



Gutachten

über den Verkehrswert des Grundbesitzes
in 26188 Edewecht, Ortsteil Friedrichsfehn
Friedrichsfehner Str. 22



Amtsgericht Westerstede

Grundbuch von Edewecht

Blatt 8997

Inhaltsverzeichnis:

1) Vorbemerkungen

- 1.1) Allgemeine Angaben
- 1.2) Anmerkungen zur Wertermittlung
- 1.3) Grundlagen des Gutachtens

2) Grundstücksmerkmale

- 2.1) Ortsbeschreibung
- 2.2) Lage des Objektes, Liegenschaftskarte, Luftbild
- 2.3) Informationen zur demographischen Situation
- 2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten
- 2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstücks
- 2.6) Altlasten und Kontaminationen

3) Baubeschreibung

- 3.1) Außenanlagen
- 3.2) Objektbeschreibung
 - 3.2.1) Erdgeschoss
 - 3.2.2) Dachgeschoss
- 3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit
- 3.5) Aussagen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

4) Wertermittlung

- 4.1) Grundlagen
- 4.2) Definition des Verkehrswertes
- 4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
- 4.4) Bodenwertermittlung
- 4.5) Sachwertverfahren
 - 4.5.1) Gebäudewertermittlung – vorläufiger Sachwert
 - 4.5.2) Alterswertminderungsfaktor
 - 4.5.3) vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen
 - 4.5.4) Marktanpassungsfaktor – Anpassung des vorläufigen Sachwertes
 - 4.5.5) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal: Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
 - 4.5.6) Ergebnis – Sachwertverfahren –

5) Ermittlung des Verkehrswertes

6) Anlagen

- 6.1) Material-Lagerhalle
- 6.2) Carport und Überdachung
- 6.3) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Bruttogrundfläche
- 6.4) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

1) Vorbemerkungen

1.1) Allgemeine Angaben

Eingetragene Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Nennung
Auftraggeber:	Amtsgericht Westerstede
Zweck des Gutachtens:	Erstellung des Gutachtens im Auftrag des Amtsgerichtes Westerstede im Rahmen der Zwangsversteigerung
Grundstücksgröße:	1039 m ²
Grundstückszustand:	voll erschlossen
Art des Objektes:	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr:	1964
Flurstück:	Gemarkung Edewecht Flur 30 Flurstück 18/23
Wertermittlungstichtag:	31. August 2024
Qualitätsstichtag:	31. August 2024
Besichtigung des Objektes:	31. August 2024
Teilnehmer:	Herr Markus Leubner
Besonderheit:	eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht
Ausfertigungen:	Insgesamt 3 schriftliche Ausfertigungen, 2 schriftliche Ausfertigungen für das Gericht und eine Ausfertigung für den Sachverständigen. Das Gutachten wurde auch per elektronischer Post (e-mail) an das Amtsgericht gesandt
Ausfertigung:	Nr. 1 von 3 Ausfertigungen
Seiten:	19 Seiten und 4 Anlagen mit 4 Seiten insgesamt 23 Seiten
Ermittelter Verkehrswert:	€ 295.000,00 (zweihundertfünfundneunzigtausendeuro)

Qualitätsstichtag: ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.2) Anmerkungen zur Wertermittlung

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2023 (Geschäftsnummer NZS 66 K 2025/23) wurde ich vom Amtsgericht Westerstede – Vollstreckungsgericht beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die auf der Seite 1 genannte Liegenschaft zu erstellen.

Haftungsausschluss: Das erstellte Gutachten wurde ausschließlich für das im Verwendungszweck genannte Vorhaben erstellt. Für einen anderen Verwendungszweck, eine andere Interessenlage oder für die Vermögensdisposition Dritter kann ich nicht ausschließen, dass das Gutachten unwahre oder unvollständige Angaben enthält. Ich kann Dritten gegenüber hierfür keine Haftung übernehmen und schließe diese ausdrücklich aus.

Eine Rechtsbeziehung gegenüber Dritten kann aus diesem Wertgutachten nicht entstehen.

Ein Recht auf Vollständigkeit der im Gutachten enthaltenen Angaben kann nicht erhoben werden. Es wird unterstellt, dass die von den Auftraggebern und Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen der Richtigkeit entsprechen.

Die Baulichkeiten wurden mit der üblichen Sorgfalt in Augenschein genommen. Fenster, Türen, Beleuchtung, Heizung etc. wurden nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch kann über verdeckte Mängel und Schäden, die z. B. durch Schädlinge oder optisch nicht zu sehende Veralterungen entstehen, nichts gesagt werden. Evtl. Wärmeschutznachweise wurden nicht geprüft.

Nachmessungen wurden nicht vorgenommen. Die Angaben der Daten wurden den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Weitere Grundlagen für dieses Gutachten sind Unterlagen aus der Bauakte oder telefonische Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden (Bauamt, Katasteramt etc.).

Bei der Betrachtung des Gutachtenobjektes wurde die reine Immobilie betrachtet. Ein Wert für das Inventar wurde nicht mit einbezogen.

Es wird unterstellt, dass alle öffentlichen Lasten, Abgaben und Steuern, die unter Umständen wertbeeinflussend sein können, bezahlt worden sind.

Das Gutachten wurde von mir unabhängig und frei von Weisungen Dritter erstattet. Die Erstattung erfolgte entsprechend meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen. Es bestehen weder zum Auftraggeber noch zum Eigentümer verwandtschaftliche Beziehungen.

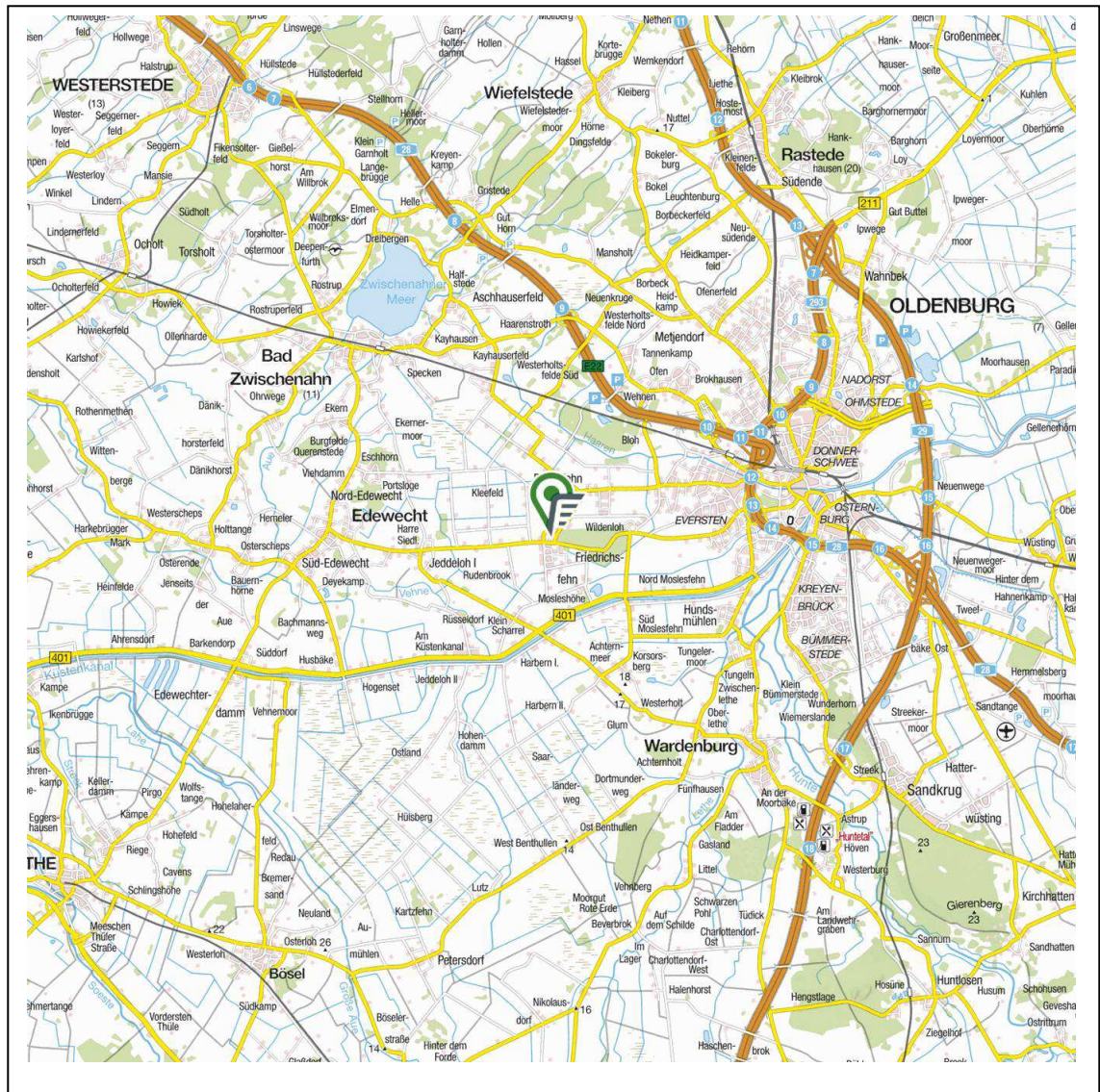
1.3) Grundlagen des Gutachtens

- die am Montag, 14. November 2022 durchgeführte Besichtigung.
- die vom Bauamt des Landkreises Ammerland zur Verfügung gestellten Bauunterlagen:
E1-64, E 361-65, E 169-67, BS 111-94
- weitere mündliche Auskünfte von Behörden und Unternehmen, im Gutachten jeweils genannt.

2) Grundstücksmerkmale

2.1) Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Edewecht liegt im südlichen Bereich des Landkreises Ammerland, ca. 20 km von der Stadt Oldenburg entfernt. Die Gemeinde Edewecht verfügt über ca. 23.000 Einwohner. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Altenheime, Banken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie diverse Freizeiteinrichtungen (Sportplätze, Sporthallen, ein Schwimmbad, Fitnessstudios, Tennisanlage) sind in Edewecht vorhanden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bad Zwischenahn, in ca. 8 km Entfernung. Die ostfriesische Nordseeküste ist ca. 95 km entfernt.



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

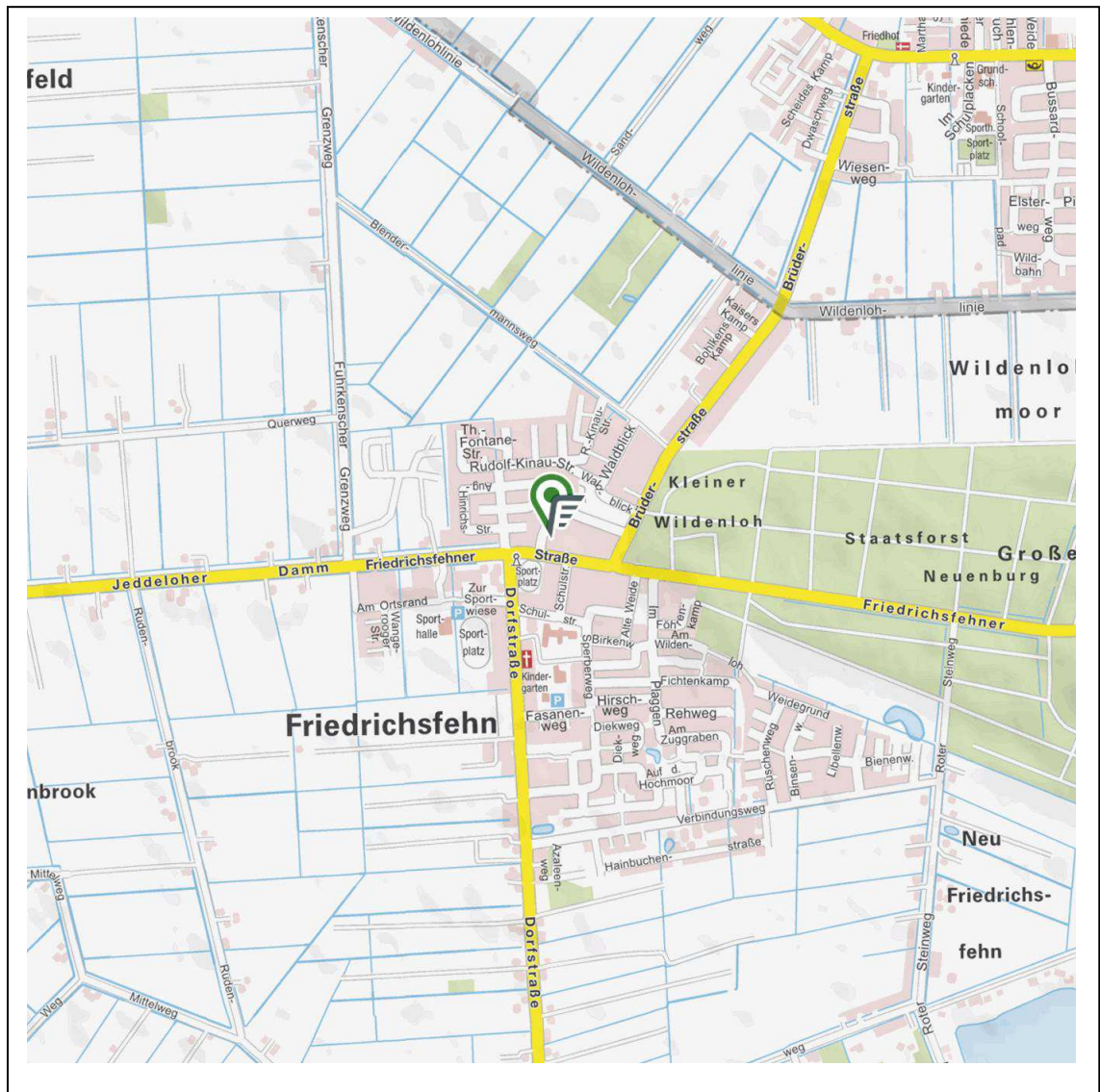
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

2.2) Lage des Objektes

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Friedrichsfehn. Dieser Ortsteil ist ca. 7 km von Edewecht entfernt und befindet sich zwischen der Stadt Oldenburg und der Gemeinde Edewecht. Friedrichsfehn verfügt über Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Banken und Restaurants. Die „Friedrichsfehner Straße“ liegt sehr zentral in Friedrichsfehn und stellt die Verbindungsstraße zwischen der Gemeinde Edewecht und der Stadt Oldenburg. Die „Friedrichsfehner Straße“ ist ca. 8 m breit und mit einer Asphaltdecke ausgestellt, beidseitig sind mit Betonklinkern ausgelegte Gehwege vorhanden, ein Radweg und Nachtlampen sind einseitig angebracht. Die umliegende Bebauung weist gemischt genutzte Objekte in Form von Mehrfamilien- und gewerblich genutzte Häuser auf. Das zu bewertende Objekt befindet sich auf einem Hintergrundstück.



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

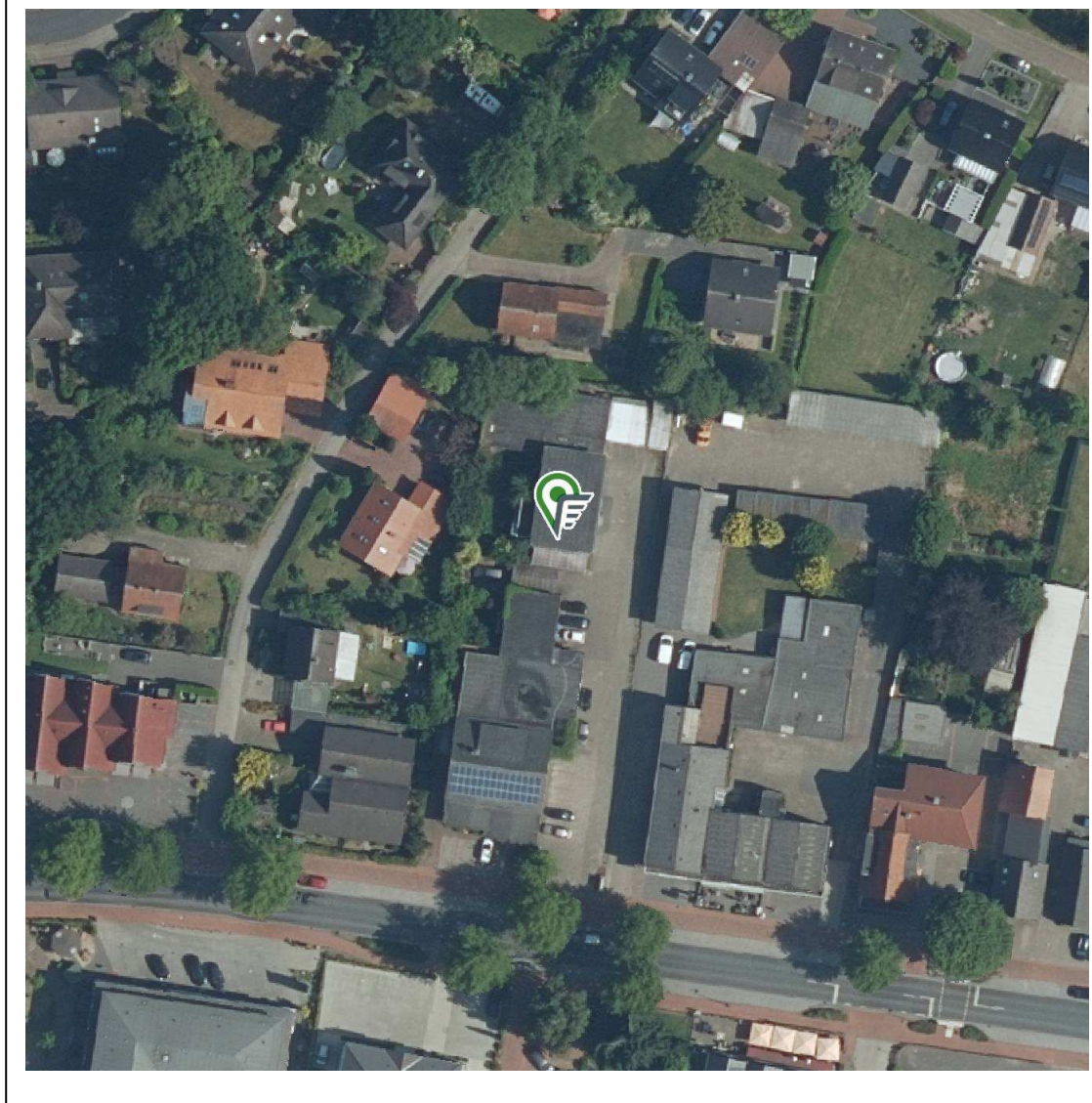
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



Luftbild Maßstab 1: 1000

**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 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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

2.3.) Informationen zur demographischen Situation

Die Bevölkerungsanzahl der Gemeinde Edewecht ist seit 2011 um 8,1 % gestiegen, in den letzten 5 Jahren um 3,3 %. Das Durchschnittsalter wird derzeit mit 43,6 Jahren angegeben, der Jugendquotient (unter 20 Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) beträgt 36,6 %, der Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) beträgt 34,3%. Edewecht wird als Demographietyp 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ eingestuft. Diese Zahlen beziehen sich auf das Jahr 2021 und stammen von den Berichten der Bertelsmann-Stiftung, einzusehen unter www.wegweiser-kommune.de. Die Arbeitslosenquote liegt per März 2024 bei 4,5 % und bezieht sich auf den gesamten Landkreis Ammerland.

2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Edewecht gibt es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan. Das bedeutet, dass die Bebauung des Grundstückes sich an der umliegenden Bebauung orientieren muss, um genehmigt werden zu können.

Das Grundbuch wurde mit Schreiben vom 18. April 2024 vom Amtsgericht Westerstede zur Verfügung gestellt. Dabei wurde im Grundbuch von Edewecht Blatt 8997 außer dem Verfügungsverbot und der Rückkaufassungsvormerkung zugunsten bzw. zulasten des Grundstückseigentümers keine weitere Belastungen in Abteilung II festgestellt. Evtl. bestehende Belastungen in Abtl. III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Das Baulastenverzeichnis wurde erfragt, es ist laut mündlicher Auskunft des Landkreises Ammerland vom 29. August 2024 keine Belastung vorhanden.

Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt in der Denkmalliste des Landkreises Ammerland geführt wird, da dies aufgrund des jungen Baualters nicht zu erwarten ist.

2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstücks

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und verfügt über öffentliche Versorgungsanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Telefon. Die Entsorgung erfolgt über das öffentliche Abwassersystem.

Der Zuschnitt des Grundstücks kann den vorherigen Anlagen entnommen werden. Das Grundstück befindet sich, soweit dies eingesehen werden konnte, nicht auf einer Ebene mit „Friedrichsfehner Straße“, es fällt in nördliche Richtung ab.

2.6) Altlasten und Kontaminationen

Eine besondere Altlastenüberprüfung wurde nicht durchgeführt, da eine besondere Bodenuntersuchung nur durch einen speziell hierfür ausgebildeten Gutachter erfolgen kann. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass nur ein eingeschränktes Altlastenkataster besteht, das aufgrund von Meldungen seitens der Gemeinde geführt wird. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland würde sich der Aufwand für ein derartiges Kataster nicht lohnen. Das Objekt wird nach telefonischer Rücksprache mit dem Landkreis nicht in diesem Kataster geführt.

Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem) wird das Grundstück nicht geführt, allerdings kann die Auskunft nicht als abschließend angesehen werden.

3) Baubeschreibung

Das Objekt wurde am Samstag, 31. August 2024 lediglich von außen besichtigt.

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung.

Die Baubeschreibung wurde anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der erfolgten Ortsbesichtigung vorgenommen; sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit diese eingesehen werden konnten. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie etwa Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbocksbekämpfungen, das Baualter usw.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadengutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solchen Schädlinge zu erkennen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden oder mit geringen Mitteln in funktionsfähigen Zustand versetzt werden können.

3.1) Außenanlagen

Das Objekt befindet sich auf einem 1098 m² großen Grundstück.



Die Auffahrt ist mit Beton-Klinkern ausgelegt.

Am Ende der Auffahrt befinden sich Unterstände für Fahrzeuge sowie ein Nebengebäude, dass augenscheinlich sowohl in Holzbauweise als auch massiv errichtet wurde.





An der Südseite
befindet sich
ein weiteres
Carport.

3.2) Objektbeschreibung

Das Objekt wurde im Jahr 1963 als Wohnhaus mit gewerblichen Räumen und einem Wohngeschoß genehmigt und vermutlich 1964 fertiggestellt. Im Jahr 1965 wurde einer Materiallagerhalle in den Ausmaßen 9,79 m x 9,79 m an der nördlichen Grundstücksseite genehmigt. Mit dem Bauantrag E 169/67 wurde der Umbau des Eingangsbereiches beantragt und genehmigt. Im Jahr 1994 wurden dann die Carportanlage mit den 3 Stellplätzen an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie das Carport an der südlichen Grundstücksgrenze genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt war das Materiallager augenscheinlich schon in östlicher Richtung verlängert worden, hierüber konnten keine Bauunterlagen eingesehen werden.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität –lt. Baubeschreibung

Außenwände:	gelbe Verblender (später augenscheinlich gestrichen)
Innenwände:	2 DF Kalksandsteine
Schornstein:	Rotsteine
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachform und Dacheindeckung:	Pappdach, Zwischendecke mit Glaswolle gedämmt
Außentüren:	Kunststofftüren mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Doppelverglasung und Rolläden



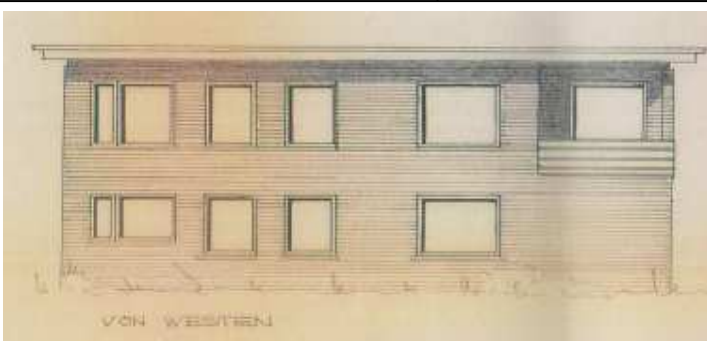
Ansicht aus
westlicher Richtung

Ansichten aus südlicher Richtung

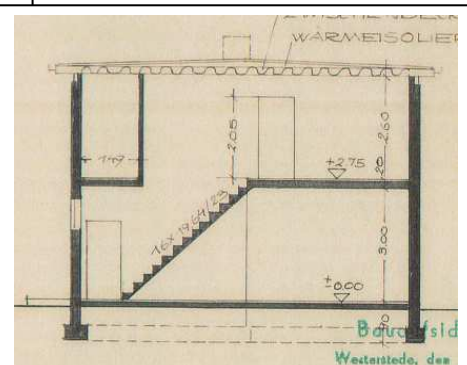


Bild rechts: Ansicht von Osten

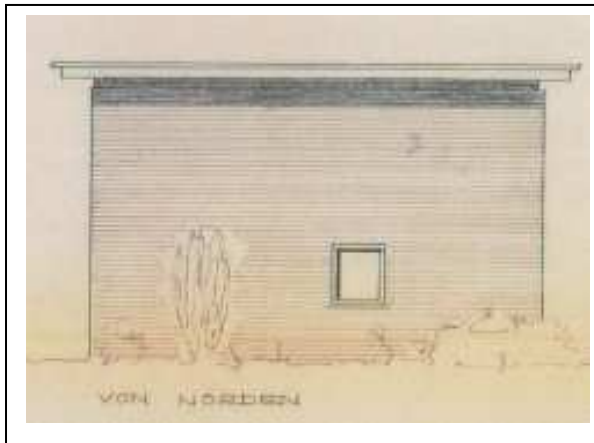
Bild unten: Ansicht von Westen



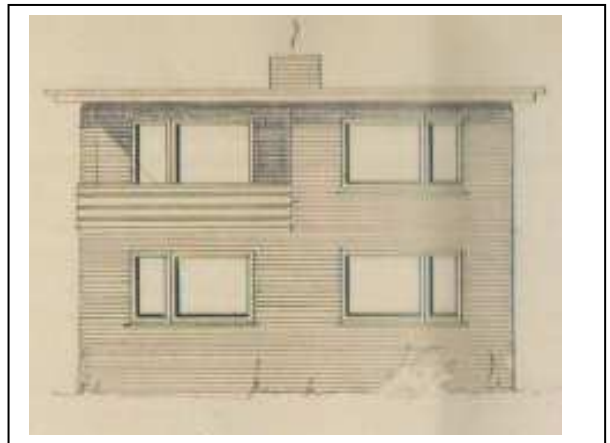
unten: Schnitt



Ansicht von Norden

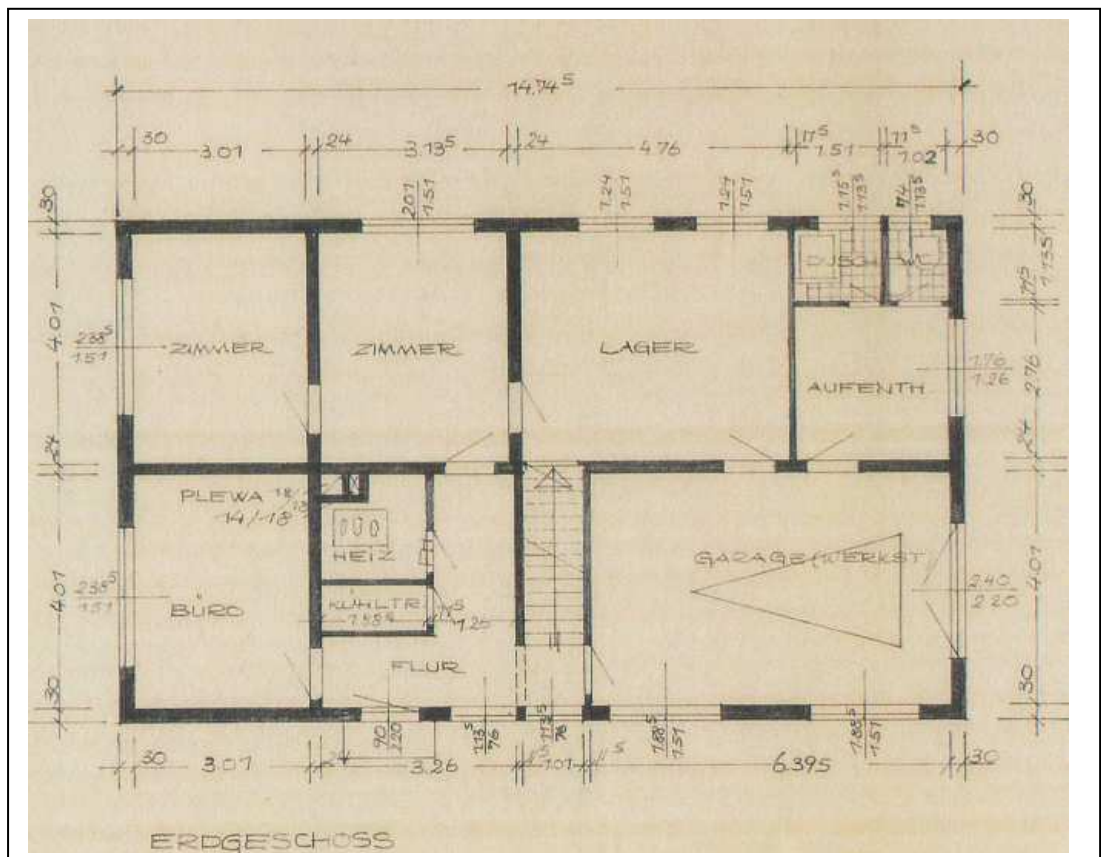


und von Süden



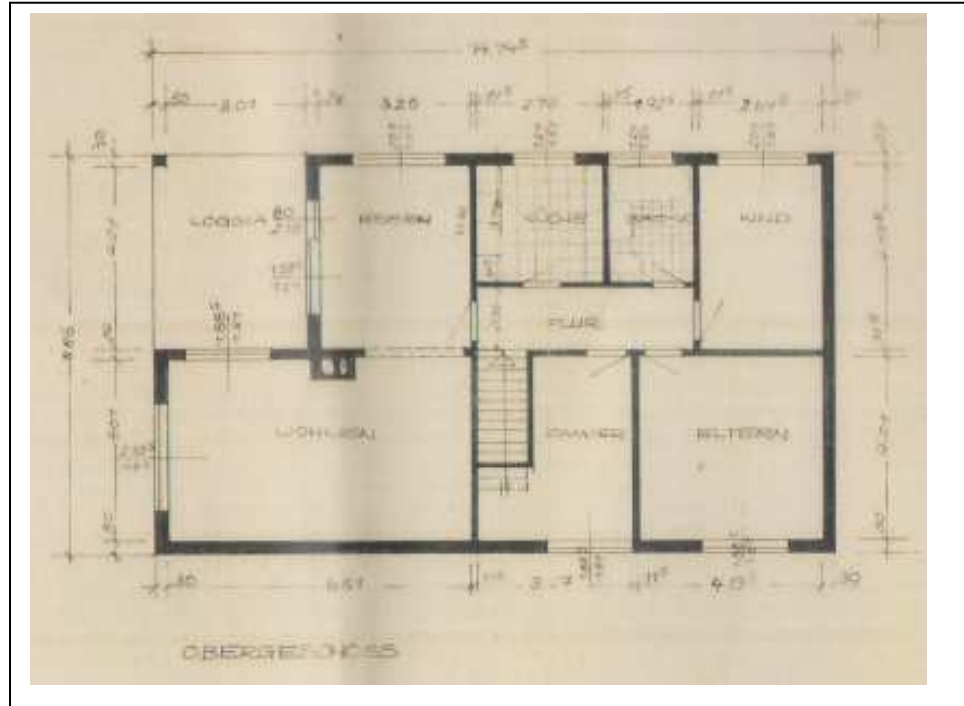
3.2.1) Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, ein Büro, zwei Zimmer, ein Lager, ein Aufenthaltsraum, eine Dusche und ein WC sowie ein Heizungsraum, Kühlraum sowie eine Garagenwerkstatt. Ob diese Garagenwerkstatt noch besteht oder ob sich hier mittlerweile Zimmer befinden, kann nicht beurteilt werden.



3.2.2) Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur, ein Kinderzimmer, ein Elternzimmer, eine Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Loggia, ein Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer.



3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmowertV) versteht man u.a. evtl. vorhandene Baumängel und Bauschäden sowie Renovierungs- oder auch Modernisierungskosten. Sie werden nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der Kosten für die Beseitigung bestimmt.

Das Objekt macht einen vernachlässigten Eindruck, im Carport ist Wildwuchs anzutreffen. Es ist nicht bekannt, ob das Objekt bewohnt oder genutzt wird.

3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht beurteilt werden kann, ob das Objekt den heutigen Wärmeschutzanforderungen genügt, da ein Energiepass nicht vorgelegt wurde. Ferner wird darauf hingewiesen, dass nach dem Gebäudeenergiegesetz eine Nachrüstpflicht für bestehende Wohngebäude besteht, die darauf abzielt, dass Heizungsanlagen bestimmte Abgasverluste nicht überschreiten dürfen bzw. eine bestehender Standard-Heizkessel, der älter als 30 Jahre ist, ausgetauscht werden muss, bestimmte Leitungen für Wärmeverteilung und Warmwasser und bestimmte Deckengeschosse gedämmt werden müssen. Diese Nachrüstpflicht besteht für alle Fälle des Eigentumswechsels, ihr muss innerhalb von 2 Jahren nachgekommen worden sein. Im Hinblick auf das Alter kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass das Objekt derzeit den neuesten energetischen Anforderungen entspricht.

Da die benötigten Räumlichkeiten (Küche, Wohn-, Ess-, Schlaf- und Badezimmer) zur Führung eines selbstständigen Haushaltes nicht alle ebenerdig sind, ist dieses Wohnhaus für Personen, die über körperliche Einschränkungen oder Personen, die mit einem Handicap ausgestattet sind, nicht gut geeignet.

3.5) Aussagen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Dieses Objekt wird zum Teil als Wohnobjekt genutzt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch (wirtschaftlich) genutzt werden kann. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen, ist dies zu berücksichtigen, d. h. die Restnutzungsdauer ist insoweit zu vermindern, sofern nicht bei der Wertermittlung von einem fiktiv instandgesetzten oder modernisierten Gebäude ausgegangen wird. Die Restnutzungsdauer bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgeblich sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist (künstliche Verjüngung), hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, der bei der Ortsbesichtigung eingesehen werden konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die „technische“, sondern vielmehr um die sog. „wirtschaftliche“ Nutzungsdauer handelt. Die Gesamtnutzungsdauer für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in der ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt, so dass die Restnutzungsdauer für das Objekt noch 20 Jahre beträgt.

4) Wertermittlung

4.1) Grundlagen

4.1) Grundlagen

Als Grundlagen für die Wertermittlung des Verkehrswertes dienen dabei folgende Gesetze, Verordnungen bzw. Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017
- die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - vom 14. Juli 2021

Das Baugesetzbuch legt darin in § 194 fest, wie der Verkehrswert zu definieren ist:

4.2) Definition des Verkehrswertes

§ 194 Verkehrswert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind grundsätzlich zur Wertermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichem Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im Hinblick auf die wohnwirtschaftliche Nutzung wird hier das Schwertverfahren angesetzt, ferner wurde dieses Objekt auch für einen Selbstnutzer erstellt. Dabei ist die Bausubstanz in erster Linie maßgeblich und weniger Renditegesichtspunkte. Es wird daher das Sachwertverfahren angewandt. Auf das Vergleichswertverfahren wird im Rahmen der Bodenwertermittlung eingegangen.

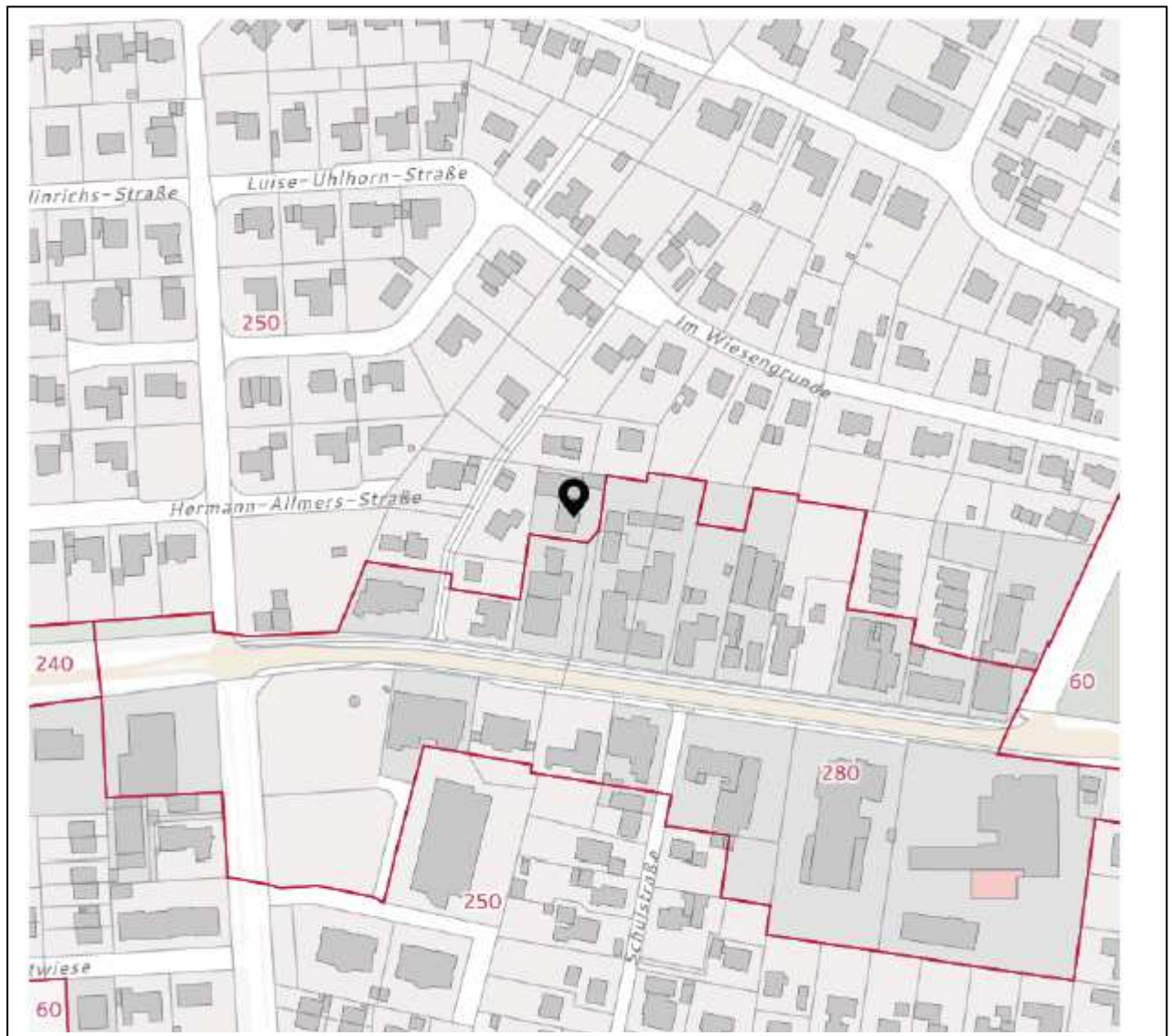
4.4) Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird entweder durch einen aktuellen Preisvergleich oder aber anhand von Bodenrichtwerten ermittelt.

Für dieses Gebiet gibt es keinen von der Gemeinde Edewecht aufgestellten Bebauungsplan. Es handelt sich hier um ein Mischgebiet. Der Bodenrichtwert liegt nach Auskunft der Katasterbehörde bei € 250,00 (erschließungsbeitragsfrei, d. h. es fallen keine Erschließungskosten mehr an). Der Bodenrichtwert wird wie folgt von der Katasterbehörde ausgewiesen:

Bodenrichtwert:	€ 250,00 pro m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)	
Grundstücksfläche:	800 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Ausschnitt Bodenrichtwertkarte:



Die darüber hinaus gehende Fläche wird als Verkehrsfläche mit € 30,00 pro m² angesetzt, so dass sich folgende Berechnung ergibt:

$$\begin{array}{rcl} 800 \text{ m}^2 \times € 250,00 & = & € 200.000,00 \\ 298 \text{ m}^2 \times € 30,00 & = & € 8.940,00 \\ & = & € 208.940,00 \end{array}$$

4.5) Sachwertverfahren

Nach § 35 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

4.5.1) Gebäudewertermittlung – vorläufiger Sachwert

Nach § 36 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und um die Alterswertminderung zu verringern.

Entsprechend § 36 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbarer Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche (DIN 277) gewählt, die aus den vorhandenen Bauunterlagen errechnet wurde.

Der Herstellungswert (Normalherstellungskosten – NHK) pro m²-Bruttogrundfläche (BGF) wird entsprechend seiner Nutzung und seines Zustandes berücksichtigt. Die Bruttogrundfläche berechnet sich dabei wie folgt:

Erdgeschoss: 14,745 x 8,86 + Dachgeschoss 14,475 x 8,86 abzgl. 3,31 x 4,31 = 247,02

Für die Gebäudeart 1.33 „Ein- und Zweifamilienhäuser Erdgeschoss, Obergeschoss ausgebaut, Flachdach“ ergibt sich entsprechend der Sachwertrichtlinie Tabelle bei dieser Ausstattung, der vermutlich überwiegend der Standardstufe 2 entspricht, ein Herstellungswert (NHK 2010) von € 870,00 pro m²-Bruttogrundfläche. Dieser Wert stammt aus dem Jahr 2010 und muss daher noch mittels des derzeit aktuellen vorliegenden Baupreisindex (II. Quartal 2024), der bei 1,81 % liegt, umgerechnet werden.

$$\text{BGF } 247,02 \times € 870,00 \times 1,81 = 368.511,00$$

Derzeit wird vom Grundstücksmarktbericht kein Regionalfaktor abgebildet. Er wird daher mit 1 angesetzt.

4.5.2) Alterswertminderungsfaktor

Nach § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Auf die Restnutzungsdauer wurde bereits unter der Position 3.5) eingegangen. Diese wurde – zunächst bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich wie folgt:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor: } \frac{\text{Restnutzungsdauer: } 20}{\text{Gesamtnutzungsdauer: } 80} = 0,25 \times € 368.511,00 = € 92.128,00$$

4.5.3) vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

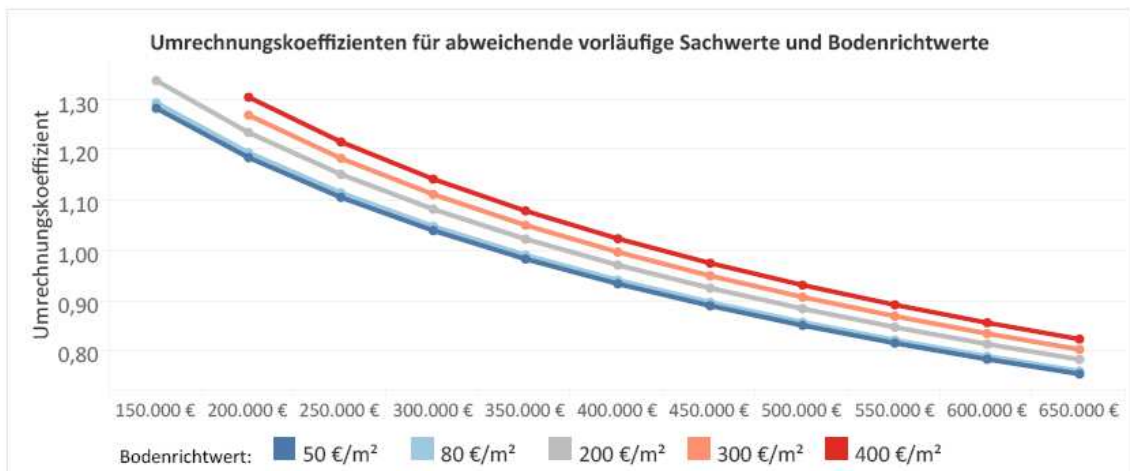
Die vorhandenen Anschlüsse, die Pflasterungen und die Carports, die Holzunterstände, das Nebengebäude, die Einfriedung des Grundstückes und der Aufwuchs werden mit einem Zeitwert von pauschal € 20.000,00 bewertet.

4.5.4) Marktanpassungsfaktor – Anpassung des vorläufigen Sachwertes

Das Sachwertverfahren erfordert i.d.R. eine Marktanpassung. Im Grundstücksmarktbericht werden Marktanpassungsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preise stimmen sehr häufig mit dem Sachwert nicht überein. Je nach Marktlage kann es sich dabei um einen Abschlag oder auch einen Zuschlag handeln. Größere Objekte weisen je nach Ausstattung, Alter, Größe und Wohnlage einen Abschlag auf den Sachwert aus. Der Abschlag kann durchaus eine Größe von 40% erreichen; aufwendige und individuell ausgerichtete Objekte können darüber hinaus auch einen höheren Abschlag verzeichnen. Dabei ist festzustellen, dass je älter die Objekte sind, desto höher der Abschlag ist. Die Gründe für diesen Abschlag sind u.a. das individuelle Vorstellungen nicht oder nur mit baulichen Veränderungen realisiert werden können und ältere Objekte dem derzeit gültigen Standard an moderne und umweltgerechte Wohn- und Lebensverhältnisse nicht entsprechen. Der ermittelte vorläufige Sachwert für das Objekt beläuft sich wie folgt:

Grundstückswert	€ 208.940,00
Gebäudewert	€ 92.128,00
Außenanlage/sonstigen Anlagen	€ 20.000,00
Ergebnis	€ 321.068,00

Der untenstehenden Tabelle kann man entnehmen, dass ein Sachwertfaktor (Marktanpassungszuschlag) von ca. 1,06 gerechtfertigt wäre:



Für die Standardstufe wird im Grundstücksmarktbericht noch ein weiterer Korrekturfaktor ausgewiesen, der hier mit 0,94 berücksichtigt wird.



und für die Lage in der Gemeinde Edewecht von 1,02, so dass sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert wie folgt ergibt:

$$€ 321.068,00 \times 1,06 \times 0,94 \times 1,02 = € 326.310,00.$$

4.5.5) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal: Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Bauschäden / Baumängel: Das Objekt befand sich, soweit dies eingesehen werden konnte, in einem vernachlässigten Zustand. Der Zustand des Objektes im Inneren kann nur geschätzt werden. Hierfür wird pauschal eine Summe von € 30.000,00 angesetzt. Ob diese Summe ausreichend ist oder zu hoch angesetzt ist, kann nicht beurteilt werden, da lediglich eine Besichtigung von der Auffahrt ermöglicht wurde.

4.5.6) Ergebnis – Sachwertverfahren –

Stellt man die genannten Zahlen zusammen, so ergibt sich folgende Berechnung:

marktangepasster Sachwert:	€ 326.310,00
abzgl. Bauschäden/Baumängel:	<u>€ 30.000,00</u>
	€ 296.310,00

Der Sachwert beträgt € 296.310,00, kaufmännisch gerundet ergibt sich ein Wert von € 295.000,00.

5) Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen können sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern. Ferner unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Letztendlich handelt es sich um eine persönliche Schätzung auf Grundlage von örtlichen Daten (Vergleichsmieten, Bodenrichtwerte etc.)

Eine Einschätzung des Objektes gestaltet sich schwierig, da der Zustand im Inneren nicht bekannt ist, auch scheint das Objekt nicht bewohnt zu sein. Daher schätze ich den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages auf gerundet

€ 295.000,00

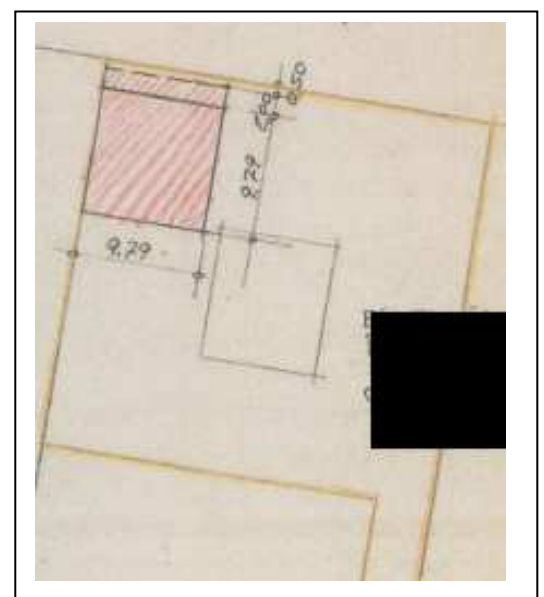
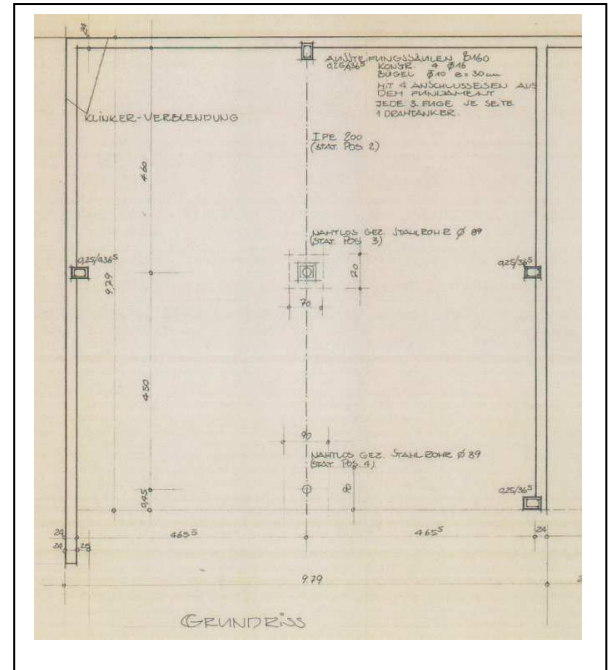
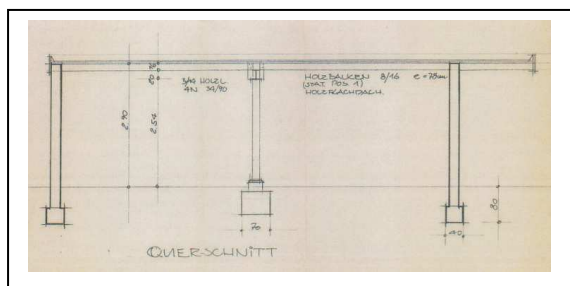
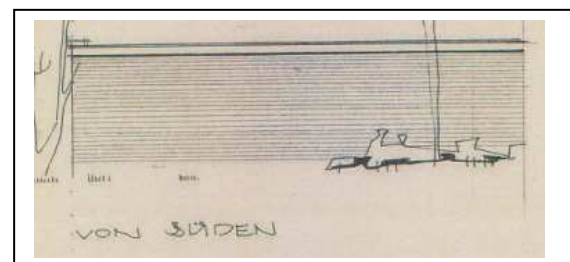
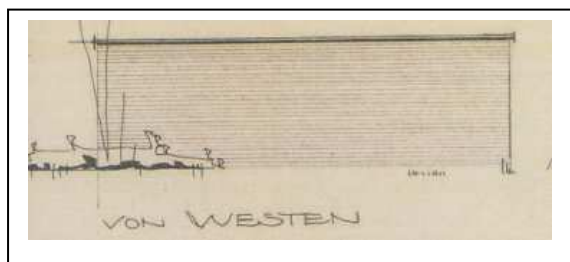
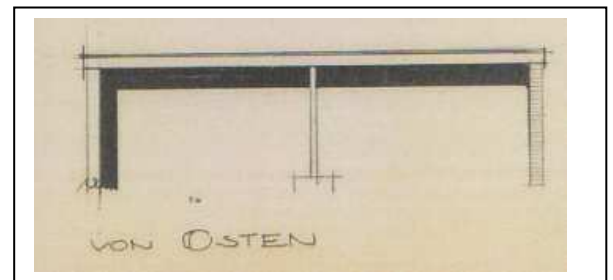
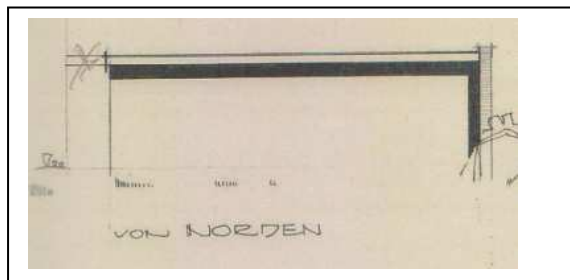
gez. Markus Leubner

Edewecht, 03. September 2024

(Markus Leubner – von der IHK Oldenburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken)

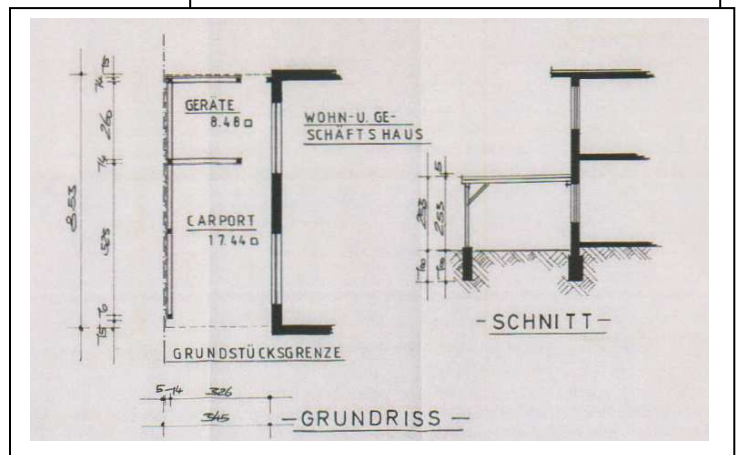
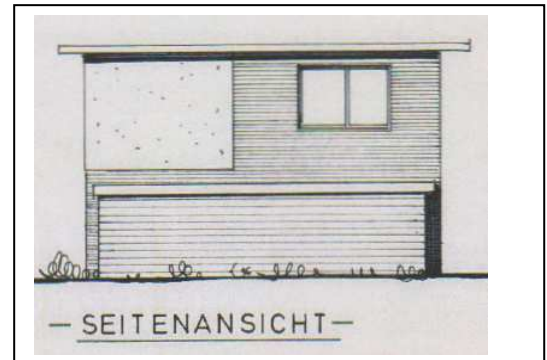
Anlage 6.1) Material-Lagerhalle

Objektunterlagen aus dem Bauantrag E 361/65 zum Bau einer Material-Lagerhalle

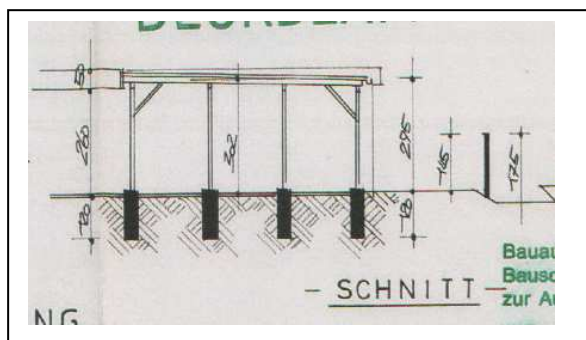
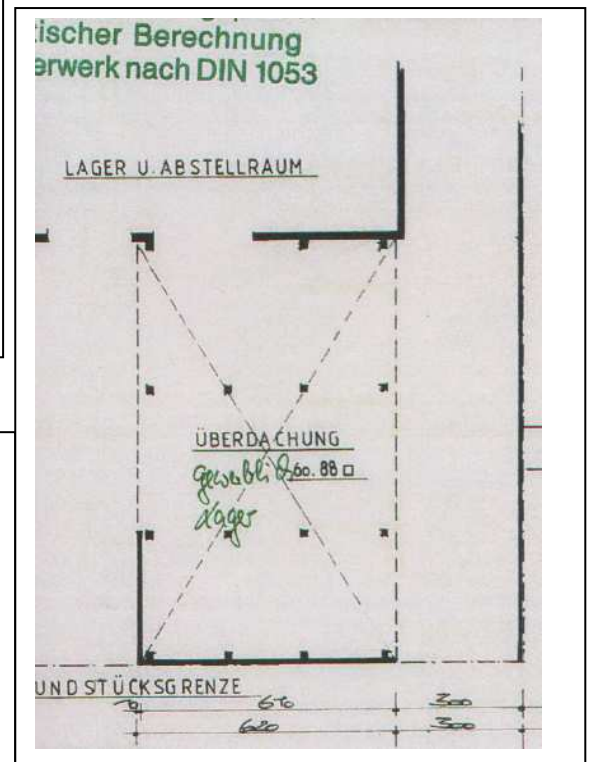
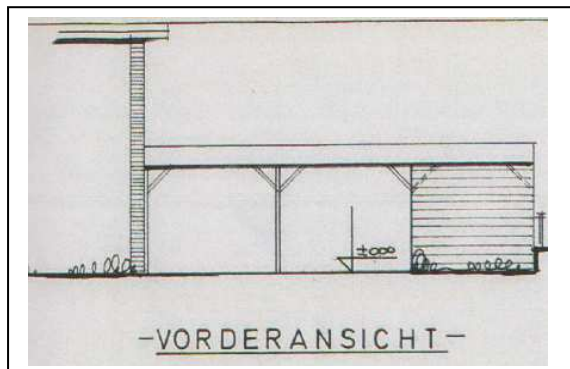


Anlage 6.2) Carport und Überdachung

Carport:



Überdachung:



Anlage 6.3) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Berechnung wurde den vorliegenden Unterlagen aus den Bauakten entnommen. Eine Nachmessung vor Ort hat nicht stattgefunden. Die Bauunterlagen wurden anhand der Grundrißzeichnungen stichpunktartig auf Plausibilität geprüft.

<u>1. Berechnung des oben unbauten Raumes nach D I N 277</u>			cbm
$14,745 \times 8,86 \times 6,30 - 4,31 \times 3,31 \times 2,57 =$			785,96
<u>2. Wohnflächenberechnung nach D I N 283</u>			
<u>a) Erdgeschoß:</u>			
1. Zimmer:	$4,01 \times 3,13^2$	=	12,57 qm
2. Zimmer:	$3,01 \times 4,01$	=	12,07 qm
3. Flur:	$\frac{1,26 \times 4,38^2 + 1,26 \times 2,63^2}{2}$	=	4,43 qm
<u>b) Dachgeschoß:</u>			
1. Wohnraum:	$6,51 \times 4,01 - 1,35 \times 0,40$	=	25,57 qm
2. Esszimmer:	$4,01 \times 3,26$	=	13,07 qm
3. Zimmer:	$3,35 \times 4,01 - 2,50 \times 1,12^2$	=	10,62 qm
4. Elternzimmer:	$4,13^2 \times 4,01$	=	16,58 qm
5. Kinderzimmer:	$4,13^2 \times 2,76$	=	11,41 qm
6. Bad	$1,80 \times 2,63^2$	=	4,74 qm
7. Küche:	$2,76 \times 2,63^2$	=	7,27 qm
8. Flur:	$1,30 \times 4,63^2$	=	6,02 qm
9. Loggia:	$3,31 \times 4,31 \times 1/4$	=	3,57 qm
			127,92 qm
	ab 3 % für Putz		3,84 qm
			124,08 qm
<u>Gewerbliche Räume:</u>			
Flur:	$1,26 \times 4,38^2 + 1,26 \times 2,63^2 / 2$	=	4,43 qm
Lager:	$4,76 \times 4,01$	=	19,09 qm
Dusche:	$1,51 \times 1,13^2$	=	1,71 qm
WC:	$1,135 \times 1,13^2$	=	1,29 qm
Aufenthaltsraum:	$2,76 \times 2,76$	=	7,62 qm
Büro:	$4,01 \times 3,01$	=	12,07 qm
			46,21 qm
	ab 3 % für Putz		1,39 qm
			44,82 qm
<u>G a r a g e:</u>			
	$4,01 \times 6,38^2$	=	25,60 qm
			25,60 qm
	ab 3 % für Putz:		0,77 qm
			24,83 qm
sachverständig geprüft			
externelle der...			

Anlage 6.4) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

- Immobilienwertvermittlungsverordnung- ImmoWertV 2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021

- Immobilienwertvermittlungsverordnung – Anwendungshinweise (ImmoWertVA) vom 20. September 2023

- Baunutzungsverordnung – BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017

- Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGB1. 1991 I S.58)

- Kleiber – Simon – Weyhers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken:
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 10. Auflage 2023

- Theo Gerardy-Rainer Möckel-Herbert Troff-Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

- Bernhard Bischoff: Das ist neu bei der Immobilienbewertung ImmoWertV2021

- Marktdatenveröffentlichungen 2024 der Gutachterausschüsse zum Landkreis Ammerland

- GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag: Luchterhand

- Lageinformationen über die on-geo GmbH, München, www.on-geo.de

- Informationen zur demografischen Situation: www.wegweiser-kommune.de

- Informationen zur Arbeitslosigkeit: <https://statistik.arbeitsagentur.de>