

---

---

## 2. Abschrift

# Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in  
26689 Apen, Steges Helgen 1

**FRED BAXMEYER**

Dipl.-Ing. (FH)

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

26188 Edewecht · Warmloger Weg 29 · Telefon 04405/5026 · E-Mail: [fred@baxmeyer.de](mailto:fred@baxmeyer.de)

---

---

---

**Inhaltsverzeichnis**

|           |                                                                                                                                                                                          |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeines .....</b>                                                                                                                                                                 | <b>3</b>  |
| 1.1       | Auftraggeber .....                                                                                                                                                                       | 3         |
| 1.2       | Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag .....                                                                                                                                      | 3         |
| 1.3       | Verwendungszweck .....                                                                                                                                                                   | 3         |
| 1.4       | Objektbezeichnung .....                                                                                                                                                                  | 3         |
| 1.5.1     | Allgemeine Unterlagen .....                                                                                                                                                              | 3         |
| 1.5.2     | Objektbezogene Unterlagen .....                                                                                                                                                          | 3         |
| 1.5.3     | Mündliche Auskünfte .....                                                                                                                                                                | 3         |
| 1.6       | Ortsbesichtigung .....                                                                                                                                                                   | 3         |
| 1.7       | Umfang der Sachverhaltsfeststellungen .....                                                                                                                                              | 3         |
| 1.8       | Vertragliche Grundlagen .....                                                                                                                                                            | 4         |
| <b>2</b>  | <b>Rechtliche Gegebenheiten .....</b>                                                                                                                                                    | <b>4</b>  |
| 2.1       | Grundbuch .....                                                                                                                                                                          | 4         |
| 2.2       | Baulasten .....                                                                                                                                                                          | 4         |
| 2.3       | sonstige Rechte und Belastungen .....                                                                                                                                                    | 4         |
| 2.4       | Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2038/24 vom 13.02.2025 .....                                                                                                            | 5         |
| <b>3</b>  | <b>Grundstücksmerkmale .....</b>                                                                                                                                                         | <b>5</b>  |
| 3.1       | Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten .....                                                                                                                              | 5         |
| 3.2       | Erschließung .....                                                                                                                                                                       | 5         |
| 3.3       | Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben .....                                                                                                                                 | 5         |
| 3.4       | Lagebeschreibung .....                                                                                                                                                                   | 6         |
| 3.5       | Beschaffenheitsmerkmale .....                                                                                                                                                            | 7         |
| 3.6       | Außenanlagen und sonstige Anlagen .....                                                                                                                                                  | 7         |
| <b>4</b>  | <b>Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>                                                                                                                                          | <b>7</b>  |
| 4.0       | Bebauung allgemein .....                                                                                                                                                                 | 7         |
| <b>5</b>  | <b>Wertermittlung .....</b>                                                                                                                                                              | <b>8</b>  |
| 5.1       | Verfahrenswahl .....                                                                                                                                                                     | 8         |
| 5.2       | Bodenwert .....                                                                                                                                                                          | 10        |
| <b>6</b>  | <b>Verkehrswertermittlung .....</b>                                                                                                                                                      | <b>10</b> |
| 6.1       | Objektspezifisch angepasster Bodenwert .....                                                                                                                                             | 11        |
| 6.2       | Rohrertragsermittlung .....                                                                                                                                                              | 11        |
| 6.3       | Bewirtschaftungskosten- und Reinertragsermittlung .....                                                                                                                                  | 12        |
| 6.4       | Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz .....                                                                                                                                 | 12        |
| 6.5       | Reinertrag der baulichen Anlagen .....                                                                                                                                                   | 12        |
| 6.6       | vorläufiger Ertragswert .....                                                                                                                                                            | 12        |
| 6.7       | marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert .....                                                                                                                                        | 12        |
| 6.8       | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                                                                                                                                    | 12        |
| 6.9       | Verfahrenswert .....                                                                                                                                                                     | 13        |
| 6.10      | Verkehrswert .....                                                                                                                                                                       | 13        |
| <b>7</b>  | <b>Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Baulast, Richtwertkarte .....</b>                                                                            | <b>15</b> |
| <b>8</b>  | <b>Planunterlagen über die Baulichkeiten .....</b>                                                                                                                                       | <b>27</b> |
| <b>9</b>  | <b>Fotos .....</b>                                                                                                                                                                       | <b>33</b> |
| <b>10</b> | <b>Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987), der Wohn- und Nutzflächen sowie die Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses .....</b> | <b>34</b> |
| <b>11</b> | <b>Literaturverzeichnis .....</b>                                                                                                                                                        | <b>37</b> |

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Gemäß Beschluss 66 K 2038/24 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 12.02.2025 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:

**04.06.2025**

Qualitätsstichtag:

**04.06.2025**

### **1.3 Verwendungszweck**

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

### **1.4 Objektbezeichnung**

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in 26689 Apen, Steges Helgen 1.

#### **1.5.1 Allgemeine Unterlagen**

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

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV Stand 01.07.2021)

Die wesentliche Literatur ist im Anhang in einer Liste beigefügt.

#### **1.5.2 Objektbezogene Unterlagen**

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

#### **1.5.3 Mündliche Auskünfte**

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

### **1.6 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 14.05.2025. Anwesend war: 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 Apen Blatt 11756 eingetragen,

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart, Lage                        | Größe              |
|----------|-----------|------|-----------|---------------------------------------------|--------------------|
| 1        | Apen      | 15   | 161/15    | Gebäude- und Freifläche,<br>Steges Helgen 1 | 467 m <sup>2</sup> |

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

### 2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis besteht eine Baulasteintragung Blatt Nr. 305 von Apen zu Lasten des Flurstücks 161/15 der Flur 15 Gemarkung Apen:

Seite 1: „Die Eigentümer des Grundstücks Blatt 2198 von Apen, Flurstück 161/13, Flur 15, bewilligen, dass dieser Grundbesitz auch nach erfolgter Teilung baurechtlich als ein Grundstück im Sinne des § 4 Nieders. Bauordnung zu behandeln ist und beantragen die Eintragung dieser Baulast ins Baulastenverzeichnis.

Diese Baulast ist auch gegenüber den Rechtsnachfolgern wirksam.

Nach Grundstücksteilung neue Bezeichnungen: 161/14 und 161/15, Flur 15, Gemarkung Apen.“

Diese Baulast wirkt sich nicht wesentlich auf den Verkehrswert aus.

### 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 2038/24 vom 13.02.2025**

- b) Ob ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.
- c) Gewerbebetriebe werden von Mietern geführt.
- d) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- e) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht ermittelt werden.
- f) Ob Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen, konnte nicht ermittelt werden.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

**Hinweis: Eine Besichtigung des Objekts wurde nicht ermöglicht. Es werden daher bei der Verkehrswertermittlung ortsübliche und baujahrstypische Annahmen bezüglich der Objekteigenschaften getroffen.**

**3 Grundstücksmerkmale****3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten**

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Apen „Augustfehn – Ortsmitte“ vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Bewertungsgrundstück folgende bauliche Nutzung fest:

| Art der baulichen Nutzung |                           | MI (Mischgebiet) |
|---------------------------|---------------------------|------------------|
| Maß der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ)    | 0,4              |
|                           | Geschossflächenzahl (GRZ) | 1,0              |
|                           | Vollgeschosse             | III              |
| Bauweise                  | offene Bauweise           |                  |

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

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

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

**3.2 Erschließung**

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

**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 Apen liegt im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 28 km westlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 69 km westlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Apen beherbergt rd. 12.400 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Grundzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Apen insgesamt ca. 5.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.942 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 312 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Apen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Tourismus & Gastronomie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Apen bis zum Jahr 2032 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 11,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 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 98,6 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Apen als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risiko- profil für die Zukunft attestiert. 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 'Augustfehn I', ca. 2,9 km westlich des Ortskerns von Apen in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohn- und Geschäftshäusern in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 1,6 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'Lidl', 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Apen 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') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel bis gut beurteilt.

#### 3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Apen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 5,3 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Apen/Remels'. Sowohl die Bushaltestelle 'Brüggemann' als auch der u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierende Bahnhof Augustfehn befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Ortsgebiets. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 71 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere bis gute Verkehrsinfrastruktur vor.

### 3.5 Beschaffenheitsmerkmale

#### 3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit 467 m<sup>2</sup> leicht unterdurchschnittlich groß.

#### 3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten. Wesentliche Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

#### 3.5.3 Nivellement

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

#### 3.5.4 Bodenbeschaffenheit

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

### 3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Es sind Pflasterungen vorhanden.

## **4 Beschreibung der baulichen Anlagen**

### 4.0 Bebauung allgemein

Es sind ortsübliche und baujahrstypische Annahmen für die Eigenschaften der baulichen Anlagen wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeiten getroffen worden.

#### **Wohn- und Geschäftshaus:**

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| <b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>        | 394,85 m <sup>2</sup> |
| <b>Baujahr:</b>                        | 1960                  |
| <b>Gebäudealter:</b>                   | 65 Jahre              |
| <b>Gesamtnutzungsdauer:</b>            | 70 Jahre              |
| <b>Modernisierungspunkte:</b>          | 14 Punkte             |
| <b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b> | 41 Jahre              |
| <b>modifiziertes Baujahr:</b>          | 1996                  |

#### 4.1.1 Nutzung

##### **Annahme:**

##### Gewerbeeinheit:

EG: Friseur, Aufenthaltsraum, Flur, Abstellraum, WC

Nutzfläche= 84,85 m<sup>2</sup>

##### Wohneinheit:

EG: Wohnen, Essen, Schlafen, Küche, Bad/WC, Abstellraum 1, Abstellraum 2, Diele,

Wohnfläche= 91,63 m<sup>2</sup>

DG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC, 2 Flure,

Wohnfläche= 92,97 m<sup>2</sup>

#### 4.1.2 Gebäude

Es wird angenommen, dass das Wohn- und Geschäftshaushaus möglicherweise ca. in den 60-iger Jahren erstellt wurde und danach Modernisierungen erfolgten. Angaben aus den Gebäudeplänen sowie der Inaugenscheinnahme wurden übernommen.

#### 4.1.3 Rohbau

##### **Annahme:**

Außenmauerwerk: massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale, zum Teil mit Anstrich, massives Außenmauerwerk mit Schindel- und Holzverkleidung

Innenmauerwerk: massives Innenmauerwerk und auch Leichtbauwände

|         |                                                                                                                       |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Decken: | Holzbalken- und Stahlbetondecken                                                                                      |
| Dach:   | Walm-/Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen, Flachdach, Dacheindeckung aus Dachdichtungsbahnen |

#### 4.1.4 Technische Ausstattung

**Annahme:**

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Heizung:                     | Gaszentralheizung                       |
| Warmwasser:                  | zentrale Warmwasserversorgung vorhanden |
| Sanitär -<br>Installationen: | baujahrstypische mittlere Ausstattung   |
| Elektro -<br>Installationen: | baujahrstypische mittlere Ausstattung   |

#### 4.1.5 Ausbau

**Annahme:**

|              |                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster:     | Kunststofffenster mit Isolierverglasung                                                  |
| Türen:       | Eingangstüren: Kunststofftüren mit Glasausschnitt<br>Innentüren: Holztüren in Holzzargen |
| Wände:       | Tapeten, Raufasertapeten bzw. verputzte Wände mit Anstrich                               |
| Bodenbeläge: | Fußbodenfliesen, Laminat- oder Vinyl-Belag                                               |

#### 4.1.6 Bauzustand

Es wird angenommen, dass der Bauzustand einem mittleren Standard auch in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit entspricht.

#### 4.1.7 Bauschäden

Ob Bauschäden vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

#### 4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Ob ein überdurchschnittlicher Modernisierungs- oder Unterhaltungsstau vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.

#### 4.2 Gesamteindruck

Der Gebäudekomplex macht auf Grund der äußeren Inaugenscheinnahme einen altersgerechten Eindruck ohne wesentlichen überdurchschnittlichen Modernisierungs- oder Unterhaltungsstau.

### **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 erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

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

### **Ablauf der Wertermittlungsverfahren:**

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

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

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

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

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewendet, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (z.B. aus dem Mietspiegel der Gemeinde) sowie den vom

Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

## 5.2 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, falls nicht genügend Vergleichsobjekte vorliegen (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

### 5.2.1 Bodenvergleichswert

In der Kaufpreissammlung sind keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

### 5.2.2 Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte per 01.01.2025 weist für Mischgebietsflächen in Apen/Augustfehn mit III-geschossiger, offener Bauweise und einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> einen Wert von 170,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

## 6 Verkehrswertermittlung

Bei Gewerbeobjekten 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 Gewerbeobjekte 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** Nettokaltmieten

Jahresreinertrag: Jahresrohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen **Bewirtschaftungskosten** für **Verwaltung, Instandhaltung** und **Mietausfallwagnis** auf Basis der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie

Restnutzungsdauer: unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach **Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)** und einer in der **Anlage 3 der SW-RL Anlage 3** festgelegten **Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren**

Liegenschaftszinssatz: der vom Gutachterausschuss gemäß diesem aufgestellten Modell der Ertragswertrichtlinie ermittelte **Liegenschaftszinssatz** aus den Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs des nicht öffentlich geförderten Wohnungsbaus

**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. Abweichungen sind in diesem Fall nicht anzunehmen.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert für die bebaute Grundstücksfläche:

Flurstück 161/15 der Flur 15 Gemarkung Apen, Mischgebietsfläche  
 467,00 m<sup>2</sup> \* 170,00 €/m<sup>2</sup> =

**79.390,00 €**

**6.2 Rohrertragsermittlung**

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung mit 25 Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser und sind in den digitalen Grundstückmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

| Merkmal                                                 | Bereich                                          | Median                |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
| Auswertezeitraum                                        | 2023 - 2024                                      | Dez. 2023             |
| Lage (Bodenrichtwert)                                   | 70 €/m <sup>2</sup> bis 590 €/m <sup>2</sup>     | 210 €/m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche                     | 160 m <sup>2</sup> bis 2.246 m <sup>2</sup>      | 450 m <sup>2</sup>    |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes          | 17 Jahre bis 65 Jahre                            | 28 Jahre              |
| Monatliche Nettokaltmiete für Wohn- und Geschäftshäuser | 2,68 €/m <sup>2</sup> bis 13,60 €/m <sup>2</sup> | 6,86 €/m <sup>2</sup> |
| Liegenschaftszinssatz                                   | 0,8 % bis 8,0 %                                  | 3,5 %                 |
| Rohrertragsfaktor                                       | 8,6 bis 22,0                                     | 15,1                  |

Die Wohnungsmieten für 75 m<sup>2</sup> große Mietwohnungen (Spanne zwischen 36 m<sup>2</sup> bis 122 m<sup>2</sup>) in Apen mit einem mittleren Baujahr von 1990 werden gemäß den Grundstückmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses mit 7,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Zusätzlich sind Korrekturfaktoren für die Wohnungsgrößen und Baujahre der Immobilien angegeben.

Daraus ergibt sich eine ermittelte Wohnungsmiete gemäß den Daten des Gutachterausschusses für eine ca. 92 m<sup>2</sup> große Wohnung: 7,00 €/m<sup>2</sup> \* 0,96 \* 1,04 = 7,00 €/m<sup>2</sup>

Die Gewerbeeinheit wird mit 7,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Daraus ergibt sich folgende **Rohrertragsermittlung**:

| Wohn-, Nutzfläche                     | Miete (Pacht)pro m <sup>2</sup> | Miete (Pacht) pro Monat   |                              | Jährliche Miet-, Pachteinnahmen |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Wohn- und Geschäftshaus mit</b>    |                                 | <b>3 Einheiten gesamt</b> | <b>davon 2 Wohneinheiten</b> |                                 |
| <b>1.) Gewerbeeinheit Erdgeschoss</b> |                                 |                           |                              |                                 |
| 84,85 m <sup>2</sup> *                | 7,00 €/m <sup>2</sup> =         | 594,00 €                  | =                            | 7.128,00 €                      |
| <b>2.) Wohnung 1 EG</b>               |                                 |                           |                              |                                 |
| 91,63 m <sup>2</sup> *                | 7,00 €/m <sup>2</sup> =         | 641,00 €                  | =                            | 7.692,00 €                      |
| <b>3.) Wohnung 2 DG</b>               |                                 |                           |                              |                                 |
| 92,97 m <sup>2</sup> *                | 7,00 €/m <sup>2</sup> =         | 651,00 €                  | =                            | 7.812,00 €                      |
| 269,45 m <sup>2</sup>                 |                                 | 1.886,00 €                |                              | <b>22.632,00 €</b>              |

6.3 Bewirtschaftungskosten- und Reinertragsermittlung

|                                                                      |                              |             |                    |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|--------------------|
|                                                                      | <b>jährlicher Rohertrag</b>  | =           | <b>22.632,00 €</b> |
| abzügl. durchschnittlich pauschalierte Bewirtschaftungskosten        |                              |             |                    |
| Verwaltungskosten= 3,00 % des Jahresrohertrages                      |                              | -214,00 €   |                    |
| der gewerblichen Einheiten                                           |                              |             |                    |
| Verwaltungskosten= 350,00 € pro Wohneinheit                          |                              | -700,00 €   |                    |
| Instandhaltungskosten= 14,00 €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche       |                              | -3.772,00 € |                    |
| Mietausfallwagnis= 4,00 % des Jahresrohertrages                      |                              | -905,00 €   |                    |
| -abzügl. 24,70 % durchschnittl. pauschalierte Bewirtschaftungskosten |                              | =           | -5.591,00 €        |
|                                                                      | <b>jährlicher Reinertrag</b> | =           | <b>17.041,00 €</b> |

6.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Ich halte unter Berücksichtigung einer Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt in Bezug auf die unterdurchschnittliche Qualität der baulichen Anlagen nach sachverständiger Auffassung einen Liegenschaftszinssatz von **4,00 %** oberhalb des Mittelwertes von 3,5 % für angemessen angesetzt.

6.5 Reinertrag der baulichen Anlagen

|                                   |                                      |   |                    |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------|
| <b>Jährlicher Reinertrag:</b>     |                                      |   | 17.041,00 €        |
| abzgl. Bodenwertverzinsung        |                                      |   |                    |
| 79.390,00 € * 4,00 %              | * (-1)                               | = | -3.176,00 €        |
| Bodenwert * Liegenschaftszinssatz | <b>Reinertrag der baul. Anlagen=</b> |   | <b>13.865,00 €</b> |

6.6 vorläufiger Ertragswert

|                                                  |          |   |                     |
|--------------------------------------------------|----------|---|---------------------|
| <b>vorläufiger Ertragswert:</b>                  |          |   |                     |
| Restnutzungsdauer des Gebäudes =                 | 41 Jahre |   |                     |
| Barwertfaktor=                                   | 19,99    |   |                     |
| 13.865,00 € * 19,99                              |          | = | 277.161,00 €        |
| Reinertrag der baulichen Anlagen * Barwertfaktor |          |   |                     |
| <b>objektspezifisch angepasster Bodenwert</b>    |          | = | + 79.390,00 €       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>  |          | = | <b>356.551,00 €</b> |

6.7 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert

Eine weitere Marktanpassung ist in diesem Fall nicht erforderlich, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungsstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden. Berücksichtigt wurde dabei auch die vollständige Ausnutzung des Grundstücks mit den vorhandenen baulichen Anlagen.

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

**357.000,00 €**

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 Werteinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

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

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

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

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

**Baumängel und Bauschäden**

sind nicht bekannt = 0,00 €

**Bodenverunreinigungen**

sind nicht bekannt = 0,00 €

**grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

sind nicht vorhanden = 0,00 €

**Wertminderung wegen Baulast**

verkehrswertmindernde Baulasten sind nicht vorhanden = 0,00 €  
**0,00 €**

## 6.9 Verfahrenswert

|                                                 |   |                     |
|-------------------------------------------------|---|---------------------|
| marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert     | = | 357.000,00 €        |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | <u>0,00 €</u>       |
| <b>Verfahrenswert</b>                           | = | <b>357.000,00 €</b> |

## 6.10 Verkehrswert

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

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

**355.000,00 €**

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **355.000,00 €** entspricht einem Wohn-/Nutzflächenpreis in Höhe von **1.317,00 €/m²**. Der ermittelte Rohertragsfaktor in Höhe von **15,7** liegt unterhalb des Medianwertes von 15,1 für gemischt genutzte Gebäude im Landkreis Ammerland. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit **4,00 %** ergibt sich oberhalb des Medianwertes von 3,50 % im Landkreis Ammerland.

Edewecht, den 4. Juni 2025

F. Baxmeyer

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



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

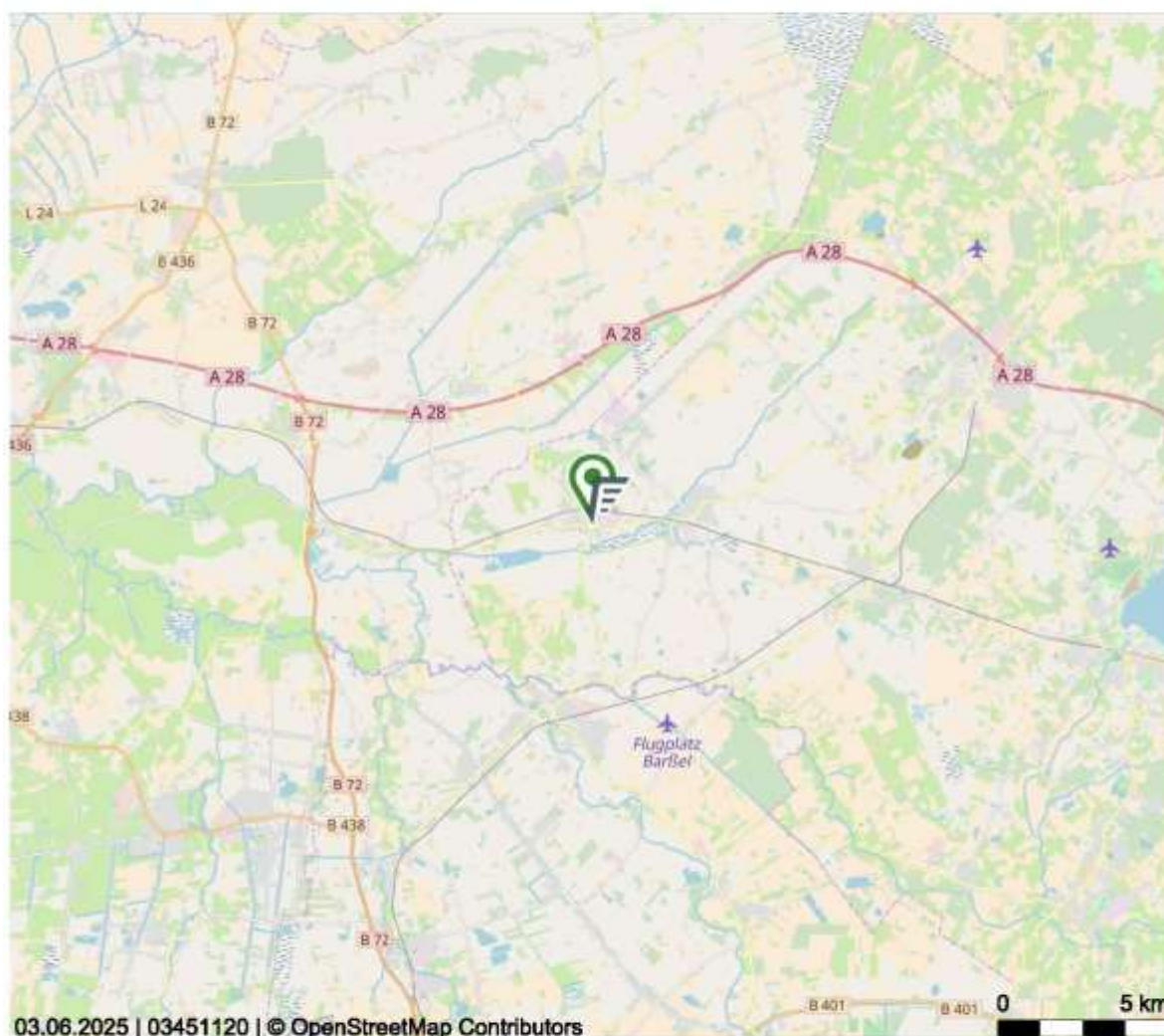
*F. Baxmeyer*  
.....  
Fred Baxmeyer

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

26689 Apen, Steges Helgen 1



|                                           |                                      |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| Nächste Autobahnanschlussstelle (km)      | Anschlussstelle Apen/Remels (5,0 km) |
| Nächster Bahnhof (km)                     | Bahnhof Augustfehn (0,5 km)          |
| Nächster ICE-Bahnhof (km)                 | Bahnhof Delmenhorst (60,8 km)        |
| Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum) | Hannover (164,4 km)                  |
| Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)         | Westerstede, Stadt (11,8 km)         |



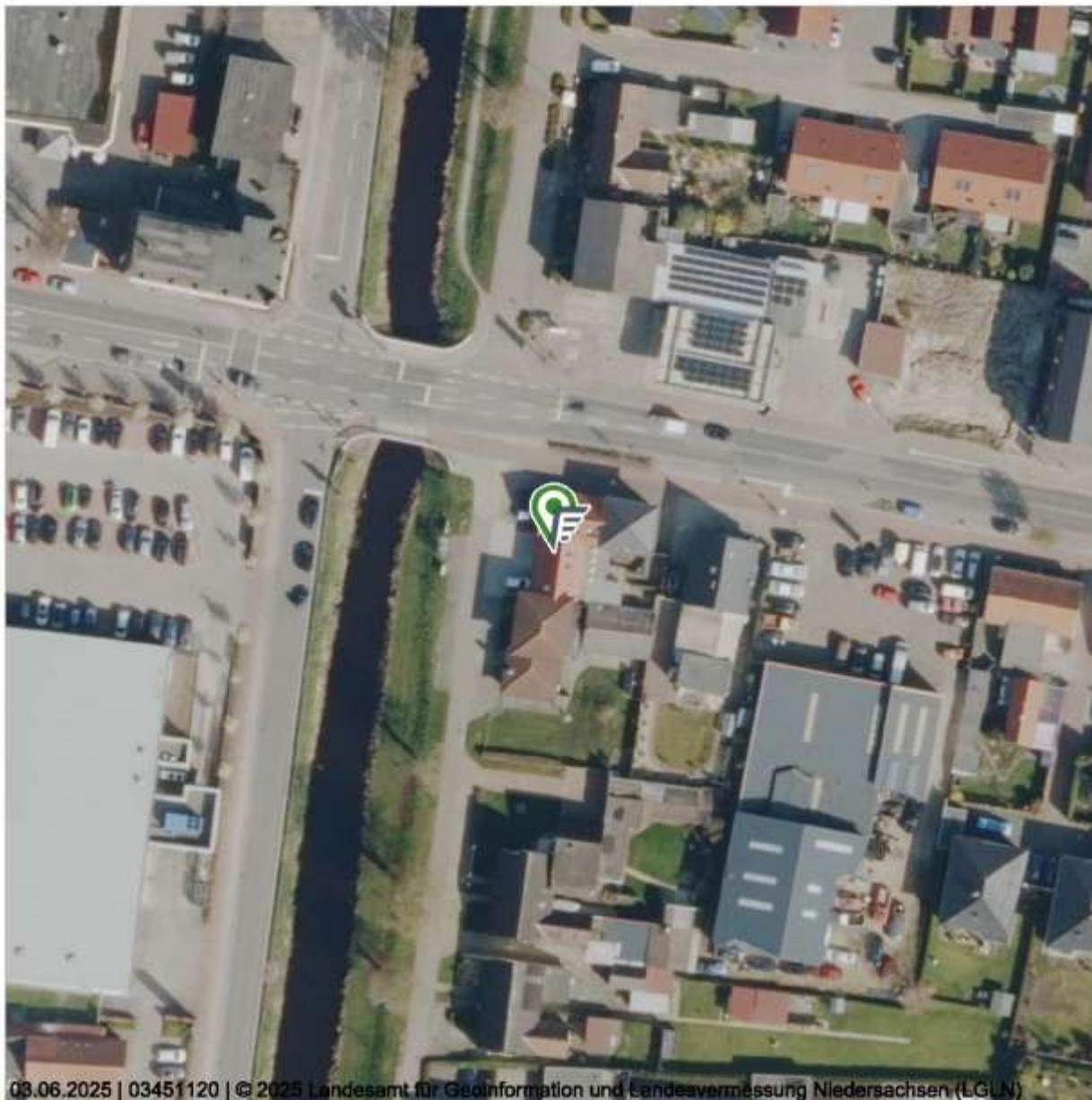
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.  
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den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

**Datenquelle**

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

## Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26689 Apen, Steges Helgen 1



03.06.2025 | 03451120 | © 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN)

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



0

100 m

### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 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)



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

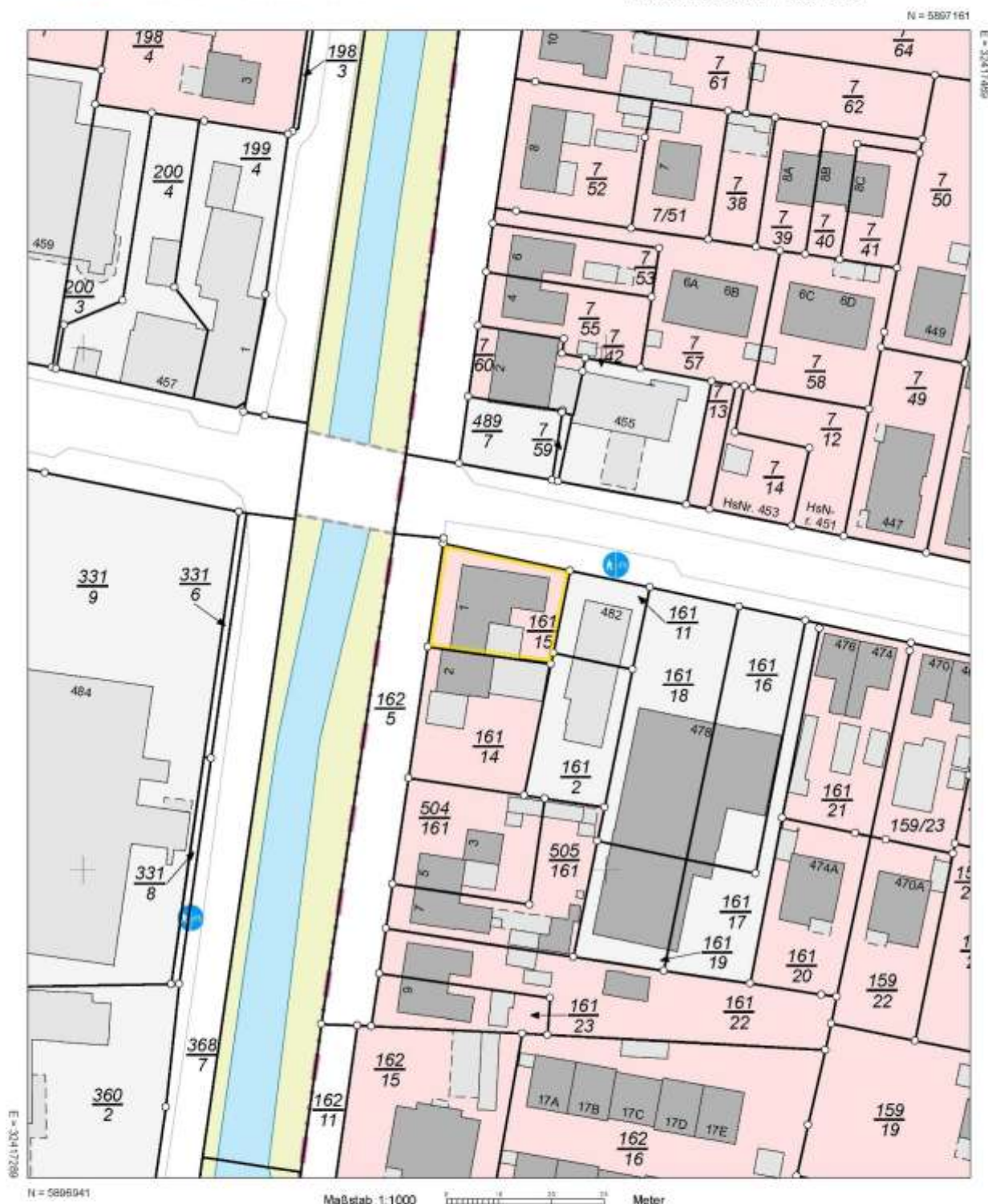
Gemeinde: Apen  
Gemarkung: Apen  
Flur: 15 Flurstück: 161/15

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 17.02.2025  
Aktualität der Daten 08.02.2025

ohne Maßstab



N = 5895941

Maßstab 1:1000

**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  
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 161/15, Flur 15, Gemarkung Apen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Apen  
Landkreis Ammerland

Lage: Steges Helgen 1

Fläche: 467 m²

Tatsächliche Nutzung: 467 m² Wohnbaufläche (Offen)

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

Baulast  
Ausführende Stelle: Landkreis Ammerland Kreisbauamt  
Nummer 00305

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Apen  
Grundbuchblatt 5757  
Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 1

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

**Bereitgestellt durch:**  
Fred Baxmeyer  
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig  
Warmloger Weg 29  
26188 Edewecht

**Zeichen:**

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

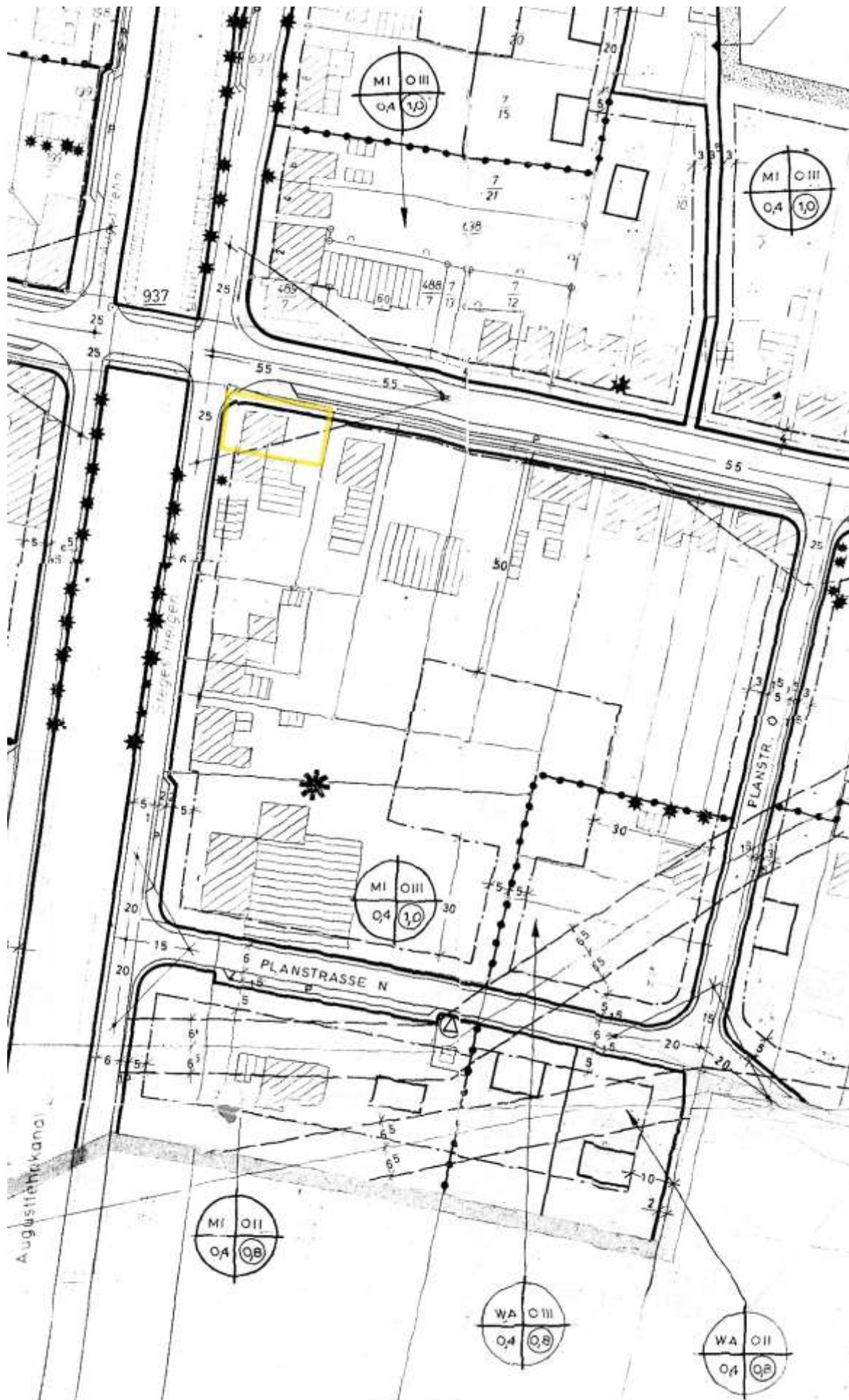
# GEMEINDE APEN

## BEBAUUNGSPLAN 16

### ZEICHENERKLÄRUNG

|                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------|--|--|
| SONDERGEBIET                                                   |  |  |
| ALLGEMEINES WOHNgebiet                                         |  |  |
| MISCHGEBIET                                                    |  |  |
| GEWERBEGEBIET                                                  |  |  |
| EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET, BIS 60/45 Bd(A)                 |  |  |
| FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF                                        |  |  |
| KIRCHE                                                         |  |  |
| GRÜNFLÄCHE                                                     |  |  |
| FRIEDHOF                                                       |  |  |
| PARKANLAGE                                                     |  |  |
| SPIELPLATZ                                                     |  |  |
| VORHANDENE GEBÄUDE                                             |  |  |
| GEPLANTE GEBÄUDE                                               |  |  |
| UMFORMER                                                       |  |  |
| OFFENE BAUWEISE                                                |  |  |
| GRUNDFLÄCHENZAHL                                               |  |  |
| GESCHOSSFLÄCHENZAHL                                            |  |  |
| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTENS)                             |  |  |
| STRASSENBEGRENZUNGSLINIE                                       |  |  |
| VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE                                    |  |  |
| GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE (VORSCHLAG)                          |  |  |
| BAUGRENZE                                                      |  |  |
| GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG                               |  |  |
| GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES<br>DES BEBAUUNGSPLANES |  |  |
| PARKSTREIFEN                                                   |  |  |
| PARKBUCHTEN                                                    |  |  |
| SICHTDREIECK MIT BAUVERBOT,                                    |  |  |
| EINFRIEDUNG BIS 0,80 m                                         |  |  |
| FREILEITUNG MIT BAUBESCHRÄNKUNGSFLÄCHE NACH<br>V.D.E. 0210     |  |  |
| BÄUME SIND VORHANDEN                                           |  |  |
| BÄUME SIND ZU ERHALTEN - BBAUG ABS. 1, ZIFF. 16, §9            |  |  |
| BÄUME SIND ZU PFLANZEN - NUR VORSCHLAG                         |  |  |

= genehmigte Aus-  
föhrung



## A2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) GEM. § 1 ABS. 4 U. 5 DER BAUVV WIRD FESTGESETZT, DASS

IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN FOLGENDE ANLAGEN DES

§ 4 ABS. 3 ZIFF. 1 BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,  
ZIFF. 2 SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEGEBIETE,  
ZIFF. 3 VERWALTUNGEN,  
ZIFF. 6 STÄLLE FÜR KLEINTIERHALTUNGEN ALS ZU-  
BEHÖR ZU KLEINSIEDLUNGEN UND LANDWIRT-  
SCHAFTLICHEN NEBENERWERBSTELLEN,

ALLGEMEIN ZUGELASSEN SIND, ABER ANLAGEN DES

§ 4 ABS. 3 ZIFF. 3 FÜR SPORTLICHE ZWECKE,  
ZIFF. 4 GARTENBAUBETRIEBE,  
ZIFF. 5 TANKSTELLEN

NICHT ZUGELASSEN SIND,

IN DEN MISCHGEBIETEN FOLGENDE ANLAGEN DES

§ 6 ABS. 3 STÄLLE FÜR KLEINTIERHALTUNGEN ALS ZUBEHÖR  
ZU KLEINSIEDLUNGEN UND LANDWIRTSCHAFTLICHEN  
NEBENERWERBSTELLEN

ALLGEMEIN ZUGELASSEN SIND.

IN DEN GEWERBEGEBIETEN UND EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIETEN GEM.

§ 8 ABS. 3 ZIFF. 1 WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTS-  
PERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BE-  
TRIEBSLEITER,  
ZIFF. 2 ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE,  
GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE

ALLGEMEIN ZUGELASSEN SIND,

IN DEN EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIETEN

GEM. 1805 EINSCHRÄNKUNGEN IM STÄDTEBAU - EMISSIONEN  
NUR BIS 60/45 dB (A)

ALLGEMEIN ZUGELASSEN SIND.

2.) GEBÄUDE UNTER FREILEITUNGEN

SIND INNERHALB DER BAUBESCHRÄNKUNGS-  
FLÄCHEN NUR BIS ZUEINER HÖHE VON 3m  
UNTER DEM LEITUNGSSEIL

ALLGEMEIN ZUGELASSEN.

3.) GEHEN BAUGRENZEN ÜBER VORHANDENE GEBÄUDE HINWEG, Z.B. BEI SICHT-  
DREIECKEN, SO WERDEN SIE ERST DANN WIRK-  
SAM, WENN AN STELLE DER VORHANDENEN BAUTEN  
NEUE ERRICHTET WERDEN SOLLEN, ODER WENN DIE  
GEPLANTEN UM- ODER WIEDERAUFBAUTEN DEN  
NEUBAUTEN GLEICHKOMMEN.

4.) DIE MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN WIRD MIT 600 m<sup>2</sup>, BEI REI-  
HENHÄUSERN MIT 200 m<sup>2</sup> FESTGESETZT.



Landkreis  
**AMMERLAND**

Der Landrat

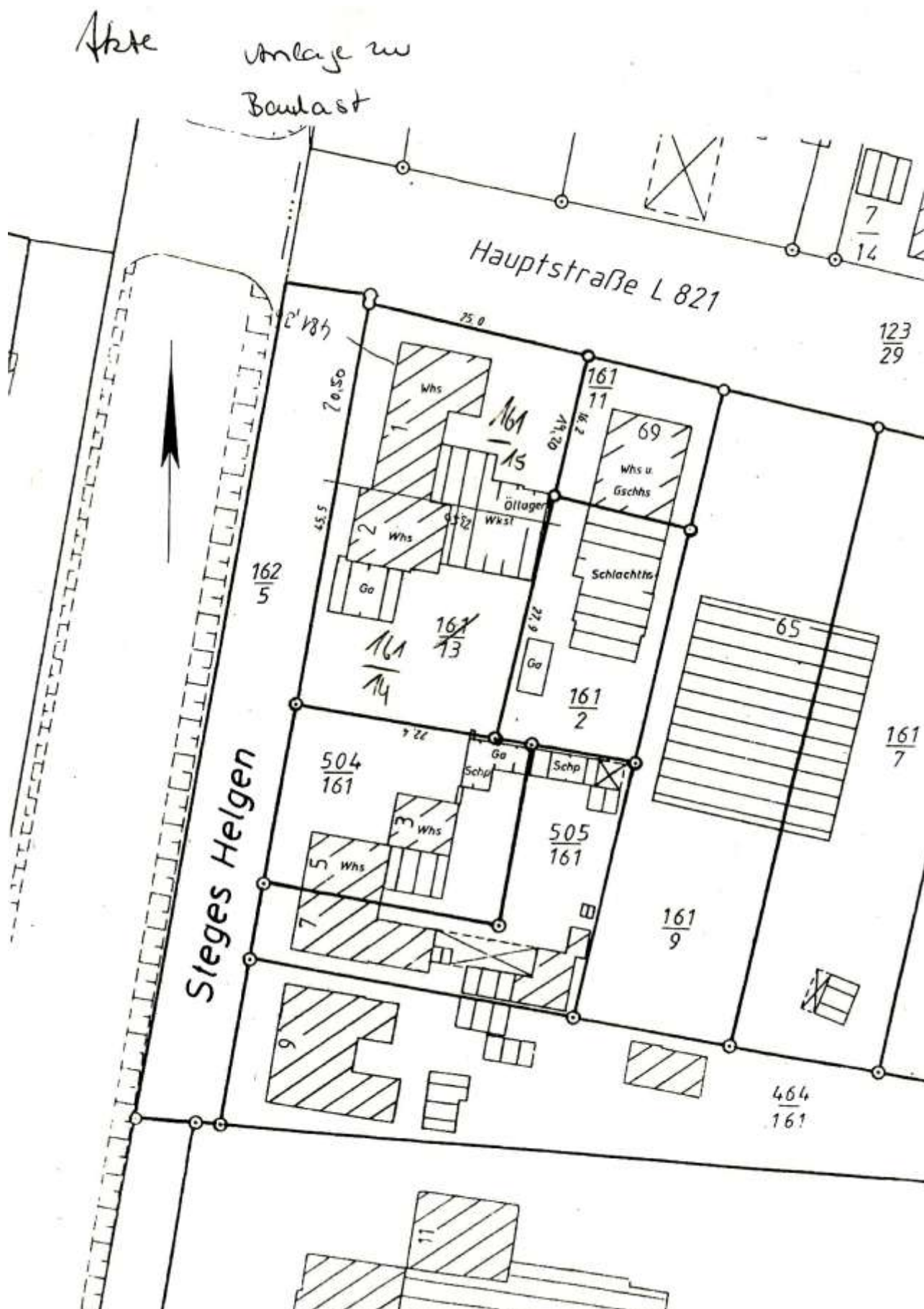
## Baulastenverzeichnis

| Baulastenverzeichnis von: <b>Apen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Grundstück: <b>Steges Helgen 1</b>      | Flur: <b>15</b>                                          | Flurstück: <b>161/15</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Gemarkung: <b>Apen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |                                                          |                          |
| Aktenzeichen: <b>63 A 3989</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Blattnummer: <b>305</b> Seite: <b>1</b> |                                                          |                          |
| Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         | Bemerkungen                                              |                          |
| Die Eigentümer des Grundstücks Blatt 2198 von Apen, Flurstück 161/13 , Flur 15, bewilligen, daß dieser Grundbesitz auch nach erfolgter Teilung baurechtlich als ein Grundstück im Sinne des § 4 Nieders. Bauordnung zu behandeln ist und beantragen die Eintragung dieser Baulast ins Baulastenverzeichnis. Diese Baulast ist auch gegenüber den Rechtsnachfolgern wirksam. |                                         | Eingetragen am 30.06.1992<br>Im Auftrage<br><br>Noormann |                          |
| Nach Grundstücksteilung neue Bezeichnungen: 161/14 und 161/15, Flur 15, Gemarkung Apen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                                          |                          |

Fortsetzung Seite

**Dieses Blatt ist maschinell erstellt und daher nicht unterschrieben!**

13.01.2020





Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg

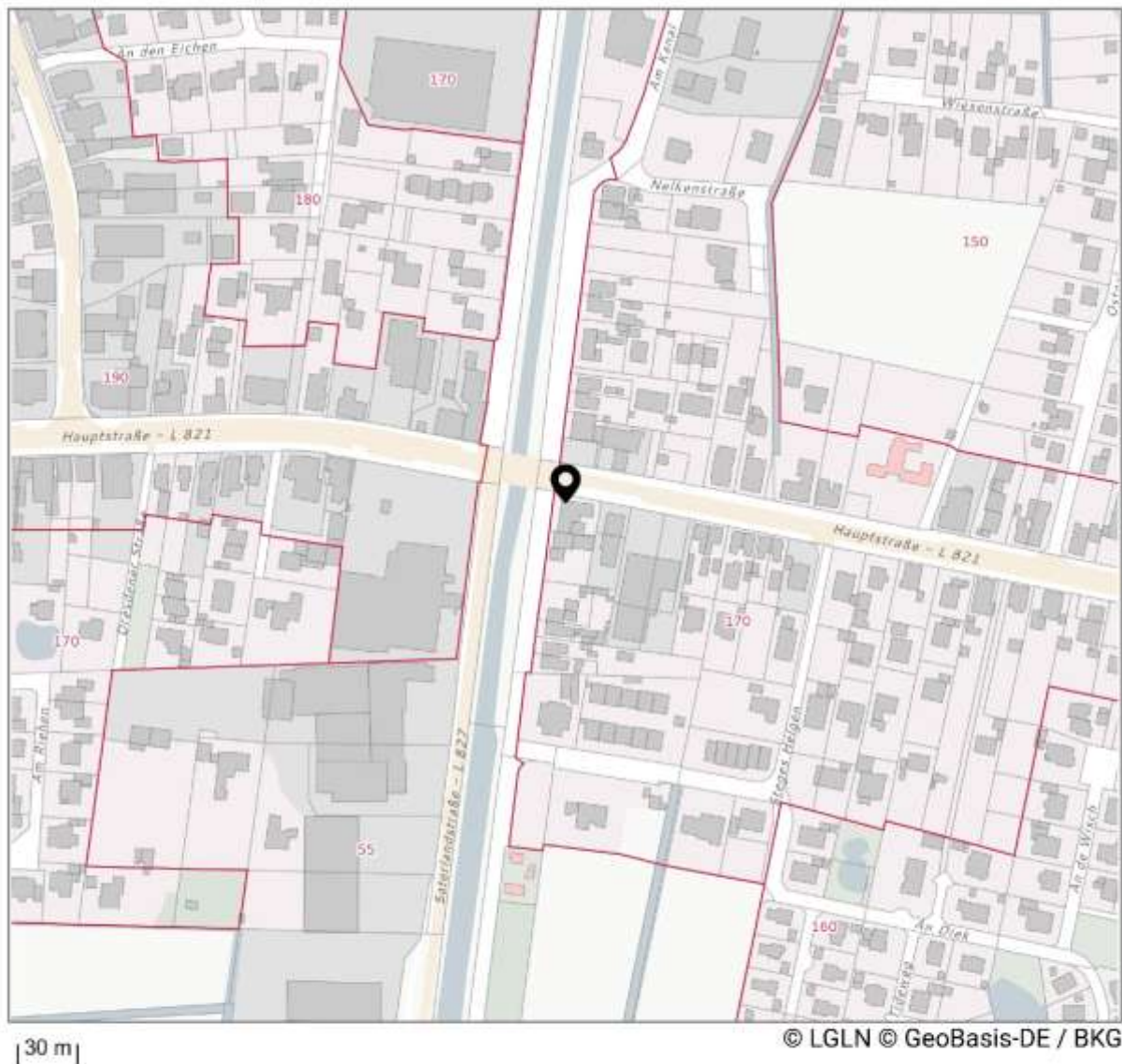


### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 03.06.2025)

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

Adresse: Steges Helgen 1, 26689 Apen - Augustfehn I  
Gemarkung: 0862 (Apen), Flur: 15, Flurstück: 161/15





Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg



## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01204135

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 170 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: III

Grundstücksfläche: 700 m<sup>2</sup>

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=53.21633&lng=7.76256&zoom=16.67&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.21633&lng=7.76256&zoom=16.67&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg



## Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

### Gesetzliche Bestimmungen

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

### Begriffsdefinition

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

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

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

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

### Darstellung

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

### Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte<sup>[1]</sup> 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<sup>[2]</sup> 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>

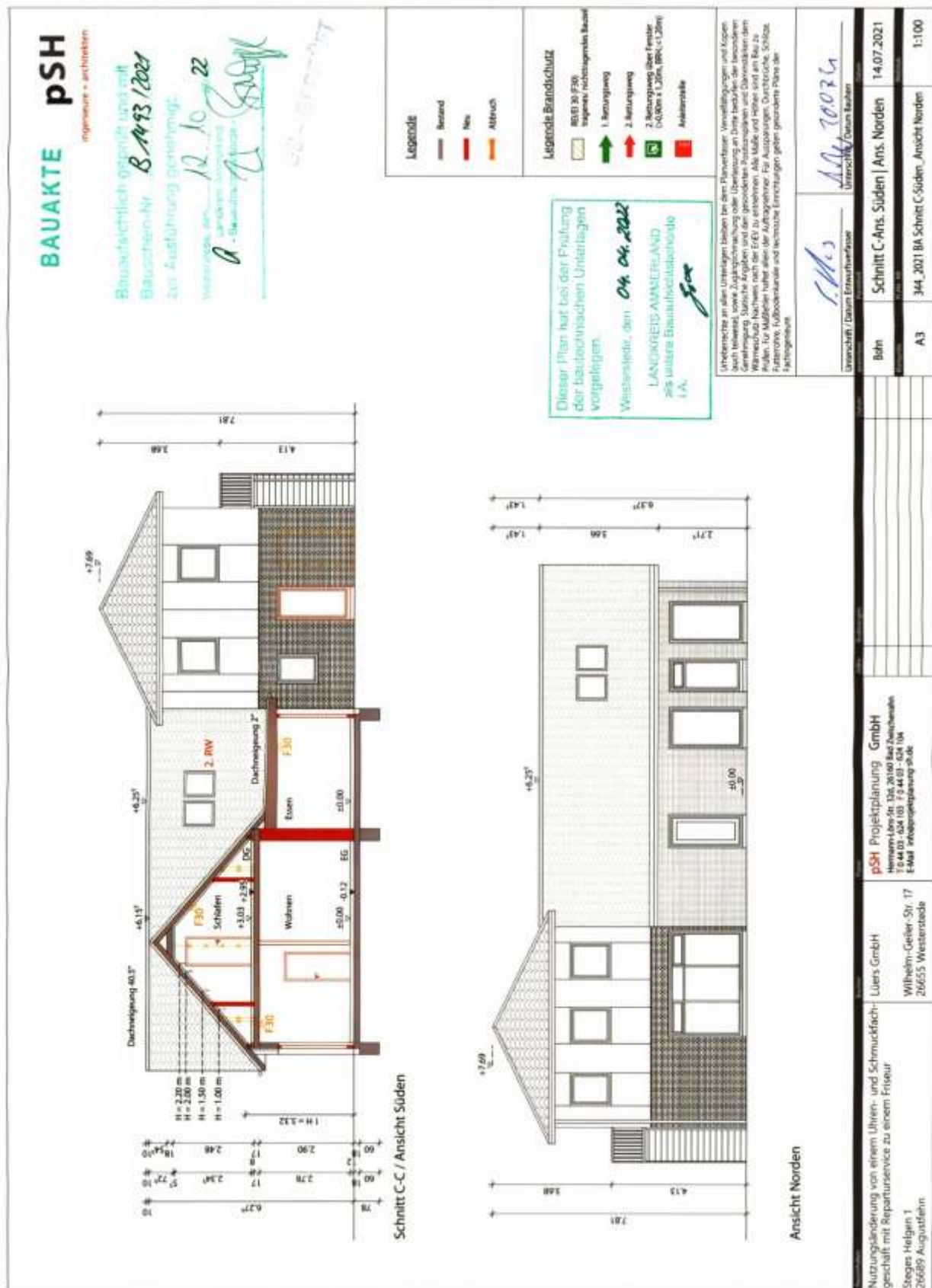
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

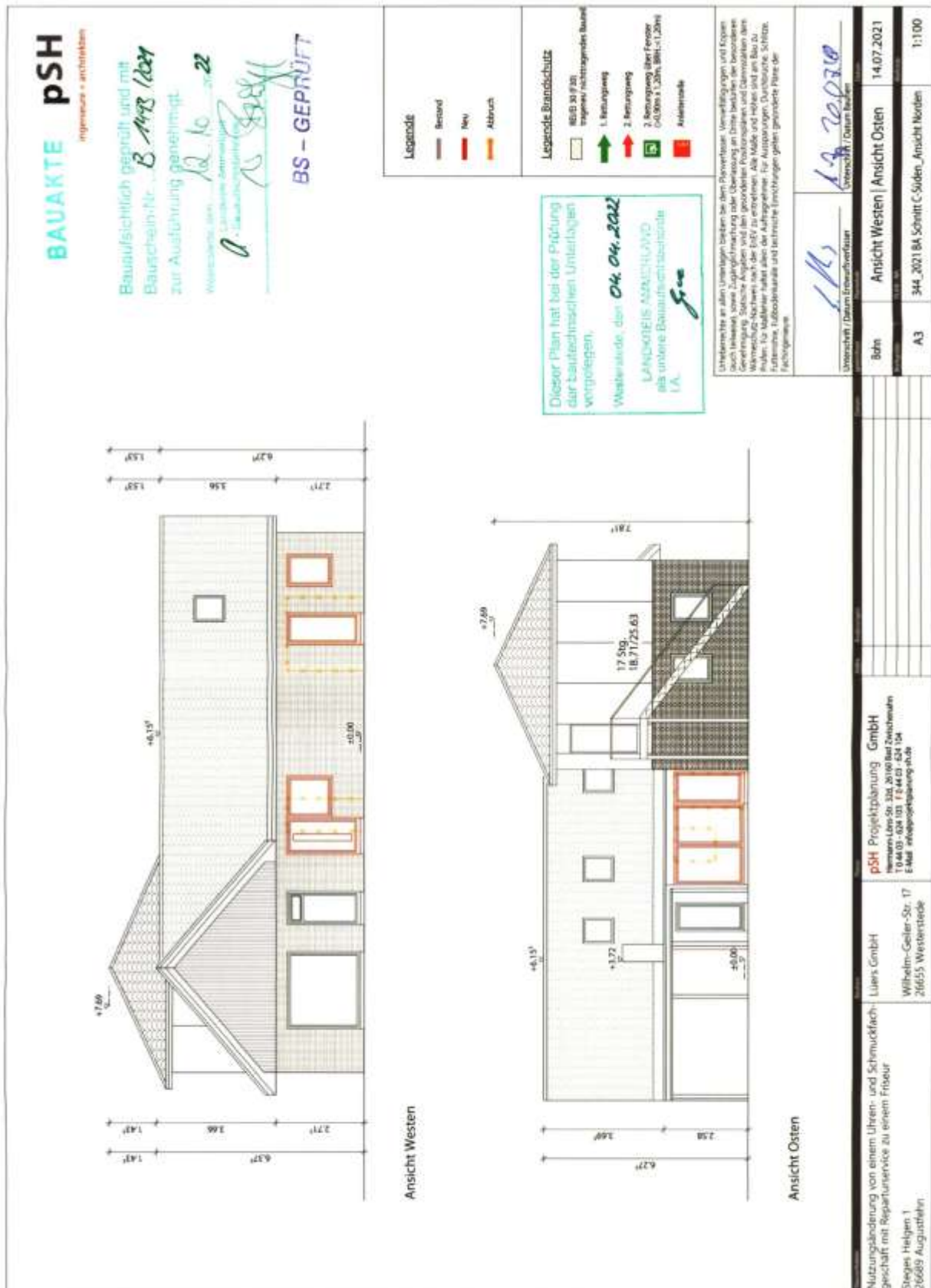












**9 Fotos**



- Nordostansicht -



- Nordwestansicht -



- Westansicht -

# **10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987), der Wohn- und Nutzflächen sowie die 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.

| <b>Berechnung der Bruttogrundfläche</b>                             |                                                       |            |                                    |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|------------------------------------|
|                                                                     | Faktor                                                | Länge      | Breite                             |
| <b>Wohn- und Geschäftshaus</b>                                      |                                                       |            |                                    |
| <b>Wohnhaus mit Mischnutzung, Gebäudeart 5.1, Standardstufe 3,0</b> |                                                       |            |                                    |
| ca. Baujahr: 1960                                                   | in den Jahren 2007 und 2015 umgebaut und modernisiert |            |                                    |
| Erdgeschoss                                                         |                                                       | 13,430 m * | 16,610 m                           |
|                                                                     |                                                       | 2,850 m *  | 3,560 m                            |
|                                                                     |                                                       | 3,650 m *  | 6,430 m                            |
| Obergeschoss                                                        |                                                       | 6,935 m *  | 6,430 m                            |
|                                                                     |                                                       | 9,125 m *  | 4,400 m                            |
|                                                                     |                                                       | 4,770 m *  | 11,200 m                           |
| <b>Bruttogrundfläche gesamt =</b>                                   |                                                       |            | <b><u>394,85 m<sup>2</sup></u></b> |

| <b>Ermittlung der Wohnfläche</b> |        |       |        |        |                      |
|----------------------------------|--------|-------|--------|--------|----------------------|
|                                  | Faktor | Länge | Breite | Fläche | abzügl. 3% Putz      |
| <b>Wohn- und Geschäftshaus</b>   |        |       |        |        |                      |
| <b>Wohnung 1 Erdgeschoss</b>     |        |       |        |        |                      |
| Wohnen                           |        |       |        |        | 26,90 m <sup>2</sup> |
| Essen                            |        |       |        |        | 12,28 m <sup>2</sup> |
| Schlafen                         |        |       |        |        | 13,07 m <sup>2</sup> |
| Küche                            |        |       |        |        | 16,10 m <sup>2</sup> |
| Bad/WC                           |        |       |        |        | 8,48 m <sup>2</sup>  |

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Abstellraum 1 | 3,22 m <sup>2</sup>               |
| Abstellraum 2 | 5,95 m <sup>2</sup>               |
| Diele         | 5,63 m <sup>2</sup>               |
|               | <b><u>91,63 m<sup>2</sup></u></b> |

**Wohnung 2 Ober-/Dachgeschoss**

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Wohnzimmer     | 31,46 m <sup>2</sup>              |
| Schlafzimmer   | 14,36 m <sup>2</sup>              |
| Ankleidezimmer | 10,11 m <sup>2</sup>              |
| Kinderzimmer   | 8,85 m <sup>2</sup>               |
| Küche          | 12,43 m <sup>2</sup>              |
| Bad/WC         | 6,23 m <sup>2</sup>               |
| Flur 1         | 4,43 m <sup>2</sup>               |
| Flur 2         | 5,10 m <sup>2</sup>               |
|                | <b><u>92,97 m<sup>2</sup></u></b> |

**Wohnfläche gesamt= 184,60 m<sup>2</sup>**

**Ermittlung der Nutzfläche**

|                                             | Faktor | Länge | Breite | Fläche | abzügl. 3%<br>Putz | Fläche                            |
|---------------------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------------------|-----------------------------------|
| <b><u>Wohn- und Geschäftshaus</u></b>       |        |       |        |        |                    |                                   |
| <b><u>Gewerbereinheit 1 Erdgeschoss</u></b> |        |       |        |        |                    |                                   |
| Friseur                                     |        |       |        |        |                    | 52,20 m <sup>2</sup>              |
| Aufenthaltsraum                             |        |       |        |        |                    | 19,02 m <sup>2</sup>              |
| Flur                                        |        |       |        |        |                    | 8,88 m <sup>2</sup>               |
| Abstellraum                                 |        |       |        |        |                    | 2,04 m <sup>2</sup>               |
| WC                                          |        |       |        |        |                    | 2,71 m <sup>2</sup>               |
|                                             |        |       |        |        |                    | <b><u>84,85 m<sup>2</sup></u></b> |

**Nutzfläche gesamt= 84,85 m<sup>2</sup>**

**Wohn-/Nutzfläche gesamt= 269,45 m<sup>2</sup>**

Grundstücksmarktdaten 2025

**7.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser****7.4.1 Stadt Delmenhorst und Landkreise**

Die für die Stadt Delmenhorst sowie die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen mit Erwerbsvorgängen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

| Merkmal                                                         | Bereich                                    | Median               |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|
| Auswertungszeitraum                                             | 2023 - 2024                                | Dez. 2023            |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge                                      | 25                                         |                      |
| Lage (Bodenrichtwert)                                           | 50 €/m <sup>2</sup> - 590 €/m <sup>2</sup> | 210 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche                             | 160 m <sup>2</sup> - 2.246 m <sup>2</sup>  | 450 m <sup>2</sup>   |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                  | 17 Jahre - 65 Jahre                        | 28 Jahre             |
| monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche) | 2,68 - 13,6                                | 6,86                 |

**Liegenschaftszinssatz**

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst ein mittlerer Liegenschaftszinssatz für

**Wohn- und Geschäftshäuser von 3,5 % (Spanne: 0,8 % - 8,0 %).**

**Rohertragsfaktor**

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst ein mittlerer Rohertragsfaktor für

**Wohn- und Geschäftshäuser von 15,1 (Spanne: 8,6 – 22,0).**

Grundstücksmarktdaten 2025

## 11.1.3 Landkreis Ammerland

| Nettomonatsmiete (kalt) in €/m <sup>2</sup> im Landkreis Ammerland                                                                             |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m <sup>2</sup> und einem Baujahr 1990 *) |                                    |
| Wohnflächen in einer Spanne 35 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>                                                                           |                                    |
|                                                                                                                                                | mittlere Miete (€/m <sup>2</sup> ) |
| Apen/Augustfehn                                                                                                                                | 7,00                               |
| Bad Zwischenahn, Kurort                                                                                                                        | 8,50                               |
| Edeweicht                                                                                                                                      | 7,50                               |
| Rastede                                                                                                                                        | 8,00                               |
| Westerstede, Stadt                                                                                                                             | 7,50                               |
| Wiefelstede                                                                                                                                    | 7,00                               |

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

30

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Grundstücksmarktdaten 2025

## 11.1.8 Korrekturfaktoren Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

Den folgenden Diagrammen sind die **Korrekturfaktoren für Mieten von Wohnungen der Landkreise Ammerland, Oldenburg, Cloppenburg und Vechta** zu entnehmen, die von den oben genannten Eigenschaften (Wohnfläche 75 m<sup>2</sup> und Baujahr 1990) abweichen. Die Einzelfälle unterliegen einer sehr großen Streuung, so dass die Korrekturfaktoren wie auch die oben genannten Mieten nur als grober Anhalt dienen.

## Abhängigkeit von der Wohnfläche



## Abhängigkeit vom Baujahr



34

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

## **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 = **31481**