
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26689 Apen, Wiekesch 3

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. (FH)

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 4

1.1 Auftraggeber 4

1.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 4

1.3 Verwendungszweck 4

1.4 Objektbezeichnung 4

1.5.1 Allgemeine Unterlagen 4

1.5.2 Objektbezogene Unterlagen 4

1.5.3 Mündliche Auskünfte 4

1.6 Ortsbesichtigung 4

1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 4

1.8 Vertragliche Grundlagen 5

2 Rechtliche Gegebenheiten 5

2.1 Grundbuch 5

2.2 Baulasten 5

2.3 sonstige Rechte und Belastungen 5

2.4 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2018/25 vom 19.09.2025 5

3 Grundstücksmerkmale 6

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten 6

3.2 Erschließung 7

3.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben 7

3.4 Lagebeschreibung 7

3.5 Beschaffenheitsmerkmale 8

3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen 8

4 Beschreibung der baulichen Anlagen 8

4.0 Bebauung allgemein 8

5 Wertermittlung 9

5.1 Verfahrenswahl 9

5.2 Bodenwert 11

6 Verkehrswertermittlung 11

6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 12

6.2 Rohertragsermittlung 12

6.3 Bewirtschaftungskosten- und Reinertragsermittlung 13

6.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 13

6.5 Reinertrag der baulichen Anlagen 14

6.6 vorläufiger Ertragswert 14

6.7 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert 14

6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 14

6.9 Verfahrenswert 15

6.10 Verkehrswert 15

7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte 16

8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	28
9	Fotos	34
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987), der Wohn- und Nutzflächen sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses	49
11	Literaturverzeichnis	52

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2018/25 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 10.11.2025 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edeweht, 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: **17.02.2026**

Qualitätsstichtag: **17.02.2026**

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, Wiekesch 3.

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 16.12.2025. Anwesend war: [REDACTED], Herr Fred Baxmeyer

1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8 Vertragliche Grundlagen

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

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Die Grundbesitzung steht im Grundbuch von Apen Blatt 9670 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Apen	57	9/31	Gebäude- und Freifläche, Wiekesch 3	1.980 m ²

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

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 9/31 der Flur 57 Gemarkung Apen.

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 2018/25 vom 19.09.2025

- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden ist.
- c) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht mehr geführt.
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, sind nicht mehr vorhanden.
- e) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- f) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen augenscheinlich nicht.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.

h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

3 Grundstücksmerkmale

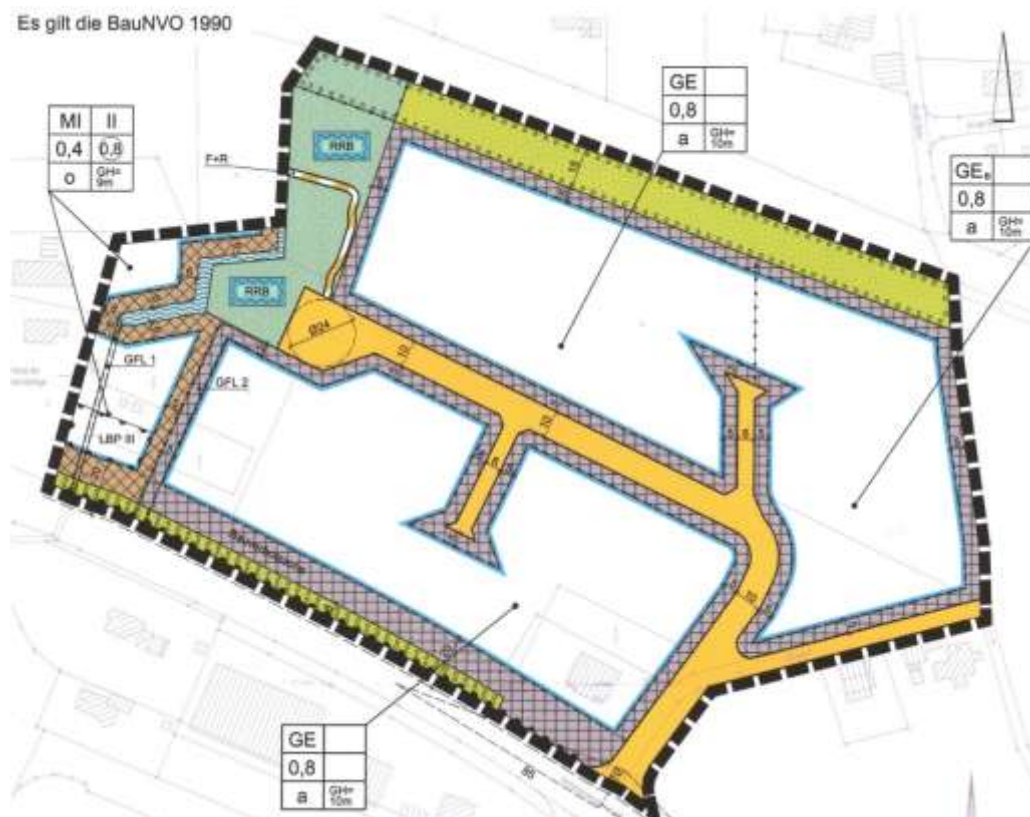
3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 79, 3. Änderung der Gemeinde Apen vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Bewertungsgrundstück folgende bauliche Nutzungen fest:

Für den Bereich des Vordergrundstücks:

Art der baulichen Nutzung		GE (Gewerbegebiet)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
	Gebäudehöhe	10 m
	Bauweise	a (abweichende Bauweise) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.



Es ist anzumerken, dass die Nutzungsanforderungen gemäß Bebauungsplan zu erfüllen sind.

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 „Wiekesch“ erschlossen. Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom und Telefon/Internet sowie einen Anschluss an die Abwasserkanalisation.

3.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

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

3.4 Lagebeschreibung

3.4.1 Makrolage

Die Gemeinde 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 4,7 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,3 % und Deutschland: 6,6 %, Stand: Januar 2026). 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- und Risikoprofil 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 ca. 200 m südlich des Ortskerns von Apen in einem Gewerbegebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohn- und Geschäftshäusern aus. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Apen verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist weitestgehend gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 9,3 km nordöstlich gelegenen Westerstede befinden. 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 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. 6,7 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Apen/Remels'. Die Bushaltestelle 'Apen Markt' befindet sich in fußläufiger Entfernung. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Bahnhof Augustfehn und somit auch zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Ortsgebiets. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 68 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.980 m² durchschnittlich groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Eckgrundstück ist leicht unregelmäßig zugeschnitten. Wesentliche Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

3.5.3 Nivellement

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

3.5.4 Bodenbeschaffenheit

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

3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Es sind Pflasterungen vorhanden. Der Garten ist mit Rasen angelegt. Die Freiflächen sind noch nicht vollständig fertig gestellt.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Wohn- und Geschäftshaus:

Bruttogrundfläche (BGF):	379,39 m ²
Baujahr:	2021
Gebäudealter:	5 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	65 Jahre
modifiziertes Baujahr:	2021

4.1.1 Nutzung

Gewerbeeinheit:

EG: Büro, Technik, WC/Dusche, Lager, DG: Lager, Nutzfläche= 124,15 m²

Wohneinheit:

EG: Kochen, Essen, Wohnen, Arbeitszimmer, Vorratsraum, WC, HWR, Diele

DG: 4 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 Flur

Wohnfläche= 168,44 m²

4.1.2 Gebäude

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in Holzrahmenbauweise im Jahre 2021 erstmalig erstellt. Angaben aus den Gebäudeplänen sowie der Inaugenscheinnahme wurden übernommen.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk: Holzrahmenbauweise mit Verblendsteinmauerwerk
Innenmauerwerk: Holzrahmenbauweise
Decken: Holzbalkendecken
Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, Wärmedämmung, Dacheindeckung aus Dachpfannen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung: Wärmepumpe, Pufferspeicher für die Fußbodenheizung und Warmwasserspeicher, vereinzelt zusätzlich Heizkörper
Lüftungsanlage: kontrollierte Lüftungsanlage
Warmwasser: zentrale Warmwasserversorgung vorhanden
Sanitär -
Installationen: hochwertige Ausstattung
Elektro -
Installationen: sehr hochwertige Ausstattung, KNX-Bussystem
PV-Anlage: PV-Anlage auf dem Dach

4.1.5 Ausbau

Fenster: Kunststofffenster mit 3-fachIsolierverglasung, Rollläden
Türen: Eingangstüren: Kunststofftür mit Glasausschnitt
Innentüren: Holztüren in Holzzargen
Tor: Sektionaltor
Wände: Wandfliesen, Wände mit Anstrich
Bodenbeläge: Fußbodenfliesen, Vinyl-Belag

4.1.6 Bauzustand

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

4.1.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden sind nicht erkennbar.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Es ist kein Modernisierungs- oder Unterhaltungsstau in Bezug auf einen baujahrstypischen Zustand vorhanden.

4.2 Gesamteindruck

Der Gebäudekomplex macht auf Grund der äußeren und inneren Inaugenscheinnahme einen hochwertigen Eindruck ohne Bauschäden oder Modernisierungs- bzw. 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 erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

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

Ablauf der Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

verfahren 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 Gewerbegebietsflächen in Apen einen Wert von 16,00 €/m². Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

6 Verkehrswertermittlung

Bei Wohn- und Geschäftshäuser stehen vorrangig Renditegesichtspunkte bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund. Dieser Umstand kann im Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt angemessen ermittelt werden.

Das vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung des vorläufigen Ertragswertes für Wohn- und Geschäftshäuser wird auf folgende Weise durchgeführt:

Bodenwert: Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche und Qualität

Jahresrohertrag: ermittelt aus den nachhaltig **gezahlten oder erzielbaren ortsüblichen** Nettokaltmieten

- Jahresreinertrag: Jahresrohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen **Bewirtschaftungskosten** für **Verwaltung, Instandhaltung** und **Mietausfallwagnis** auf Basis der **Anlage 3 der ImmoWertV (2021)**
- Restnutzungsdauer: unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach **Anlage 2 der ImmoWertV (2021)** und einer festgelegten **Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren**
- Liegenschaftszinssatz: der vom Gutachterausschuss ermittelte **Liegenschaftszinssatz** aus den Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

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. Das Grundstück wird mit **16,00 €/m²** angesetzt.

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

1.) Flurstück 9/31 der Flur 57 Gemarkung Apen, Gewerbefläche
 $1.980,00 \text{ m}^2 * 16,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{31.700,00 \text{ €}}}$

6.2 Rohertragsermittlung

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Delmenhorst sowie 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 €/m² bis 590 €/m²	210 €/m²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	160 m² bis 2.246 m²	450 m²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	17 Jahre bis 65 Jahre	28 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete für Wohn- und Geschäftshäuser	2,68 €/m² bis 13,60 €/m²	6,86 €/m²
Liegenschaftszinssatz	0,8 % bis 8,0 %	3,5 %
Rohertragsfaktor	8,6 bis 22,0	15,1

Die Wohnungsmieten für 75 m² große Mietwohnungen (Spanne zwischen 36 m² bis 122 m²) in Apen mit einem mittleren Baujahr von 1990 werden gemäß den Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses mit 7,00 €/m² angegeben. Zusätzlich sind Korrekturfaktoren für die Wohnungsgrößen und Baujahre der Immobilien ermittelt.

Daraus ergibt sich eine ermittelte Wohnungsmiete gemäß den Daten des Gutachterausschusses für eine ca. 168,44 m² große Wohnung: $7,00 \text{ €/m}^2 * 0,84 * 1,46 = 8,58 \text{ €/m}^2$ somit rund **9,00 €/m²**. Die Gewerbeeinheit wird mit **4,00 €/m²** für die Lageflächen angesetzt und **7,50 €/m²** für die Verwaltungs- und Sozialflächen.

Der mittlere angesetzte Mietpreis für Wohnung und Gewerbe in Höhe von **7,16 €/m²** liegt leicht oberhalb des mittleren Mietpreises von 6,86 €/m² in den Landkreisen Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta, Wesermarsch und der Stadt Delmenhorst.

Daraus ergibt sich folgende **Rohrertragsermittlung**:

Wohn-, Nutzfläche	Miete (Pacht)pro m ²	Miete (Pacht) pro Monat		Jährliche Miet-, Pachteinnahmen
Wohn- und Geschäftshaus mit		2 Einheiten gesamt	davon 1 Wohneinheit	
1.) Wohnung				
<u>Erdgeschoss</u>				
168,44 m ² *	9,00 €/m ² =	1.516,00 €	=	18.192,00 €
2.) Gewerbeinheit				
<u>Lagerflächen EG+DG</u>				
100,67 m ² *	4,00 €/m ² =	403,00 €	=	4.836,00 €
<u>Verwaltungsflächen</u>				
23,48 m ² *	7,50 €/m ² =	176,00 €	=	2.112,00 €
292,59 m ²		2.095,00 €		25.140,00 €

6.3 Bewirtschaftungskosten- und Reinertragsermittlung

	jährlicher Rohertrag	=	25.140,00 €
abzügl. durchschnittlich pauschalierte Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten= 3,00 % des Jahresrohertrages		-208,00 €	
der gewerblichen Einheiten			
Verwaltungskosten= 350,00 € pro Wohneinheit		-350,00 €	
Instandhaltungskosten= 14,00 €/m ² Wohn-/Nutzfläche		-4.096,00 €	
Mietausfallwagnis= 4,00 % des Jahresrohertrages		-1.006,00 €	
-abzügl. 22,51 % durchschnittl. pauschalierte Bewirtschaftungskosten		=	<u>-5.660,00 €</u>
	jährlicher Reinertrag	=	19.480,00 €

6.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz



Eine weitere Untersuchung des zuständigen Gutachterausschusses bezüglich des Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Ammerland hat einen Mittelwert von 2,7 % gegeben.

Ich halte unter Berücksichtigung einer Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt in Bezug auf die Qualität der baulichen Anlagen und der Lagequalität in einem Gewerbegebiet nach sachverständiger Auffassung einen Liegenschaftszinssatz von **2,70 %** in Höhe des Mittelwertes von 2,7 % im Bereich des Landkreises Ammerland für angemessen angesetzt.

6.5 Reinertrag der baulichen Anlagen

Jährlicher Reinertrag:				19.480,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
31.700,00 €	* 2,70 %	* (-1)	=	<u>-856,00 €</u>
Bodenwert * Liegenschaftszinssatz		Reinertrag der baul. Anlagen=		18.624,00 €

6.6 vorläufiger Ertragswert

vorläufiger Ertragswert:				
Restnutzungsdauer des Gebäudes =		65 Jahre		
Barwertfaktor=		30,48		
18.624,00 €	* 30,48		=	567.660,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen * Barwertfaktor			=	<u>+ 31.700,00 €</u>
objektspezifisch angepasster Bodenwert			=	599.360,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	599.360,00 €

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 Ausnutzung des Grundstücks mit den vorhandenen baulichen Anlagen.

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

599.000,00 €

6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden

sind nicht bekannt, die Freifläche ist nicht ganz fertig gestellt. = -4.000,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht vorhanden = 0,00 €
-4.000,00 €

6.9 Verfahrenswert

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert = 599.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -4.000,00 €
Verfahrenswert = 595.000,00 €

6.10 Verkehrswert

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

595.000,00 €

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **595.000,00 €** entspricht einem Wohn-/Nutzflächenpreis in Höhe von **2.034,00 €/m²**. Der ermittelte Rohertragsfaktor in Höhe von **23,7** liegt oberhalb des Medianwertes von 15,1 und oberhalb der Schwankungsbreite für gemischt genutzte Gebäude im Bereich der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch sowie der Stadt Delmenhorst. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit **2,70 %** ergibt sich in Höhe des Mittelwertes von 2,70 % im Bereich des Landkreises Ammerland.

Edewecht, den 17. Februar 2026

F. Baxmeyer



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

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 52 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer
.....
Fred Baxmeyer

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

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26689 Apen, Wiekesch 3



Geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	4/Anschlussstelle Apen/Remels (5,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Augustfehn (3,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (58,0 km)
Nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (67,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (161,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (9,3 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: micromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04040141 vom 17.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26689 Apen, Wiekesch 3



Geoport



17.02.2026 | 04040141 | © 2026 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04040141 vom 17.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Apen
Gemarkung: Apen
Flur: 57 Flurstück: 9/31

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 13.11.2025
Aktualität der Daten 08.11.2025

N = 5807055



E = 32403196

N = 5806835

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.



Flurstück 9/31, Flur 57, Gemarkung Apen

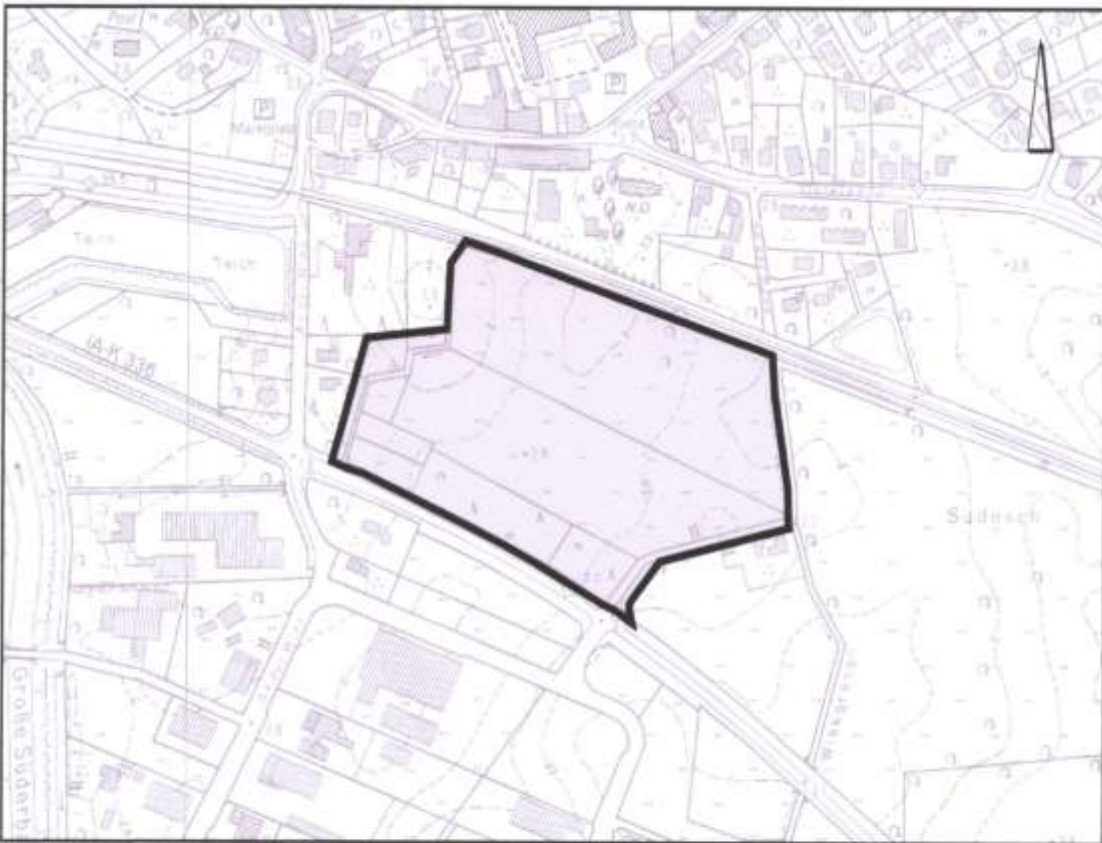
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Apen Landkreis Ammerland
Lage:	Wiekesch 3
Fläche:	1 980 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 980 m ² Industrie und Gewerbe
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Apen Grundbuchblatt 9670 Laufende Nummer 0001

Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79

3. Änderung



Obersichtsplan M 1 : 5.000

Beglaubigte
Ausfertigung

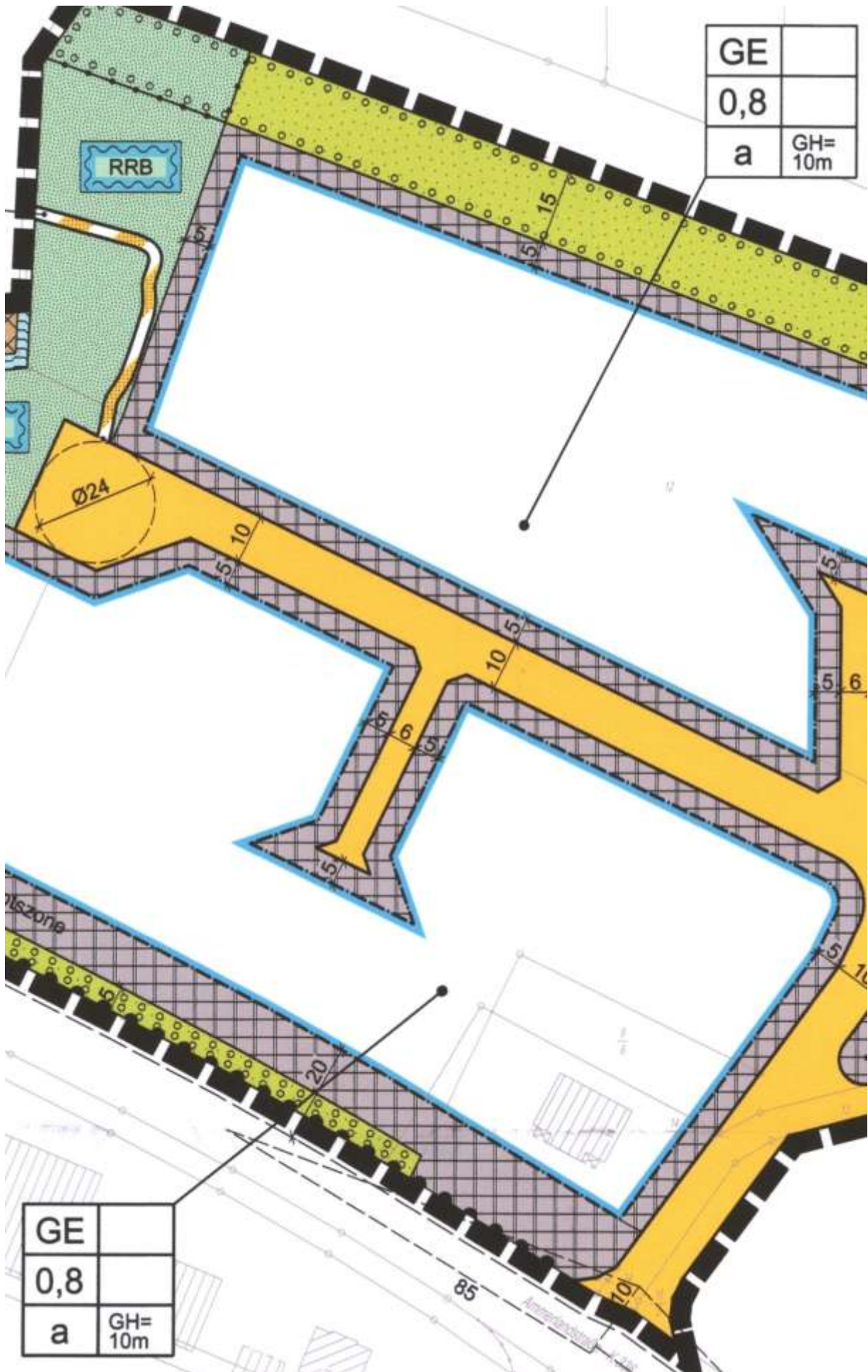
März 2009

M 1 : 1.000



NWP
· Planungsgesellschaft mbH
· Escherweg 1
· Postfach 3867
· Telefon 0441/ 97174-0
· Internet: www.nwp-ol.de

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

-  Miessgebiet
-  Gewerbegebiete
-  Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung






-  Geschosflächenzahl
-  Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Offene Bauweise
-  Abweichende Bauweise

-  Baugrenze
-  überbaubare Fläche
-  nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

-  Private Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltebecken








10. Wasseroberflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

-  Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

15. Sonstige Planzeichen

-  mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anwohner Wasserrecht
-  mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsleiter
-  Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-  Lärmpegelbereich
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Sichtdreieck
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Apen diesen Bebauungsplan Nr. 79, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Apen, den 24.03.2009

gez. Ulken
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.02.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften *Oldenburg*.....
- Katasteramt Westerstede -

Westerstede, den 13.09.2009

gez. Unterschrift
Katasteramt Westerstede

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 24.03.2009

gez. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Apen, den 24.03.2009

gez. Ulken
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79, 3. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79, 3. Änderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.01.2009 bis 04.02.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Apen, den 24.03.2009

gez. Ulken
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat den Bebauungsplan Nr. 79, 3. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Apen, den 24.03.2009

gez. Ulken
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 79, 3. Änderung ist damit am 11.05.2009 in Kraft getreten.

Apen, den 28.09.2009

gez. Ulken
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 79, 3. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 79, 3. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Apen, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Apen, den 24.03.2009

GEMEINDE APEN
Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) In den Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zur Intensivtierhaltung und –aufzucht nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

- (1) In den festgesetzten Gewerbegebieten nördlich der K 336 darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) eine Höhe von 3 m nicht unterschreiten.
- (2) Die Höhe baulicher Anlagen darf in den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebiet 10 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhe baulicher Anlagen darf in den Mischgebieten 9 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, gemessen in Fassadenmitte. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Fläche zwischen der Kreisstraße K 336 und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

5. Grünfläche

- (1) Innerhalb der Anpflanzungsfläche parallel zur K 336 sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB je 100 qm 12 heimische Großbäume mit einem Mindeststamm-Umfang von 16/18 cm zu pflanzen
- (2) Innerhalb der Anpflanzungsflächen nördlich und nordwestlich des Gewerbegebietes ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB eine geschlossene Gehölzpflanzung mit vorgelagerter Sukzessionsfläche zu entwickeln. Für die Pflanzung sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Der Anteil an Bäumen soll mindestens 10% der Gehölze betragen. Die westlich im Bereich des Grabens vorhanden Eiche ist zu erhalten; der Traufbereich ist der Sukzession zu überlassen. Die Anlage eines Lärmschutzwalles in der Grünfläche parallel zur Bahntrasse ist zulässig.

Geeignete Arten für die Anpflanzungen sind:

Baumarten	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Stieleiche	Quercus robur
Sträucher und niedere Bäume	Feldahorn	Acer campestre
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Craetaegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
	Ohrweide	Salix aurita
	Salweide	Salix caprea
	Knackweide	Salix fragilis
	Korbweide	Salix viminalis

6. Vorkehrungen zum Lärmschutz

In den Mischgebieten sind Außenwohnbereiche zwischen der Ammerlandstraße und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie auf der lärmzugewandten Seite den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Sichtfelder

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/§ 31 (2) NStrG).

Bauverbotszone

Gemäß § 24 NStrG gilt an Kreisstraßen eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante.

Einfriedigungen

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die K 336 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahme eine direkte Erschließung verhindert wird.

Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z.B. Eigenwasserversorgung / öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Haus-Installation nicht zulässig.

Gewässerunterhaltung

Für das im Plangebiet gelegene Gewässer II. Ordnung der Ammerländer Wasseracht ist ein Gewässerräumstreifen sicherzustellen.

Leitungen des OOWV

Die Versorgungsleitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 17.02.2026)

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

Adresse: Wiekesch 3, 26689 Apen
Gemarkung: 0862 (Apen), Flur: 57, Flurstück: 9/31



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01206101

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 16 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gewerbegebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.215868&lng=7.806111&zoom=15.78&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.215868&lng=7.806111&zoom=15.78&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

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

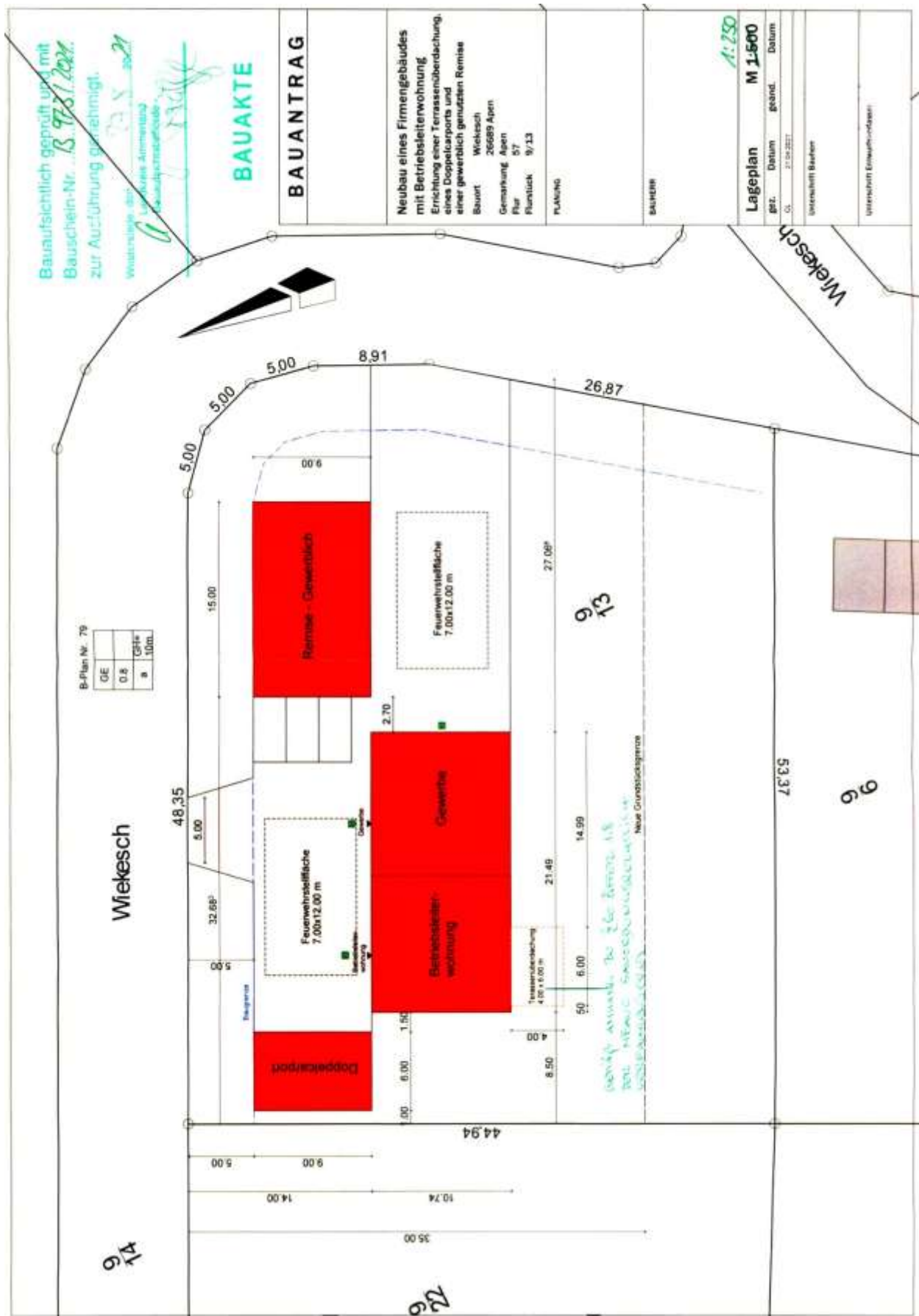
Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](https://www.govdata.de)^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

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

8 Planunterlagen über die Baulichkeiten



BAUAKTE

Zu dieser Bauzeichnung gehören die Nachweise über die Standsicherheit vom 07.07.21 geprüft mit Prüfbericht Nr. 1 zu Prof.-Nr. 521.1.1.6 vom 21.05.2021. Für die konstruktive Ausführung der Baumaßnahme gehen nur die geprüften bautechnischen Nachweise.

Dr. Tobias Schweien
 Prof. für Baustatik
 Fachhochschule
 Westfalen
 47799 Löhne

BAUANTRAG

Neubau eines Firmengebäudes mit Betriebsleiterwohnung

Erichtung einer Terrassenüberdachung, eines Doppelcarports und einer gewerblich genutzten Remise

Bauort: Wiekesch 26689 Apen

Gemarkung: Apen 57

Flurstück: 9/13

PLAUNG

BAUHR

Erdgeschoss M 1:100

glt. Datum gteind. Datum

D. 14.04.2021

Unterschrift Baubeh.

Unterschrift Entwurfsverfasser

20.04.21



Baubaufsichtlich geprüft und mit Bauscheit-Nr. B 973 / 2021 zur Ausführung genehmigt.

Projektant: 23. 8. 21
 Vertriebs-Abteilung
 A & S

BAUKARTE

Zu dieser Bauzeichnung gehören die Nachweise über die Standsicherheit vom 07.07.21 geprüft mit Prüfbericht Nr. 1 zu Prüf-Nr. 52 1 3 6 0 237/MS 2021 Für die konstruktive Ausführung der Baumaßnahme gelten nur die geprüften bautechnischen Nachweise.

Dr. Tobias Schwaben
 für Prof. Dr. Falko
 Bauwerk 4
 5038 Lohra

BAUANTRAG

Neubau eines Firmengebäudes mit Betriebsleiterwohnung

Errichtung einer Terrassenüberdachung eines Doppelcarports und einer gewerblich genutzten Remise

Blowort: Wiekesch
 26689 Apen
 Gemarkung: Apen
 Flur: 57
 Flurstück: 9/13

PLANUNG

BAUWERK

Dachgeschoss M 1:100

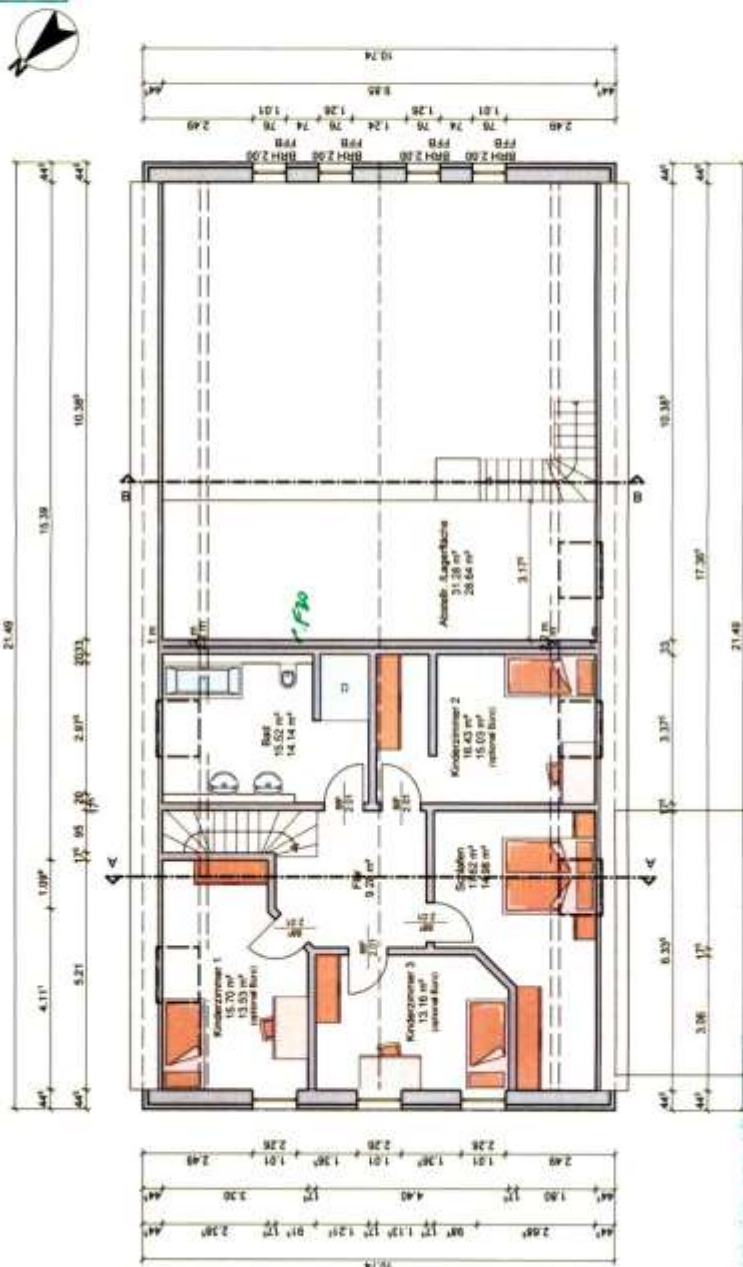
gez. Datum geänd. Datum

CL 14.04.2021

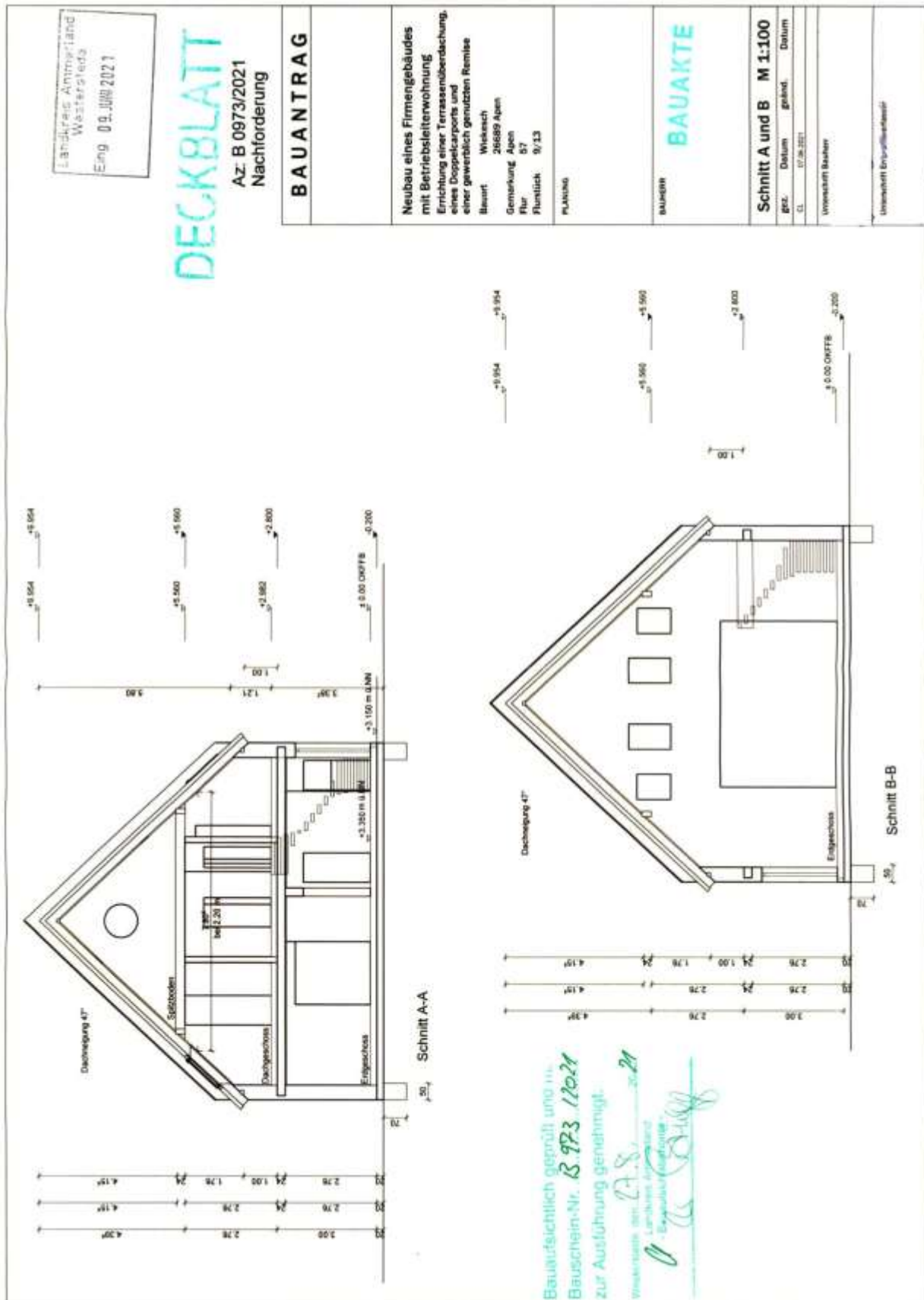
Unterzeichnet Bauplaner

Unterzeichnet Entwurfsverfasser

23.04.21



Bauelemente gemäß VDI 2201
 Bauelemente: B 973/10/21
 zur Ausführung genehmigt.
 Unterschrift: Dr. S.
 Unterschrift: [Signature]



BAUAKTE

Zu dieser Bauzeichnung gehören die Nachweise über die Standsicherheit vom 07.07.21 geprüft mit Prüfbericht Nr. 1 zu Prüf-Nr. 52136J vom 1.08.2021. Für die konstruktive Ausführung der Baumaßnahme gelten nur die geprüften bautechnischen Nachweise.

Dr. Tobias Schwanen
 Professor für Bauwerks
 Statik
 47033 Lohrisch

BAUANTRAG

Neubau eines Firmengebäudes mit Betriebsleiterwohnung
 Errichtung einer Terrassenüberdachung eines Doppelcarports und einer gewerblich genutzten Remise

Bauort: Wiekesch 26689 Apen
 Gemarkung: Apen
 Flur: 87
 Flurstück: 9/23

PLÄNE

BAUER

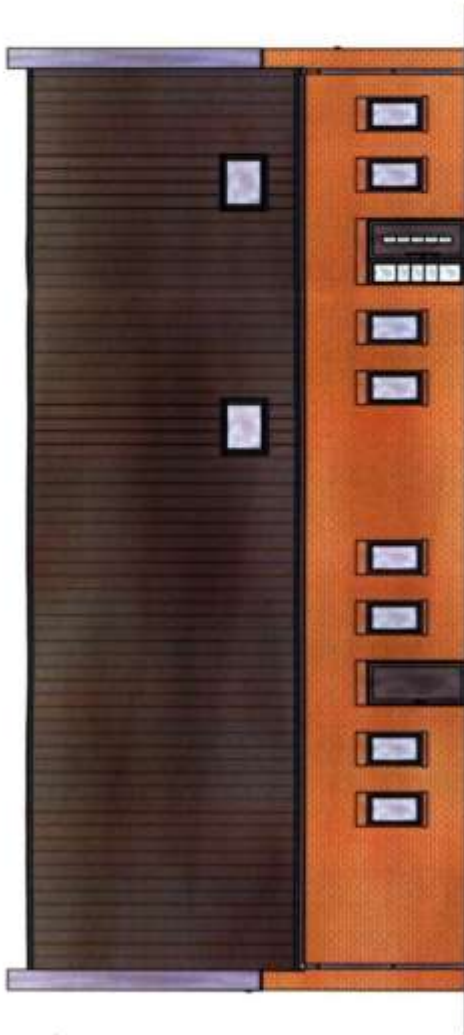
Ansichten NO+SO M 1:100

Blz.	Datum	gezeichnet	Datum
01	11.04.2021		

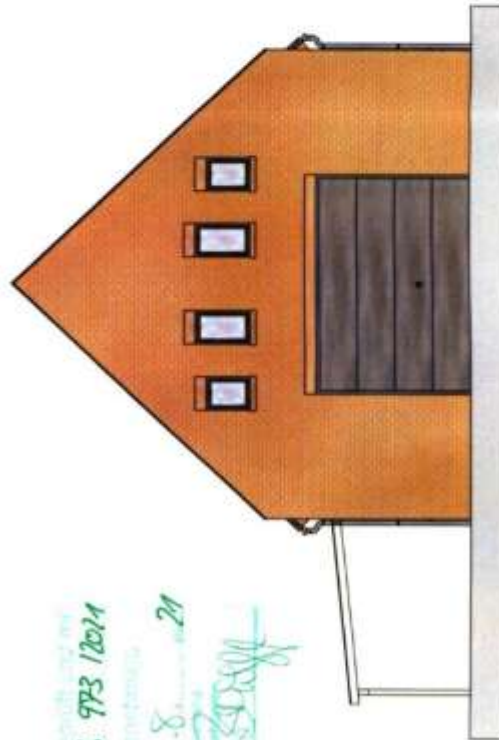
Gezeichnet: Bauwerk

Gezeichnet: Bauwerk

22.04.21



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-Ost

Bauschichtbild erstellt am
 Bauzeichnungs-B 973 12014
 zur Ausführung am 27.8.21
 O. Baxmeyer

BAUAKTE

Zu dieser Bauzeichnung gehören die Nachweise über die Standsicherheit vom **7.07.21** geprüft mit Prüfbericht Nr. **1** zu Prüf-Nr. **1360** vom **1.05.2021**. Für die konstruktive Ausführung der Baumaßnahme gehen nur die geprüften bautechnischen Nachweise.

Dr. Tobias Schween
 Prof. Dr. Ingrid Isenhardt
 Prof. Dr. Ingrid Isenhardt
 45398 Löhne

BAUANTRAG

Neubau eines Firmengebäudes mit Betriebsleiterwohnung
 Errichtung einer Terrassenüberdachung eines Doppelcarports und einer gewerblich genutzten Remise

Bauort: Wiekesch 26689 Apen
 Gemarkung: Apen
 Flur: 57
 Flurstück: 9/13

PLANNUMMER

BAUHOBE

Ansichten SW+NW 1:100

Blz.	Datum	gezeichnet	Datum
01	14.04.2021		

Umschreibt: Boden

Umschreibt: Erdbauverfahren

22.04.21



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-West

Bauzeichnung erstellt am: **08.07.2021**
 Blatt Nr. **B 973/12021**
 zur Zustellungsangelegenheit:
 Nr. **27.8.** vom **21.07.21**
 O. Baxmeyer

9 Fotos



- Südwestansicht -



- Nordwestansicht -



- Nordostansicht -



- Südostansicht -



- Erdgeschoss Lagerraum -



- Erdgeschoss Lagerraum -



- Dachgeschoss kontrollierte Lüftungsanlage -



- Erdgeschoss Flur und elektrische Unterverteilung -



- Erdgeschoss Heizungsanlage Wärmepumpe -



- Erdgeschoss Heizungsanlage Wärmepumpe -



- Erdgeschoss WC und Bussystem Schalter -



- Erdgeschoss Büro -



- Erdgeschoss Flur mit Fußbodenheizungsverteilung -



- Erdgeschoss HWR -



- Erdgeschoss Wohnküche -



- Erdgeschoss Wohnzimmer -



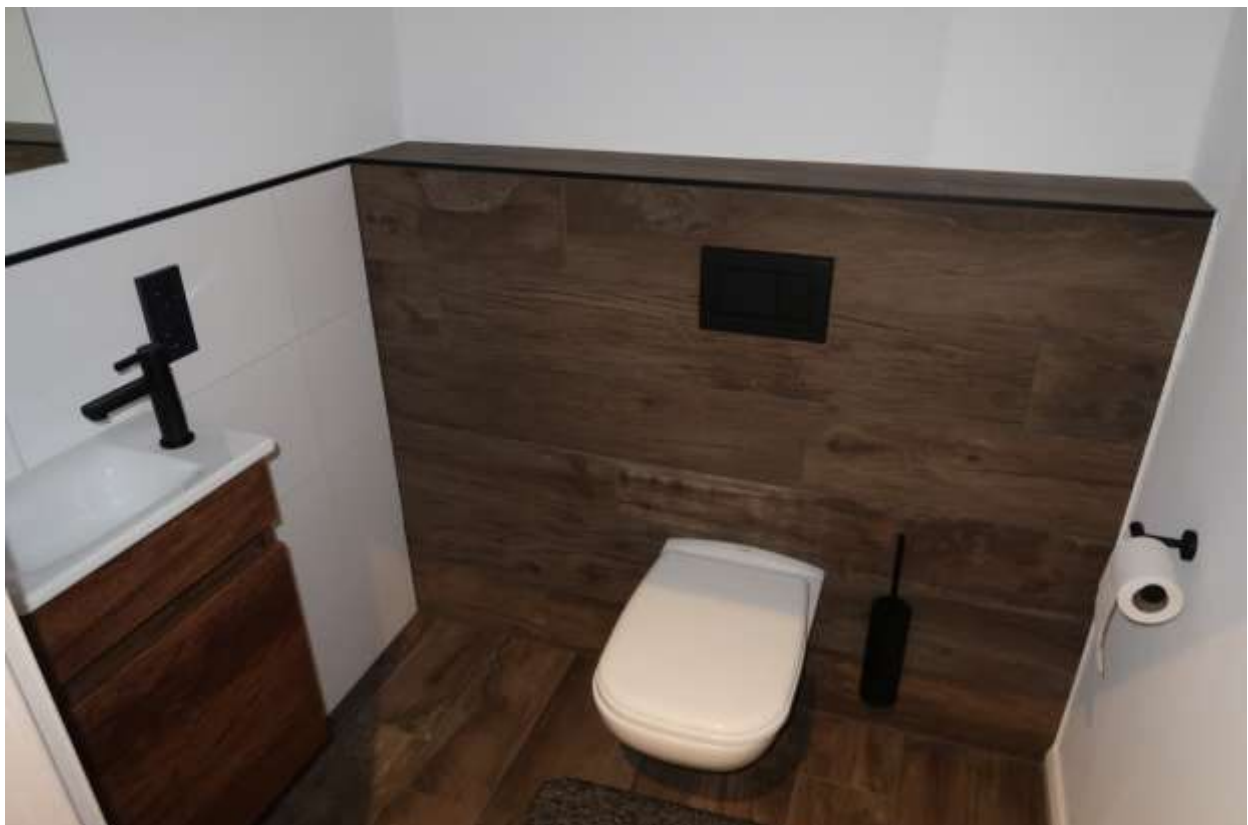
- Südsicht -



- Erdgeschoss Arbeitszimmer -



- Erdgeschoss Bussystem Schalter -



- Erdgeschoss Gäste-WC -



- Erdgeschoss Flur -



- Dachgeschoss Flur -



- Dachgeschoss Schlafzimmer -



- Dachgeschoss Schlafzimmer -



- Dachgeschoss Schlafzimmer -



- Dachgeschoss Schlafzimmer -



- Dachgeschoss Bad -



- Dachgeschoss Bad -



- Dachgeschoss Bad -



- Spitzboden -

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

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

Berechnung der Bruttogrundfläche

	Faktor	Länge	Breite	Summe
<u>Wohn- und Geschäftshaus</u>				
Wohnhaus mit Mischnutzung, Gebäudeart 5.1, Standardstufe 4,0				
Baujahr: 2021				
Erdgeschoss		21,490 m *	10,740 m	230,80 m ²
Dachgeschoss		13,835 m *	10,740 m	148,59 m ²
Bruttogrundfläche gesamt =				<u>379,39 m²</u>

Ermittlung der Wohnfläche

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohn- und Geschäftshaus</u>						
<u>Wohnteil</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Kochen, Essen,		3,450 m *	0,600 m	2,07 m ²		
Wohnen		1,275 m *	3,085 m	3,93 m ²		
		6,710 m *	0,100 m	0,67 m ²		
		4,300 m *	9,885 m	42,51 m ²		
		-0,175 m *	0,100 m	-0,02 m ²		
				49,16 m ²		49,16 m ²
Arbeitszimmer		3,450 m *	2,900 m	10,01 m ²		10,01 m ²
Vorratsraum		3,000 m *	1,200 m	3,60 m ²		3,60 m ²
WC		1,600 m *	1,500 m	2,40 m ²		2,40 m ²
HWR		3,375 m *	4,000 m	13,50 m ²		13,50 m ²
Diele		3,920 m *	2,710 m	10,62 m ²		
		1,000 m *	0,175 m	0,18 m ²		
		1,775 m *	1,600 m	2,84 m ²		
		-0,950 m *	1,560 m	-1,48 m ²		
		-0,950 m *	2,560 m	-2,43 m ²		
		-0,950 m *	0,090 m	-0,09 m ²		
				9,64 m ²		9,64 m ²
						<u>88,31 m²</u>

Dachgeschoss

Schlafzimmer	1/2 *	6,335 m *	0,832 m	2,64 m ²	
		0,968 m *	2,346 m	2,27 m ²	
		0,989 m *	3,100 m	3,07 m ²	
		3,100 m *	1,857 m	5,76 m ²	
	1/2 *	0,889 m *	1,858 m	0,83 m ²	
	1/2 *	2,059 m *	0,418 m	0,43 m ²	
				15,00 m ²	15,00 m ²
Kinderzimmer 1	1/2 *	0,832 m *	5,210 m	2,17 m ²	
		3,122 m *	2,468 m	7,71 m ²	
		2,088 m *	1,553 m	3,24 m ²	
		0,915 m *	0,915 m	0,42 m ²	
				13,54 m ²	13,54 m ²
Kinderzimmer 2	1/2 *	0,832 m *	3,375 m	1,40 m ²	
		2,781 m *	3,375 m	9,39 m ²	

		1,075 m *	1,375 m	1,48 m ²	
		1,200 m *	2,300 m	<u>2,76 m²</u>	
				15,03 m ²	15,03 m ²
Kinderzimmer 3		2,274 m *	4,400 m	10,01 m ²	
		0,786 m *	3,614 m	2,84 m ²	
	1/2 *	0,786 m *	0,786 m	<u>0,31 m²</u>	
				13,16 m ²	13,16 m ²
Bad	1/2 *	0,832 m *	3,375 m	1,40 m ²	
		3,375 m *	2,580 m	8,71 m ²	
		1,875 m *	0,175 m	0,33 m ²	
		1,100 m *	3,375 m	3,71 m ²	
	- 1/2 *	0,200 m *	0,084 m	-0,01 m ²	
	- 1/2 *	0,200 m *	0,084 m	<u>-0,01 m²</u>	
				14,13 m ²	14,13 m ²
Flur		0,832 m *	0,950 m	0,79 m ²	
		1,728 m *	0,950 m	1,64 m ²	
		2,224 m *	3,437 m	7,64 m ²	
		0,876 m *	2,561 m	2,24 m ²	
	1/2 *	0,876 m *	0,876 m	0,38 m ²	
		-0,832 m *	0,950 m	-0,79 m ²	
		-1,728 m *	0,950 m	-1,64 m ²	
		-1,040 m *	0,950 m	<u>-0,99 m²</u>	
				9,27 m ²	9,27 m ²
				<u>9,27 m²</u>	<u>9,27 m²</u>

9,27 m²
80,13 m²

Wohnfläche gesamt= 168,44 m²

Ermittlung der Nutzfläche

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohn- und Geschäftshaus</u>						
<u>Gewerbefläche</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Büro		3,000 m *	3,825 m	11,48 m ²		11,48 m ²
Technik		3,000 m *	2,500 m	7,50 m ²		7,50 m ²
WC/Dusche		1,500 m *	3,000 m	4,50 m ²		4,50 m ²
Lager		3,175 m *	1,500 m	4,76 m ²		
		9,850 m *	7,210 m	71,02 m ²		
		-0,949 m *	2,260 m	-2,14 m ²		
		-0,949 m *	1,685 m	<u>-1,60 m²</u>		
				72,04 m ²		72,04 m ²
				<u>72,04 m²</u>		<u>72,04 m²</u>
						<u>95,52 m²</u>
<u>Dachgeschoss</u>						
Lager	1/2 *	0,832 m *	3,175 m	1,32 m ²		
	1/2 *	0,832 m *	3,175 m	1,32 m ²		
		8,187 m *	3,175 m	<u>25,99 m²</u>		
				28,63 m ²		28,63 m ²
				<u>28,63 m²</u>		<u>28,63 m²</u>
						Nutzfläche gesamt = <u>124,15 m²</u>
						Wohn-/Nutzfläche gesamt= <u>292,59 m²</u>

11.1.3 Landkreis Ammerland

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Ammerland	
Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m ² und einem Baujahr 1990 *)	
Wohnflächen in einer Spanne 35 m ² bis 125 m ²	
	mittlere Miete (€/m ²)
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.

11.1.8 Korrekturfaktoren Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

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

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit vom Baujahr



11 Literaturverzeichnis

- (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** in der Fassung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805).
- (2) Kleiber:** ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 13. Auflage 2021, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln.
- (3) Quellenangabe Wirtschaftskraft:** <http://www.komsis.de>.
- (4) Quellenangabe Beschäftigung/Arbeitslosenquote:** <http://statistik.arbeitsagentur.de>
Bundesagentur für Arbeit, Statistik.

Anzahl der Anschläge im Dokument = **32798**