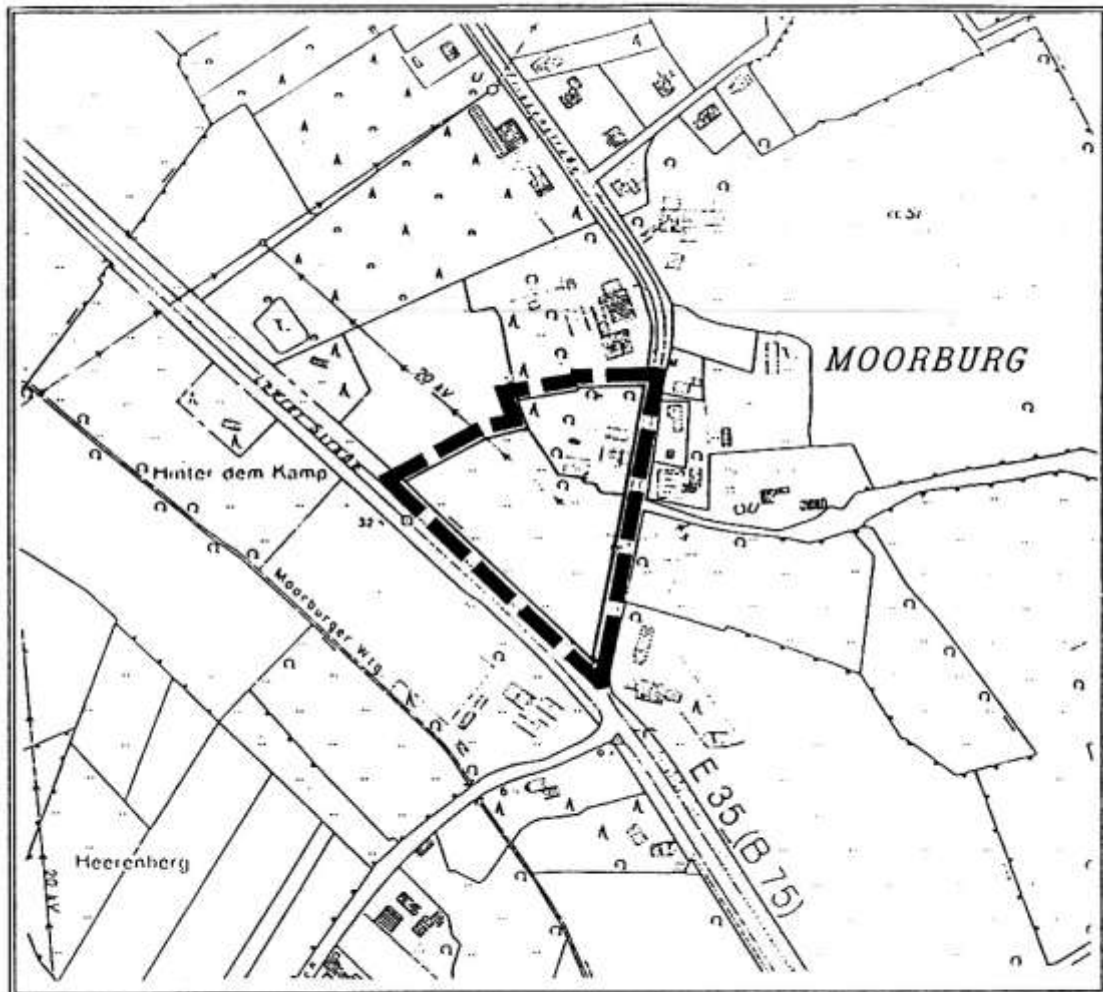
Fortsetzung Seite

Dieses Blatt ist maschinell erstellt und daher nicht unterschrieben!

02.04.2025



URSCHRIFT



Übersichtsplan M. 1 : 5000

STADT WESTERSTEDE

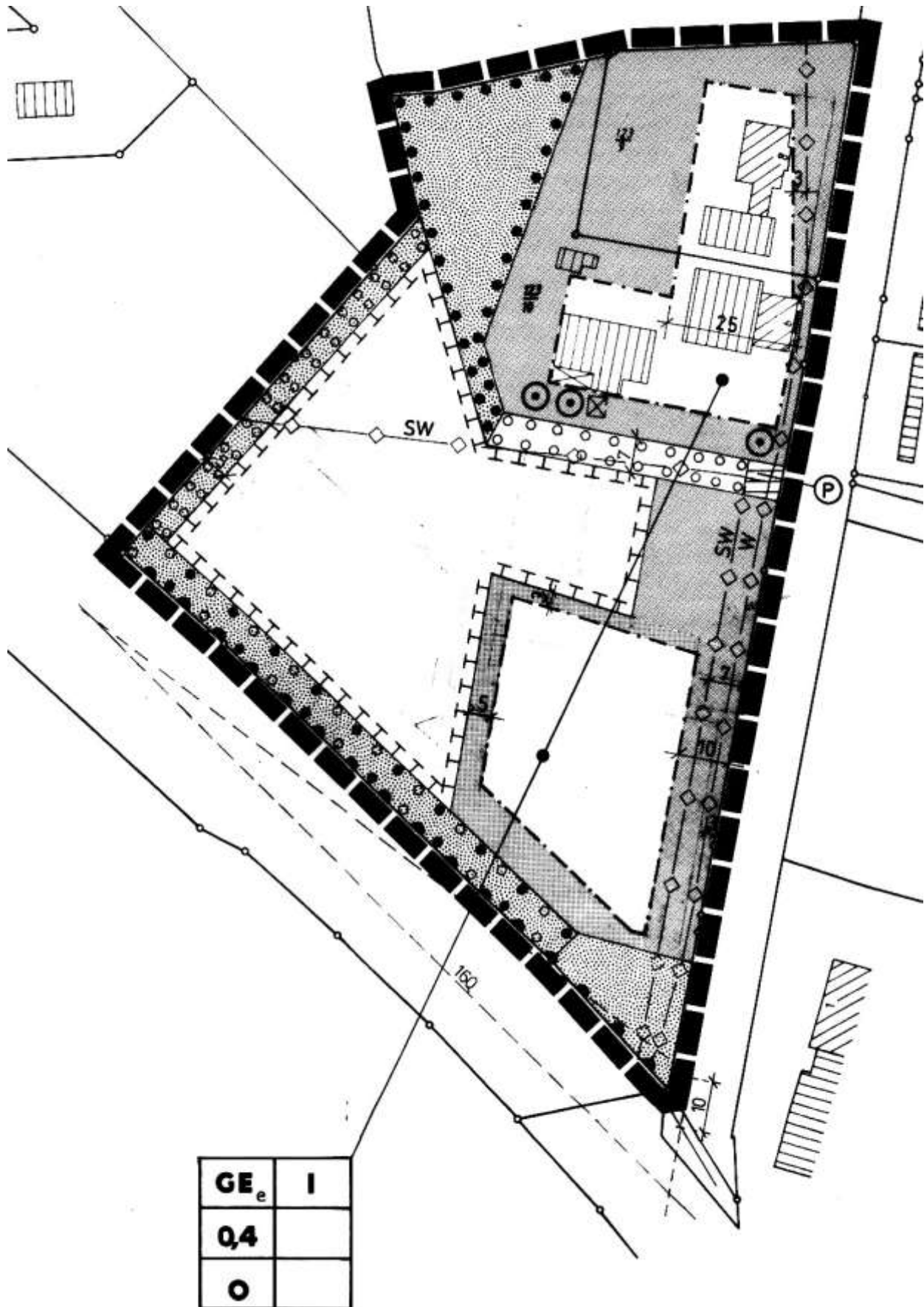
Bebauungsplan Nr. 57 a

" Moorburg / Friesenstraße "

Maßstab: 1:1000

Datum: 19.Januar.1996


NWP Planungsgesellschaft mbH - Escherweg 1 - 26121 Oldenburg



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(BAUNVO 1990, PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

 Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

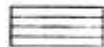


Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen



Fläche für Versorgungsanlagen

(P)

Zweckbestimmung: Pumpstation



Wasserleitung



Schmutzwasser

6. Grünflächen



private Grünfläche

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(s. textliche Festsetzungen Nrn. 3 - 5)**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhalt von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

1. Tankstellen werden gemäß § 1 (5) BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe mit nicht wesentlich störenden Emissionen zulässig.
3. Die mit dem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen dürfen nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden (z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche, Faulbaum, Hainbuche, Stieleiche, Haselnuß, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Buche, Schlehe, Linden, Birken, Weiden). Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in Kapitel 12.3.3 (2) in der Grünlandnutzung zu extensivieren.
4. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist je 100 qm neu versiegelter Fläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen (Artenliste siehe § 3).
5. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern innerhalb der nach den §§ 3 und 4 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Flächen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenliste siehe § 3).
6. Die maximal zulässige Gebäudehöhe, bemessen ab der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, beträgt 11,0 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB). Oberer Bezugspunkt ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut, jeweils gemessen in Fassadenmitte. Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und dem Fahrbahnrand der L 24 und der Friesenstraße sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

Bodenfunde

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

Sichtdreiecke

Die Fläche des Sichtdreieckes darf in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG).

Die Schenkellänge des Sichtdreieckes beträgt in der Fahrbahnachse der übergeordneten Straße 160 m, in der untergeordneten Straße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.

Einfriedung

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die L 24 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und § 15 NBauO).

Leitungen

Durch das Plangebiet verlaufen eine Wasserleitung und eine Abwasserleitung.

Inkrafttreten	
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 22.07.1996 im Anbaiten der Ver. Reg. - T. Nr. 100/96 Westerode, Elm Der Bebauungsplan ist demnach am 21.07.1996 rechtskräftig geworden. Westerode, den 21.07.1996 e.v. Kreis Unterschrift	
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. den Unterschrift	
Mängel und Abwägung	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. den Unterschrift	
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von RWF Planungsgesellschaft mbH, Eschweg 1-3, 98111 Oldenburg Oldenburg, den 19.07.1996 D. Jansen Planverfasser	
Öffentliche Auslegung	
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.07.1996, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.07.1996, ortsbüch bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.07.1996 bis 08.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Westerode, den 21.07.1996 Unterschrift	
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am, dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am, ortsbüch bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. den Unterschrift	
Satzungsbeschluß	
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.1996 (in Sitzung 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Westerode, den 19.07.1996 Unterschrift	



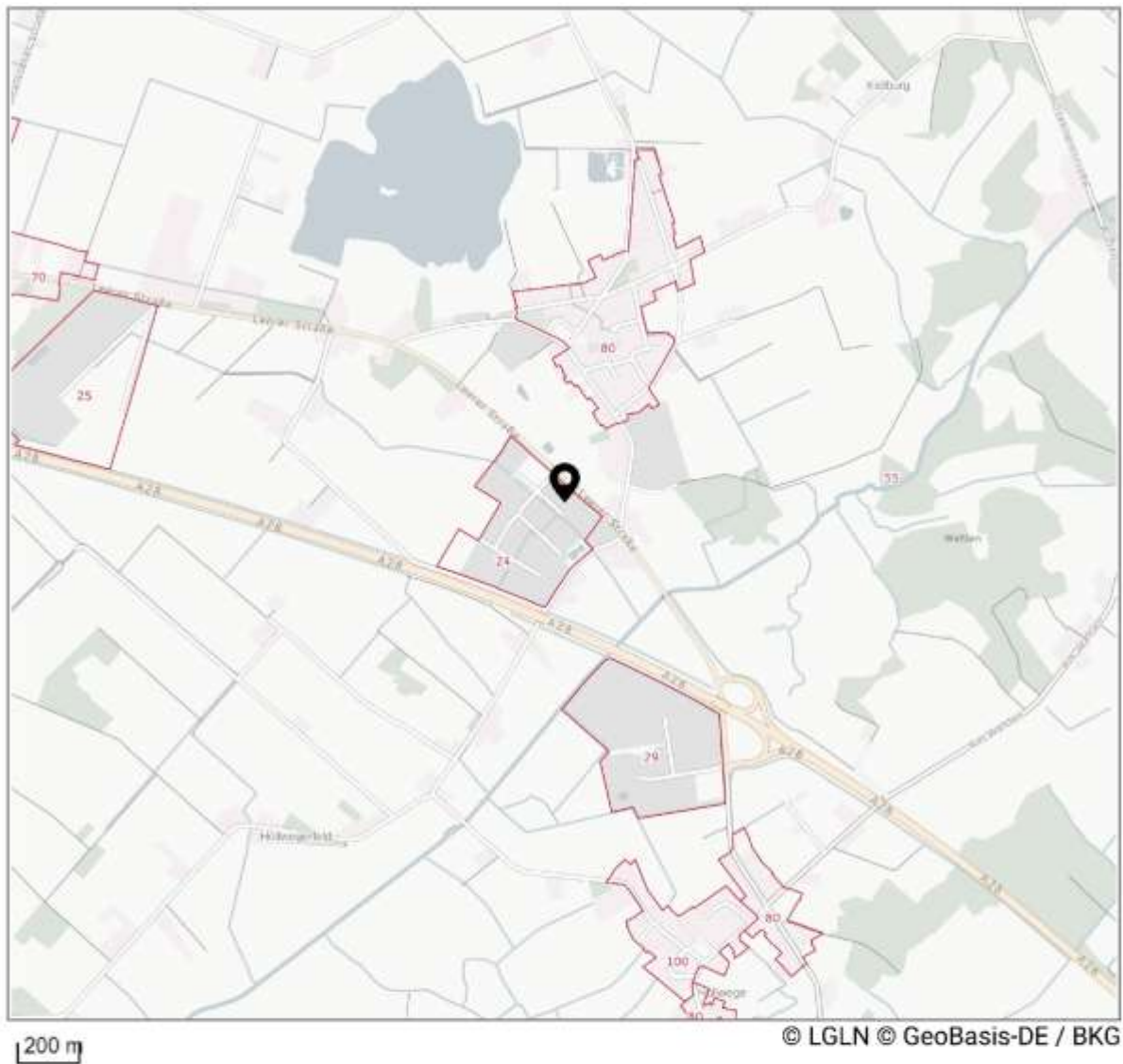
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.06.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Gemarkung: 0863 (Westerstede), Flur: 94, Flurstück: 46/5





Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01206206

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 24 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gewerbegebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.286158965283846&lng=7.893300027312591&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2
025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.286158965283846&lng=7.893300027312591&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



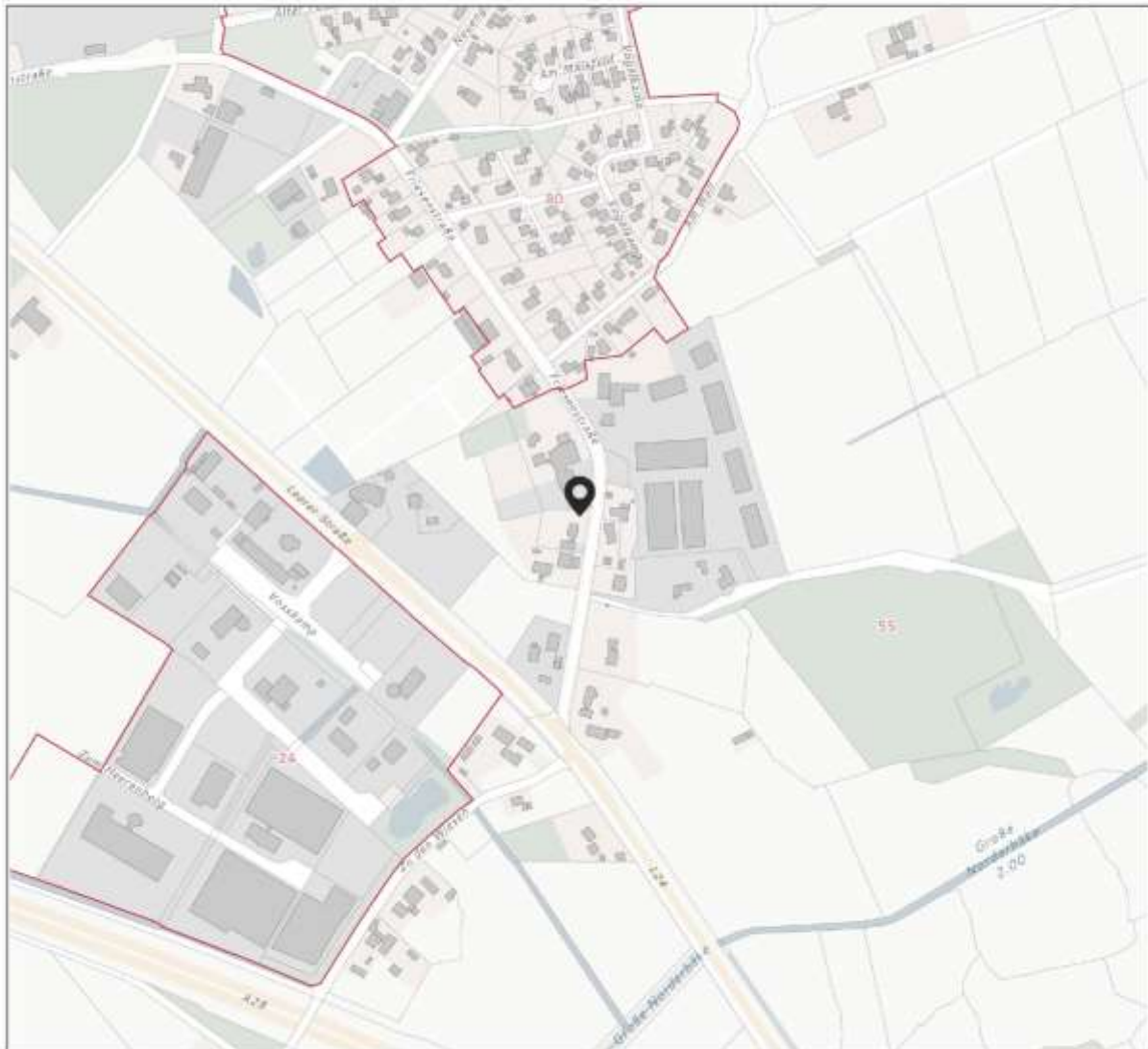
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.06.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Friesenstraße 8, 26655 Westerstede - Moorburg
Gemarkung: 0863 (Westerstede), Flur: 2, Flurstück: 123/9



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01200201

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 55 €/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/2025/0120214_flac.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.28757&lng=7.89644&zoom=15.67&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

[lat=53.28757&lng=7.89644&zoom=15.67&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.28757&lng=7.89644&zoom=15.67&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug**Landkreis Ammerland****Umrechnungstabelle: 0120214****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 m²		Umrechnungskoeffizient	Beispiel:	
500		1,90	Bodenrichtwert	120
750		1,50		-----
1000		1,25		W f1500
1500		1,00	Fläche des Richtwertgrundstücks	1500 m²
2000		0,85	individuelle Grundstücksfläche	3000 m²
3000		0,70		
4000		0,60		
5000		0,50	Bodenrichtwert (3000 m²)	120 €/m² * 0,70
6000		0,40		-----
7000		0,30		1,00
				= rd. 84 €/m²



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>

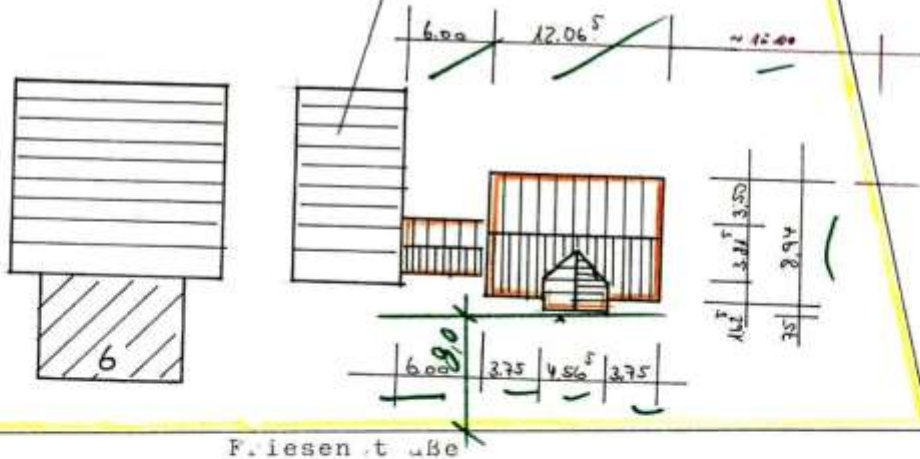
Neubau eines Wohnhauses in 26655 Westerstede, Friesenstr. 6

BAUAKTE

Flurstück : 123/6 tlw.

Westerstede, den 4. 10. 1993
Landkreis Ammerland
- Bauaufsichtsbehörde -

MASSIVES
Phong. Stallgebäude



Der Planer :

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edeweicht

Neubau eines Wohnhauses in 26655 Westerstede, Friesenstr. 6

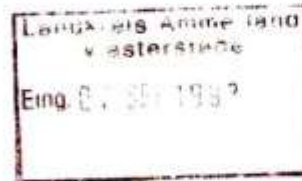
Bauherr :

BAUAKTE

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

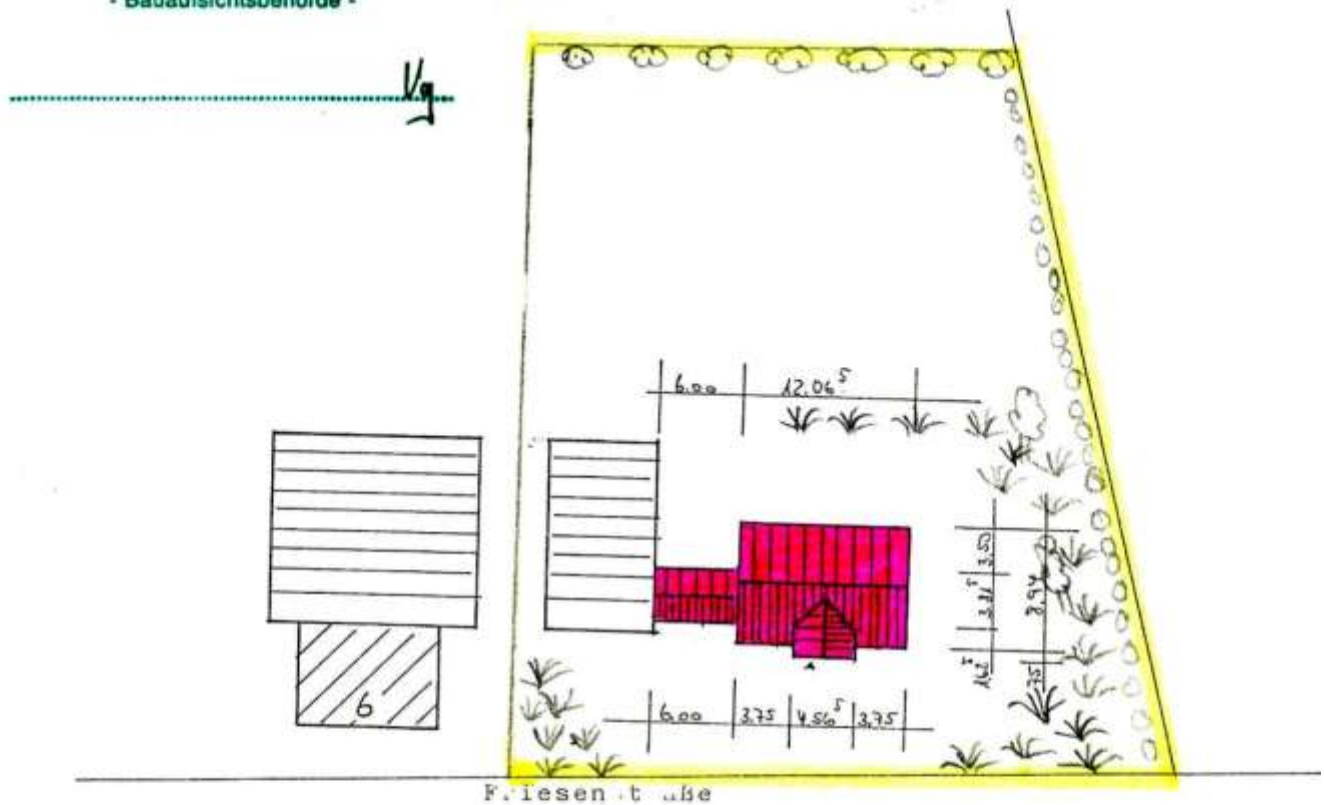
~~LAGEPLAN~~ M. 1 : 500

Landkreis : Ammerland
Gemeinde : Westerstede
Gemarkung : Westerstede
Flur : 2
Flurstück : 123/6 tlw.



**Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. ...B...1492.../...93...
zur Ausführung genehmigt.**

Westerstede, den 4. 10. 1993.
Landkreis Ammerland
- Bauaufsichtsbehörde -



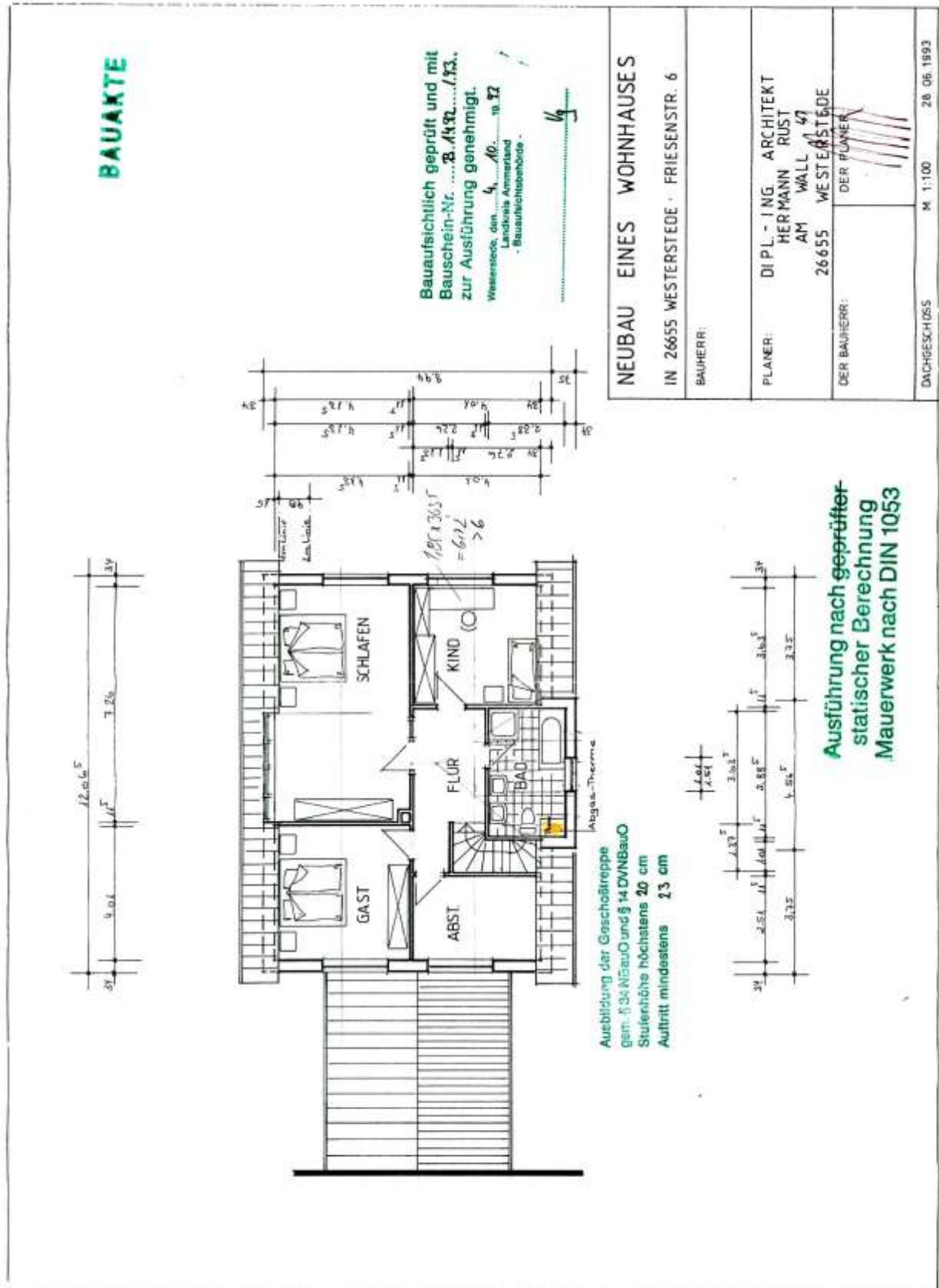
Hermann Rust

Dipl. Ing. Architektur
2910 Westerstede-Moorburg
Telefon 044 88 / 48 54

Der Bauherr :

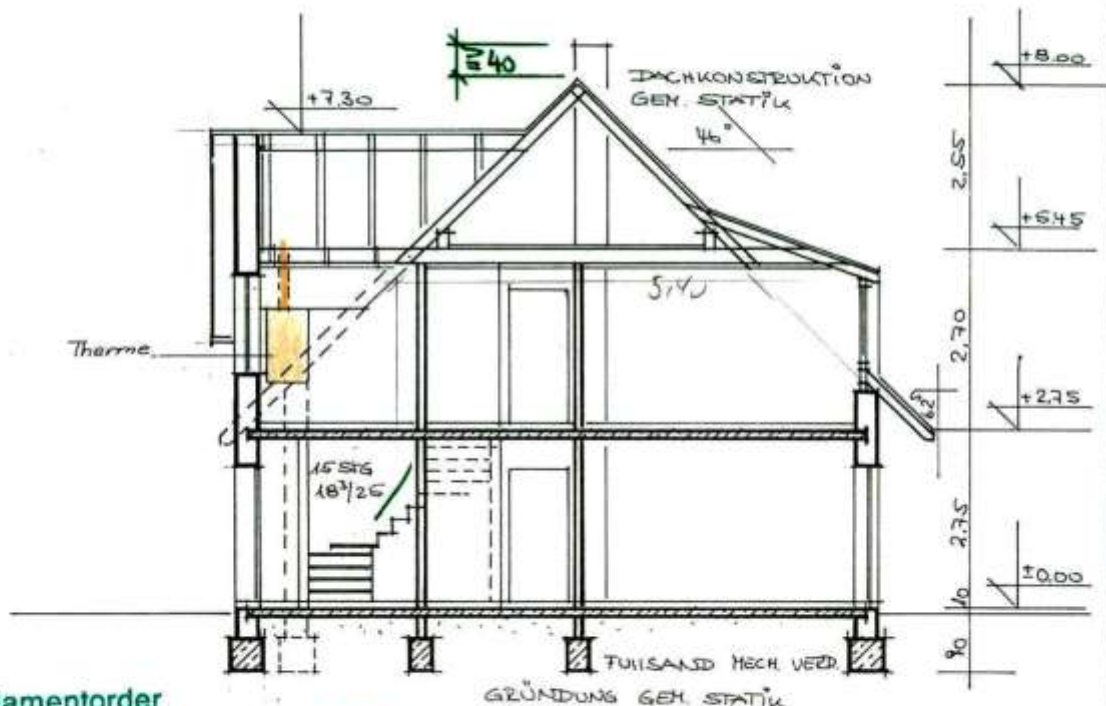
Der Planer :

28. 06. 1993



BAUAKTE

Schornsteinanlage
Nach DIN 18160
ausführen



Fundamentorder
nach den Richtlinien der VDEW
umlaufend im Außenfundament und
~~in der Kellersohle~~ mit Anschluß-
fahnen einbauen.

NEUBAU EINES WOHNHAUSES

IN 26655 WESTERSTEDER FRIESENSTR. 6

BAUHERR:

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. ...B. 1492.../...93...
zur Ausführung genehmigt.

Westerstede, den 4. 10. 1993
Landkreis Ammerland
- Bauaufsichtsbehörde -

PLANER: DIPL.-ING.-ARCHITEKT
HERMANN RUST
AM WALL 47
26655 WESTERSTEDER

DER BAUHERR:

DER PLANER:

SNITT

M. 1:100

28. 06. 1993





Umnutzung eines Stallgebäudes in 26655 Westerstede, Friesenstr. 8
Bauherr:

Landkreis Ammerland
Westerstede

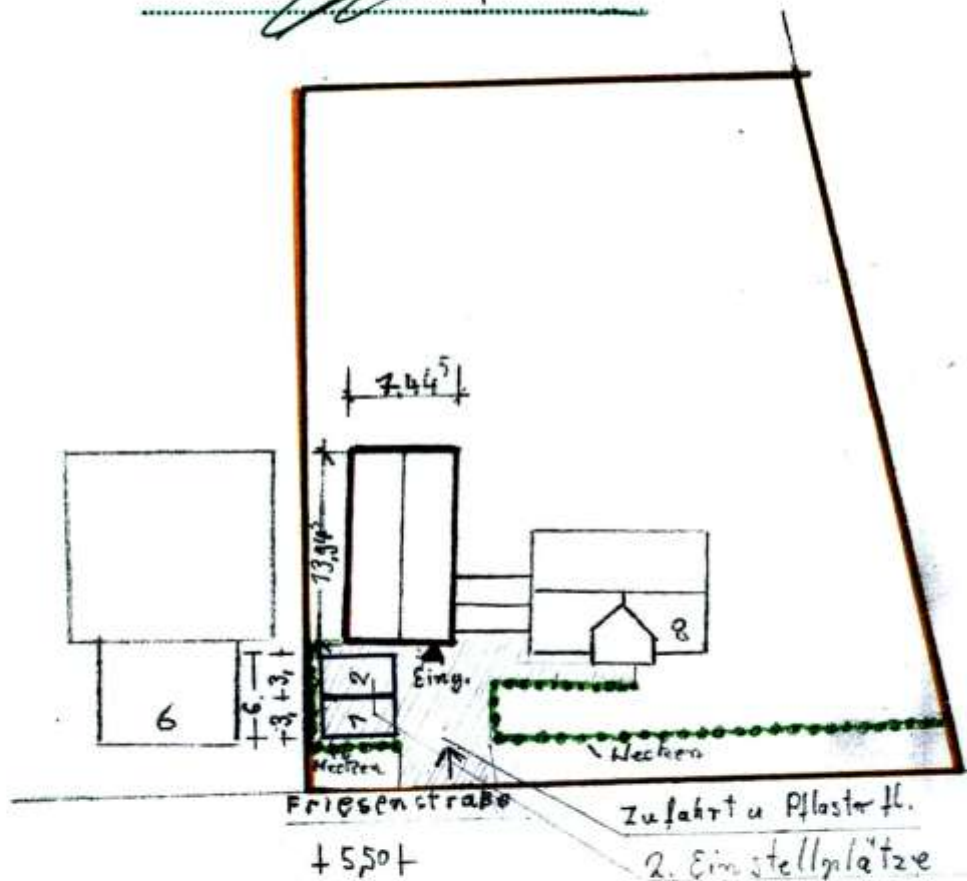
Eing. 21. JAN. 2008

Lageplan M. 1 : 500

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. B. 43. / 08.....
zur Ausführung genehmigt.

Westerstede, den 05.02. 2008

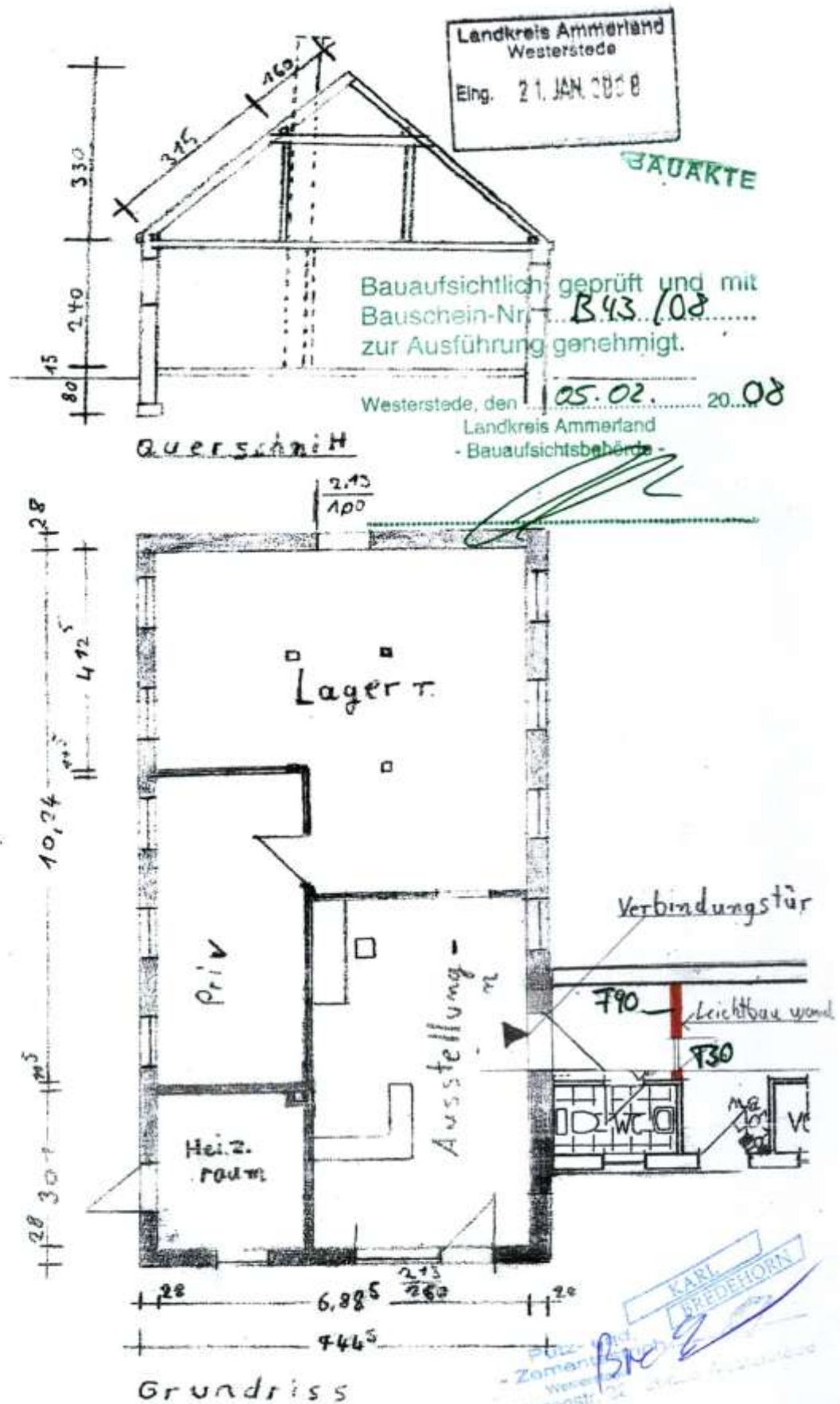
Landkreis Ammerland
- Bauaufsichtsbehörde



Der Bauherr:

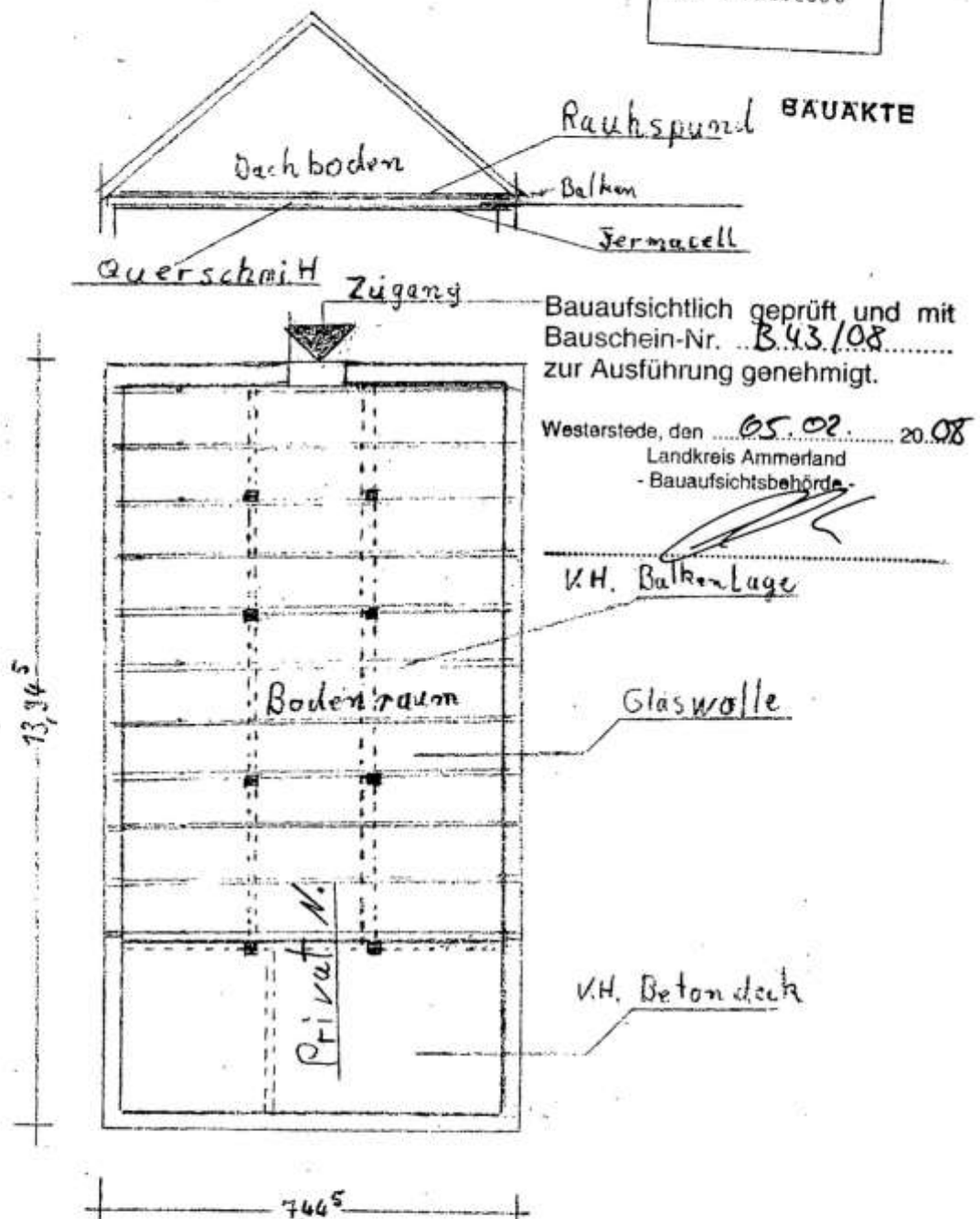
ARL
FREDERIK
Rutz
Zerbst
Westerstede
Friesenstr. 32 · 26655 Westerstede

Lageplan ergänzt am 18. 12. 2007



Dachgeschoss, Darstellung

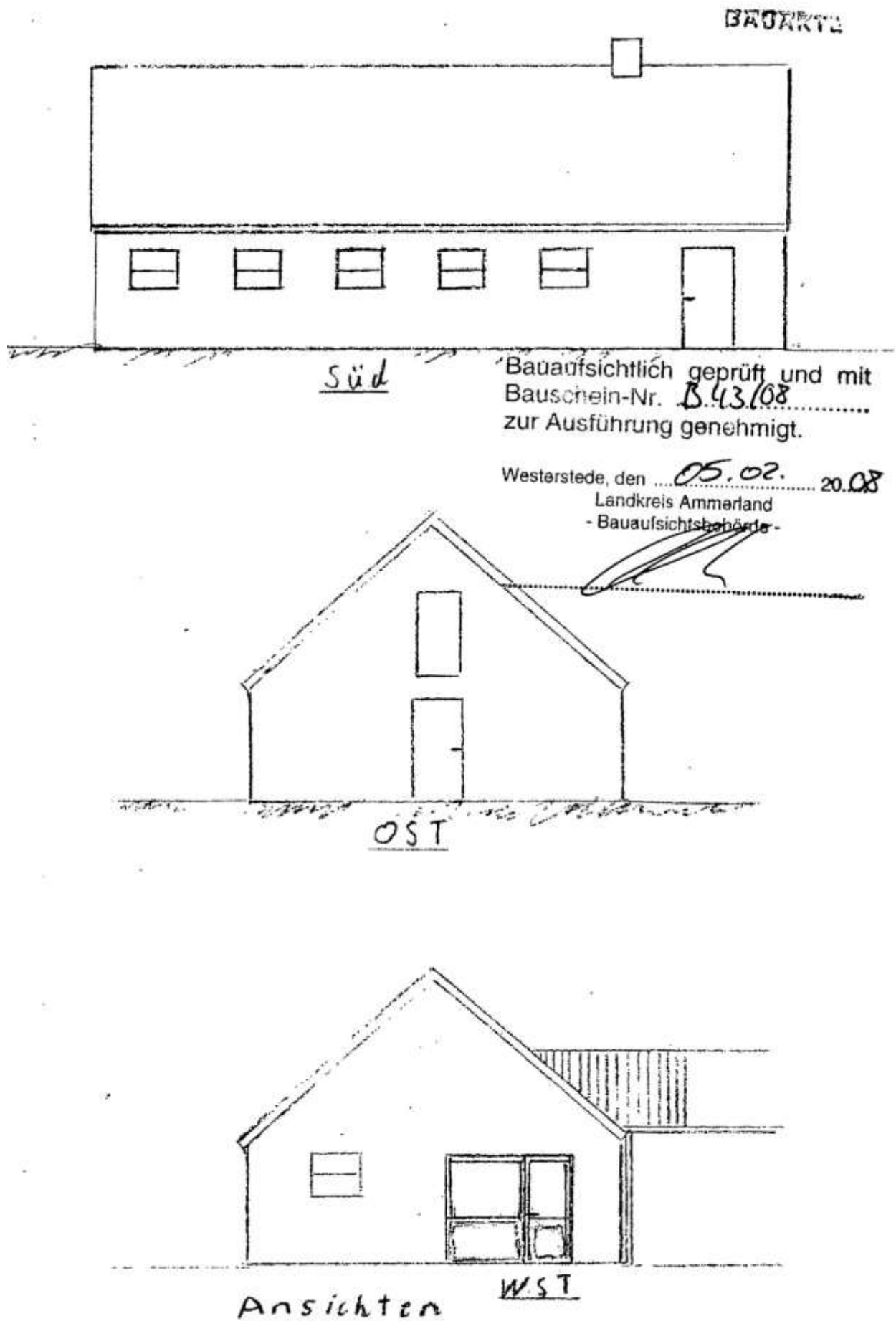
Landkreis Ammerland
Westerstede
Eing. 21. JAN. 2008



Entwurfsverfasser

Bauherr

Putz- und
Zementestrich
Westerstede
Friesenstr. 32 · 26655 Westerstede



9 Fotos



- Nordostansicht -



- Ostansicht -



- Südostansicht -



- Ostansicht -



- Südostansicht -

10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses

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

Berechnung der Bruttogrundfläche			
	Faktor	Länge	Breite
<u>Einfamilienhaus</u>			
Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.21, Standardstufe 3,0			
Baujahr: 1994			
Erdgeschoss		8,940 m *	12,065 m
		4,565 m *	0,750 m
		3,815 m *	6,000 m
		8,940 m *	12,065 m
		4,565 m *	0,750 m
Dachgeschoss			
Bruttogrundfläche gesamt =			<u>245,45 m²</u>
<u>Nebengebäude mit Gewerbefläche</u>			
Lagergebäude mit Mischnutzung, Gebäudeart 16.2, Standardstufe 3,5			
Baujahr: 1965			
Erdgeschoss		13,945 m *	7,445 m
Bruttogrundfläche gesamt =			<u>103,82 m²</u>
			<u>349,27 m²</u>

Ermittlung der Wohnfläche						
	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohnhaus</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Wohnzimmer		7,260 m *	4,135 m	30,02 m ²		
		-0,375 m *	0,375 m	-0,14 m ²		
		3,635 m *	4,010 m	14,58 m ²		
				44,46 m ²	-1,33 m ²	43,13 m ²
Küche		4,010 m *	5,385 m	21,59 m ²		
		2,510 m *	2,875 m	7,22 m ²		
				28,81 m ²	-0,86 m ²	27,95 m ²
Diele		3,635 m *	2,260 m	8,22 m ²	-0,25 m ²	7,97 m ²
Windfang		2,010 m *	2,385 m	4,79 m ²	-0,14 m ²	4,65 m ²
WC I		1,510 m *	2,385 m	3,60 m ²	-0,11 m ²	3,49 m ²
Vorrat		1,885 m *	1,260 m	2,38 m ²	-0,07 m ²	2,31 m ²
WC II		2,260 m *	1,260 m	2,85 m ²	-0,09 m ²	2,76 m ²
HWR/Flur		6,000 m *	1,760 m	10,56 m ²		
		1,375 m *	1,625 m	2,23 m ²		
				12,79 m ²	-0,38 m ²	12,41 m ²
						<u>104,67 m²</u>
<u>Dachgeschoss</u>						
Schlafen		7,260 m *	4,135 m	30,02 m ²		
		-3,900 m *	0,150 m	-0,59 m ²		
	- 1/2 *	3,900 m *	0,980 m	-1,91 m ²		
				27,52 m ²	-0,83 m ²	26,69 m ²
Kind		3,860 m *	3,635 m	14,03 m ²		
	- 1/2 *	0,980 m *	3,635 m	-1,78 m ²		
				12,25 m ²	-0,37 m ²	11,88 m ²
Gast		4,010 m *	3,985 m	15,98 m ²		
	- 1/2 *	4,010 m *	0,980 m	-1,96 m ²		
				14,02 m ²	-0,42 m ²	13,60 m ²
Abstellraum		2,510 m *	3,860 m	9,69 m ²		
	- 1/2 *	2,510 m *	0,980 m	-1,23 m ²		
				8,46 m ²	-0,25 m ²	8,21 m ²
Bad		3,885 m *	2,385 m	9,27 m ²	-0,28 m ²	8,99 m ²
Flur		3,635 m *	2,260 m	8,22 m ²		
		1,375 m *	1,135 m	1,56 m ²		
				9,78 m ²	-0,29 m ²	9,49 m ²
						<u>78,86 m²</u>
Wohnfläche gesamt=						<u>183,53 m²</u>

Ermittlung der Nutzfläche						
	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Nebengebäude</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Ausstellungsraum, mit HzRa.		6,500 m *	3,940 m	25,61 m ²		25,61 m ²
Lagerräume		4,125 m *	6,885 m	28,40 m ²		
		3,940 m *	2,500 m	9,85 m ²		
				38,25 m ²		38,25 m ²
Nutzfläche gesamt =						<u>63,86 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche gesamt=						<u>247,39 m²</u>

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus - Stadt Oldenburg und Landkreis Ammerland -

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2025
Vorläufiger Sachwert [€]: 382.600
Bodenrichtwert [€/m²]: 55
Standardstufe: 3

Sachwertfaktor: 0,87
Standardabweichung: ± 0,14



Modellbeschreibung

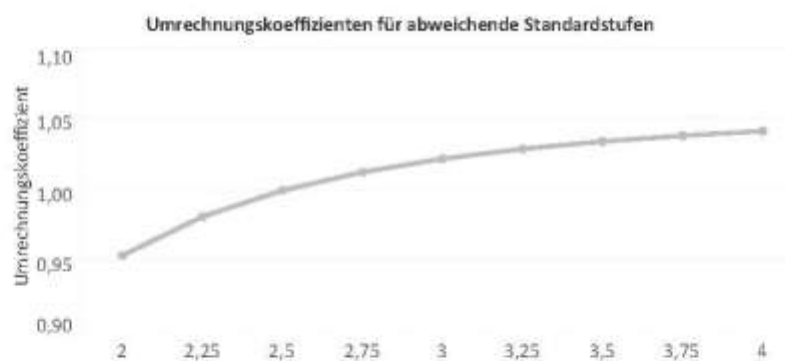
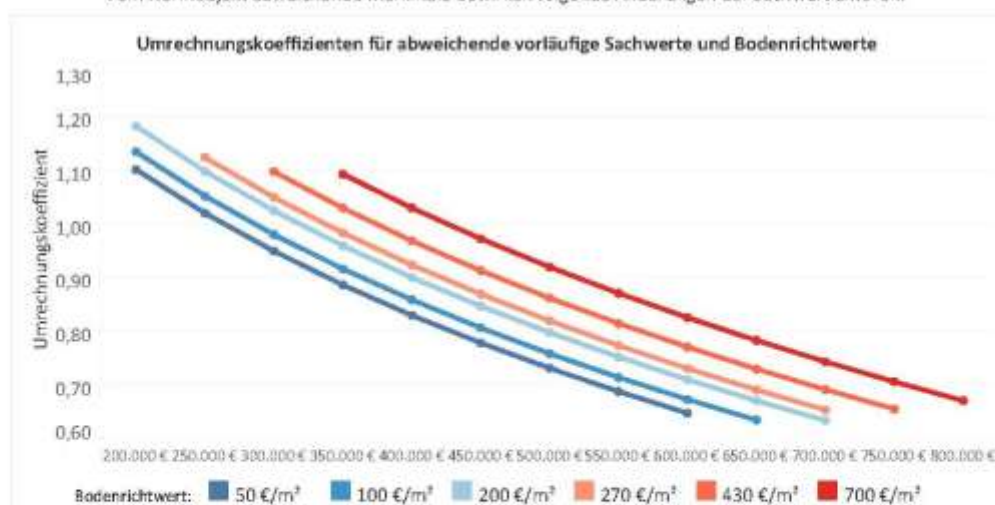
Stichprobenübersicht

Stichprobe: 206 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	02.01.2024	18.12.2024	13.06.2024
Bodenrichtwert [€/m²]	60	625	270
Standardstufe	2	4	2,2
Modl. Baujahr	1966	2021	1984
Restnutzungsdauer	11	68	30
Grundstücksfläche [m²]	247	1102	632
Wohnfläche [m²]	76	200	138

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.



Umrechnungskoeffizient bei abweichender Lage

Apen	0,94
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	1,04
Oldenburg, Stadt	1,00
Rastede	1,01
Westerstede	1,00
Wiefelstede	0,97

Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

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 = **42004**