



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Rastede, Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Rastede
Straße, Hausnummer:	Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Gemarkung:	Rastede
Flur:	50
Flurstück(e):	unbestimmt (im Bereich der neuen Straßen „Sonnentauweg“, „Moltebeerenweg“ und „Bickbeerenweg“)
Gesamtfläche:	650 m ² (als fiktive Bauplatzgröße)
Grundbuchbezirk:	Rastede
Grundbuchblatt:	unbestimmt
Eigentümer(in):	Gemeinde Rastede

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2020 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert
Gutachter:	Architekt Dipl.-Ing. Bernhard Brakenhoff
Gutachter:	Immobilienberater Patrick Lanfer

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.11.2020 mit

190 €/m²

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Wertermittlungsstichtag	4
1.3	Qualitätsstichtag	4
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.5	Unterlagen	5
1.6	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	7
2.2.2	Nutzung	7
2.2.3	Erschließungszustand	7
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	8
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.3.3	Rechte und Belastungen	9
2.4	Künftige Entwicklungen	9
2.4.1	Demographische Entwicklung	9
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	9
2.5	Entwicklungszustand	9
3	Ermittlung des Verkehrswertes	10
3.1	Grundlagen	10
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	10
3.1.2	Kaufpreissammlung	10
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	10
3.1.4	Literatur	10
3.2	Wertermittlungsverfahren	11
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	11
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	11
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
3.3	Bodenwert	12
3.4	Verkehrswert	15
4	Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss	16

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 16 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Gemeinde Rastede, Rastede
Auftragsdatum:	07.10.2020
Aktenzeichen Auftraggeber:	1.13 - Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Verwendungszweck:	Kalkulation von Grundstückspreisen im Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Besonderheiten:	Es soll, nach Aktenlage, der fiktive Wert für einen künftigen Bauplatz zur Größe von 650 m ² im Bereich „WA 2 und WA 3“ des Bebauungsplanes 114 der Gemeinde Rastede ermittelt werden.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden, das Gebiet ist dem Gutachterausschuss bekannt.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 12.11.2020.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.3 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

1.5 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte, Fotos)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters

1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

Datenschutzerklärung: Informationen über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Ihrer diesbezüglichen Rechte sind in der Datenschutzerklärung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) enthalten. Die Datenschutzerklärung des LGLN ist einsehbar unter www.lgln.niedersachsen.de → Wir über uns → Datenschutz.

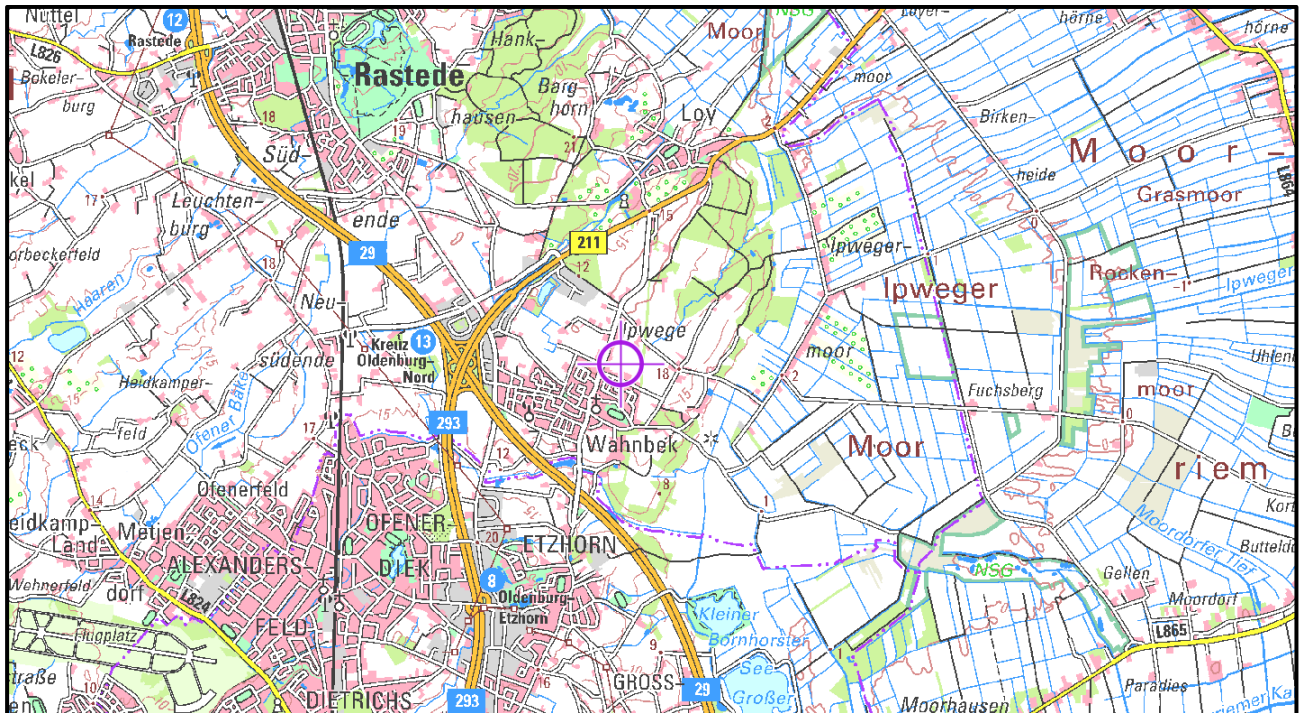
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Rastede im Hauptort Rastede im Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland bestimmt in der Gemeinde Rastede den Ort Rastede als Mittelzentrum und gibt ihm die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. Zudem hat der Ort Rastede als anerkannter Luftkurort die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung". Des Weiteren werden in der Gemeinde Rastede die Orte Wahnbeek und Hahn-Lehmden dort als Grundzentrum ausgewiesen und haben die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Die Gemeinde hat rd. 22.000 Einwohner (Quelle: LSN-Online – Stand 30.09.2016).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wahnbeek, ca. 0,5 km (Luftlinie) vom Ortszentrum und ca. 6 km (Luftlinie) vom Zentrum des Ortes Rastede (Sitz der Gemeindeverwaltung) entfernt. Die Kreisstadt Westerstede ist ca. 22 km (Luftlinie) und das Oberzentrum Oldenburg ca. 8 km (Luftlinie) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Wahnbeek - Schule“ an der -K 144- „Schulstraße“ (Entfernung ca. 600 m Luftlinie) und der Anschluss an den öffentlichen Fernverkehr durch den ca. 6 km (Luftlinie) entfernten Bahnhof in Rastede gegeben.

Die Anbindung an das Autobahnnetz besteht durch die ca. 3 km (Luftlinie) entfernte Anschlussstelle „Oldenburg-Etzhorn“ A 293.

Kindergarten und Grundschule befindet sich in Wahnbek. Weiterführende Schulen incl. der gymnasialen Oberstufe befinden sich in Rastede.

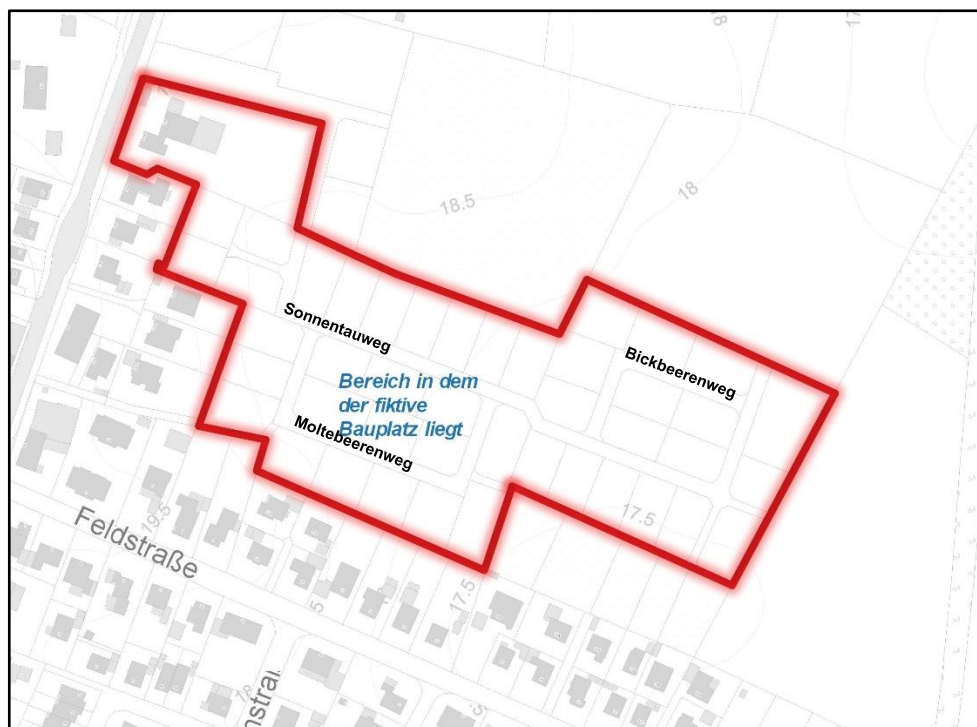
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das gesamte Grundstück ist 161.268 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Die Größe des fiktiven Bewertungsobjektes wurde mit 650 m² angegeben.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



2.2.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Es stellt sich, nach Aktenlage, örtlich derzeit als Rohbaulandfläche dar.

2.2.3 Erschließungszustand

Es wird eine vollständige Erschließung nach Baugesetzbuch und Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz im üblichen Rahmen vorausgesetzt.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 10.09.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 114 der Gemeinde Rastede, in Bereichen die mit WA 2 und WA 3 bezeichnet sind.

WA 2

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit für Einzel- und Doppelhäuser (Max 2 WE)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Traufhöhe:	4,5 m
Firsthöhe:	9,5 m

WA 3

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit für Einzel- und Doppelhäuser (Max 2 WE)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Traufhöhe:	keine
Firsthöhe:	9,5 m

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Der Gutachterausschuss geht bei seiner weiteren Betrachtung von erschlossenen baureifen Grundstücken aus.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Der Gutachterausschuss legt ein unbelastetes Grundstück zu Grunde.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Auf der Internetseite www.wegweiser-kommune.de sind für die einzelnen Kommunen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2030 veröffentlicht worden.

Für die Gemeinden des Landkreises Ammerland, mit dem Landkreis und dem Land Niedersachsen sind folgende Werte dargestellt:

Bevölkerungs-vorausberechnung - Bevölkerungsstruktur
Relative Bevölkerungsentwicklung (%)

Kommunen	2012	2020	2025	2030
Ammerland, LK	0,0	3,4	4,5	5,1
Niedersachsen	0,0	0,0	-0,8	-1,8
Apen	0,0	2,8	3,4	3,9
Bad Zwischenahn	0,0	4,5	5,9	6,7
Edewecht	0,0	2,8	3,5	3,9
Rastede	0,0	2,9	3,8	4,2
Westerstede	0,0	1,1	1,2	1,0
Wiefelstede	0,0	7,0	9,6	11,3

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen | BertelsmannStiftung

-Stand April 2018

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand **Bauland für Wohnen**.

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006) (Berichtigung vom 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT vom 11.04.2014 B3)

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktberichte
Ernst/Zinkahn/	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe,
Bielenberg/Krautzberger	Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung),
Bischoff	OLZOG Verlag

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die 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 gewöhnlichen 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.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 8 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge 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 Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren / Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke ist in der Regel vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 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.

Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag für den Bereich des Wertermittlungsobjekts keinen zonierten Bodenrichtwert abgeleitet.

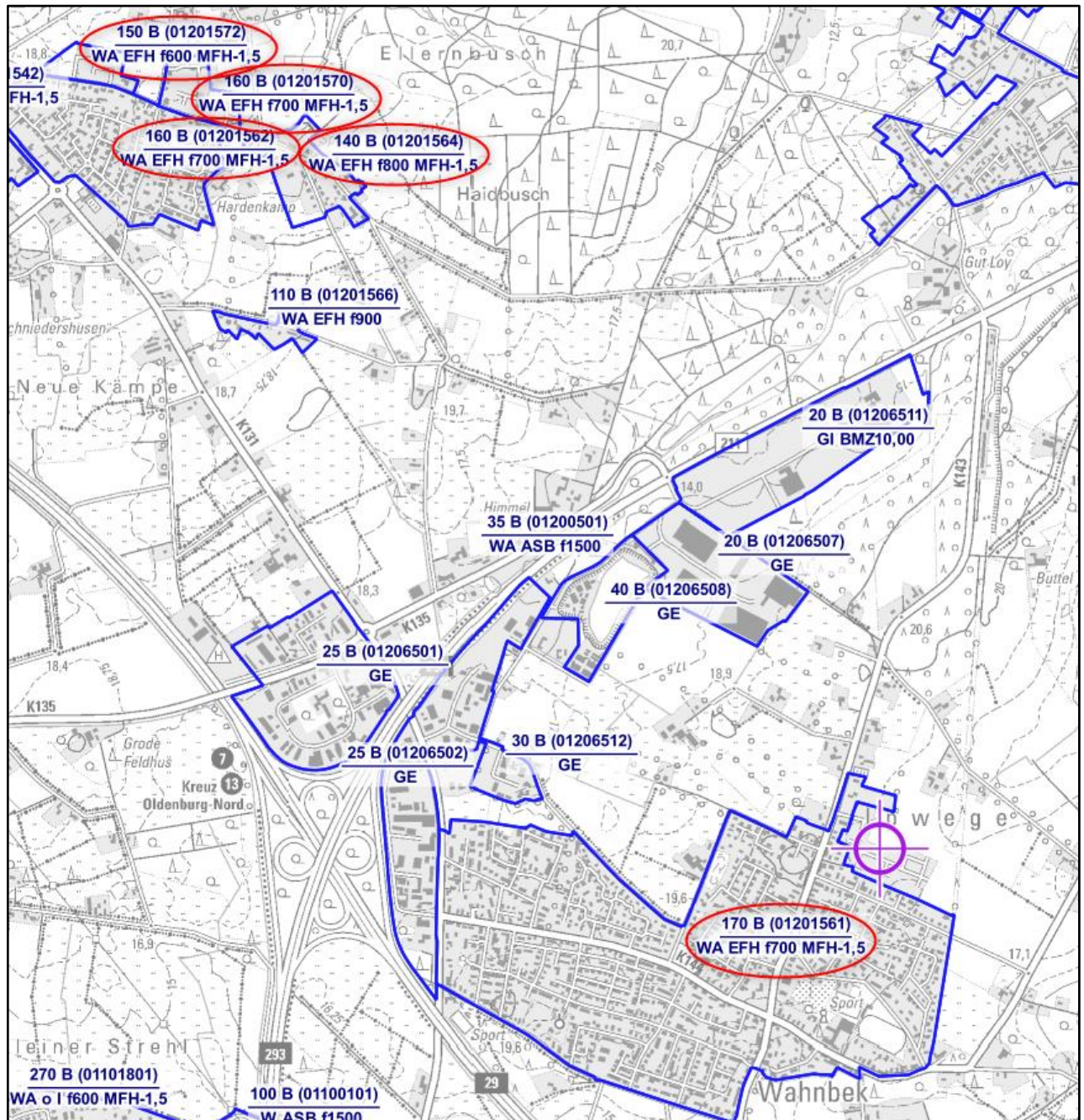
In der angrenzenden Zone (gesamter Ort Wahnbeck) ist zum Stichtag 31.12.2019 ein Bodenrichtwert von 170 €/m² vom Gutachterausschuss ermittelt worden. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück mit einer ortsüblichen Größe, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Ergänzungen zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise oder Anbauart:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundstücksfläche:	Grundstücksgröße von 700 m ²

Vergleichswerte

Für die Untersuchung wurden Kauffälle berücksichtigt, die im Bereich des Ortes Wahnbek sowie in den umliegenden Richtwertgebieten (siehe folgende Abbildung der entsprechenden Bereiche) liegen, die mit dem fiktiven Bauplatz in etwa vergleichbar sind und die **nicht** von der Gemeinde Rastede veräußert wurden.

Abbildung mit der Kennzeichnung der ausgewählten Bereiche



In der Kaufpreissammlung sind ab dem Jahr 2015 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle für derartig vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Vertrags- datum	Fläche m²	Kaufpreis	Kaufpreis €/m²
1	Rastede	Buchenstraße	Mai. 15	1.150	140.000	121,74
2	Rastede	Loyer Weg	Nov. 15	903	162.000	179,40
6	Rastede	Hinter den Linden	Jan. 18	600	108.000	180,00
7	Rastede	Am Sportplatz	Jan. 19	855	120.555	141,00
8	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	900	180.000	200,00
9	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	508	101.600	200,00
10	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	800	160.000	200,00
Mittelwert:			Jan. 18	817	138.879 €	174,59 €

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise ergibt sich ein mittlerer Bodenwert von rd. 175 €/m².

Die oben aufgeführten Vergleichspreise liegen jedoch bis zu 5 Jahre zurück. Um zu einem aktuellen Wert für den fiktiven Bauplatz zu gelangen, muss noch eine zeitliche Anpassung erfolgen. Als Grundlage hierfür greift der Gutachterausschuss zum einen auf die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Indexreihe für Bauland und zum anderen auf die Erfahrungswerte aus der Grundstücksbewertung zurück.

Ausgehend von den aufgeführten Kauffällen sowie der beschriebenen tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten ermittelt der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der zeitlichen Anpassung den Bodenwert zu 190 €/m².

3.4 Verkehrswert

Nach § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Rastede, Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“

zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2020 und zum Qualitätsstichtag 12.11.2020 zu

190 €/m²

(in Worten: Einhundertneunzig Euro je Quadratmeter)

ermittelt.

Datum der Sitzung: 12.11.2020

Brakenhoff	Seifert	Lanfer
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg**

Stau 3, 26122 Oldenburg

Telefon: 0441 - 9215 577 Fax: 0441 - 9215 503

E-Mail: gag-ol-clp@lgln.niedersachsen.de

Oldenburg, den 20.11.2019

(Mosch)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber und Eigentümer: (PDF-Datei)

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede
preuschhoff@rastede.de

4 Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.