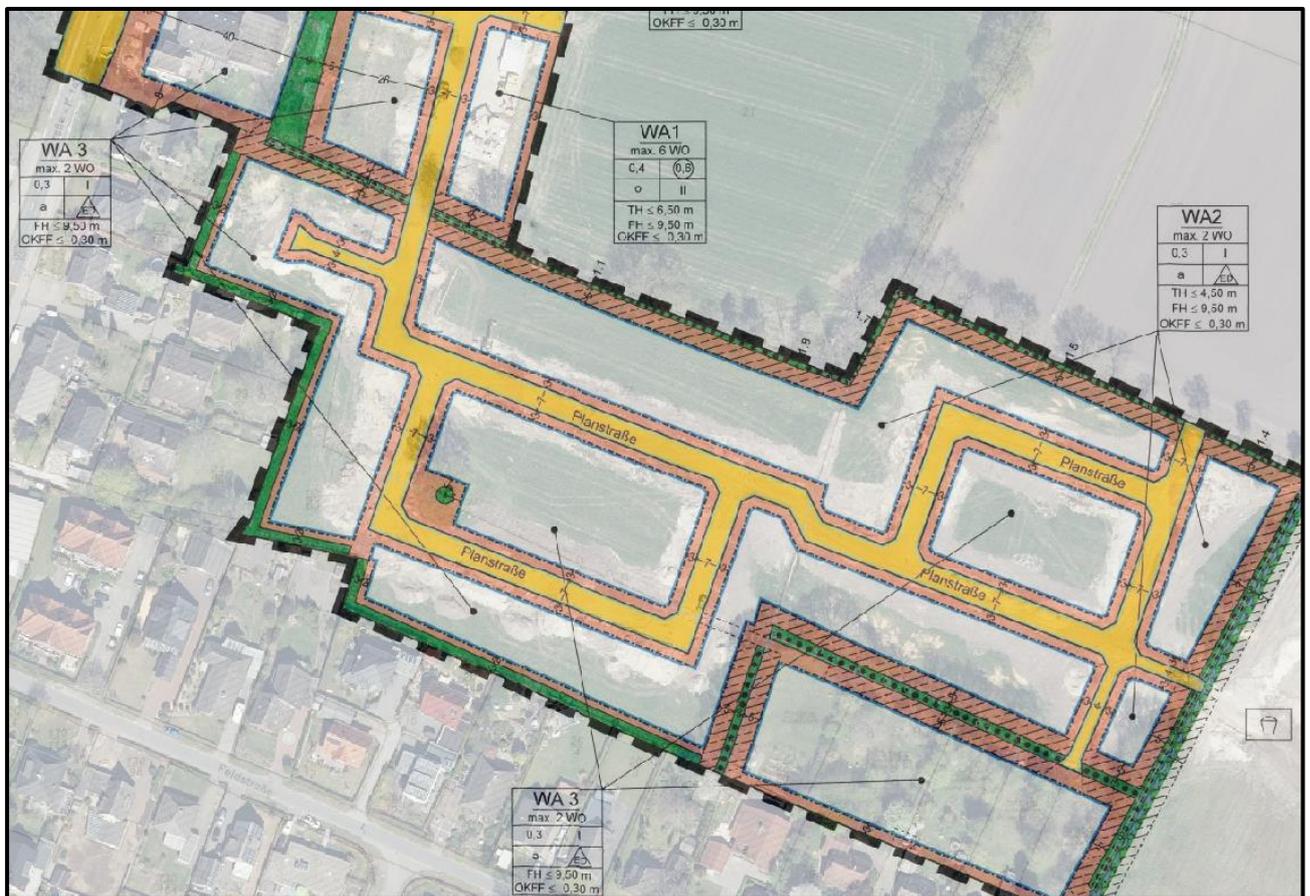




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Rastede, Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“ - EFH



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“ und „Moltebeerenweg“)
Gesamtfläche:	650 m ² (als fiktive Bauplatzgröße)
Grundbuchbezirk:	Rastede
Grundbuchblatt:	unbestimmt
Eigentümer(in):	Gemeinde Rastede

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert
Gutachter:	Dipl.-Immobilienwirt Thorsten Schmidt
Gutachter:	Betriebswirt Frank Wellmann

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes - Bauplatz für Einzel- und Doppelhäuser (ein Vollgeschoss; Grundflächenzahl = 0,3) - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.04.2022 mit

270 €/m²

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.6	Unterlagen	5
1.7	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	7
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	8
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
3.3.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	15
3.4	Verkehrswert	16
4	Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss	17

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 17 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Gemeinde Rastede, Rastede
Auftragsdatum:	31.12.2021
Aktenzeichen Auftraggeber:	1.13 - Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Verwendungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Grundstücke im II. Vermarktungsabschnitt des Baugebietes „Nördlich Feldstraße“.
Besonderheiten:	./.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden, das Gebiet ist dem Gutachterausschuss bekannt.

1.2 Weitere Angaben

Es soll nach Aktenlage der fiktive Wert für einen künftigen Bauplatz zur Größe von 650 m² im Bereich „WA 2 und WA 3“ des Bebauungsplanes 114 der Gemeinde Rastede für die mögliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermittelt werden.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 27.04.2022.

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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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
- Unterlagen über die Bauleitplanung

1.7 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.

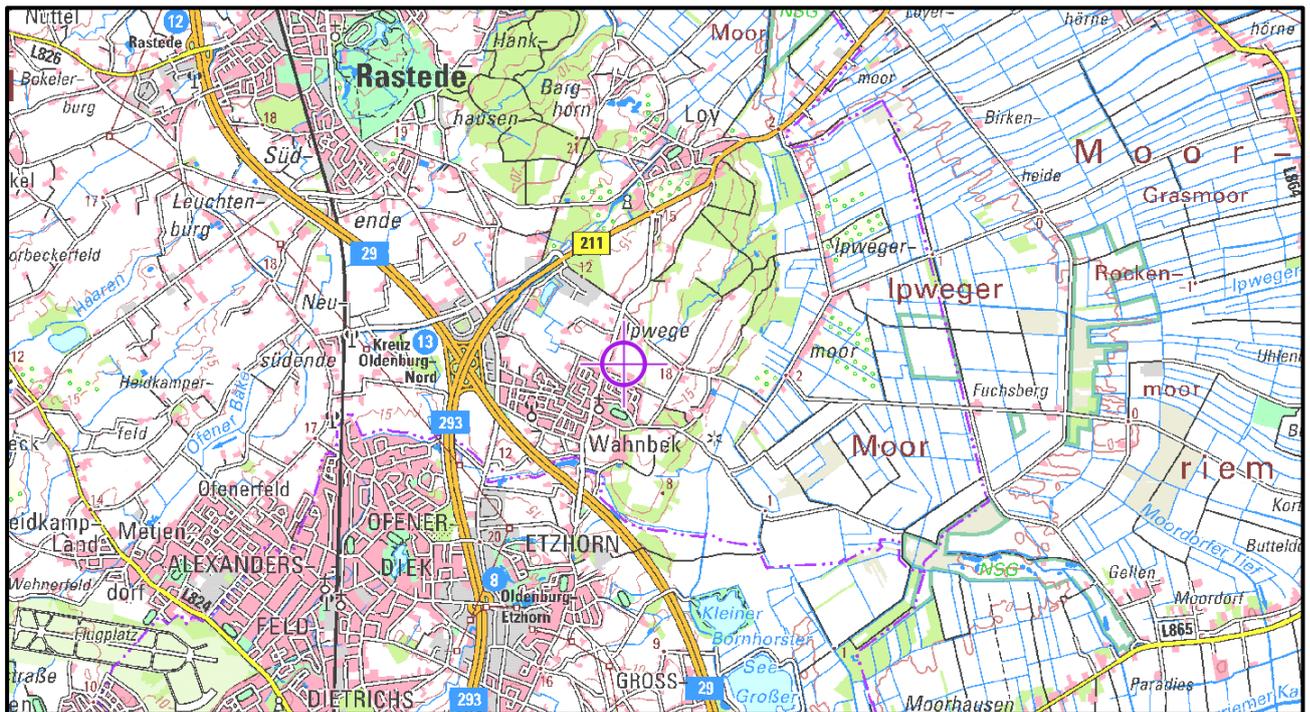
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

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

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022



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 Wahnbek 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 Wahnbek, 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 „Wahnbek - 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.

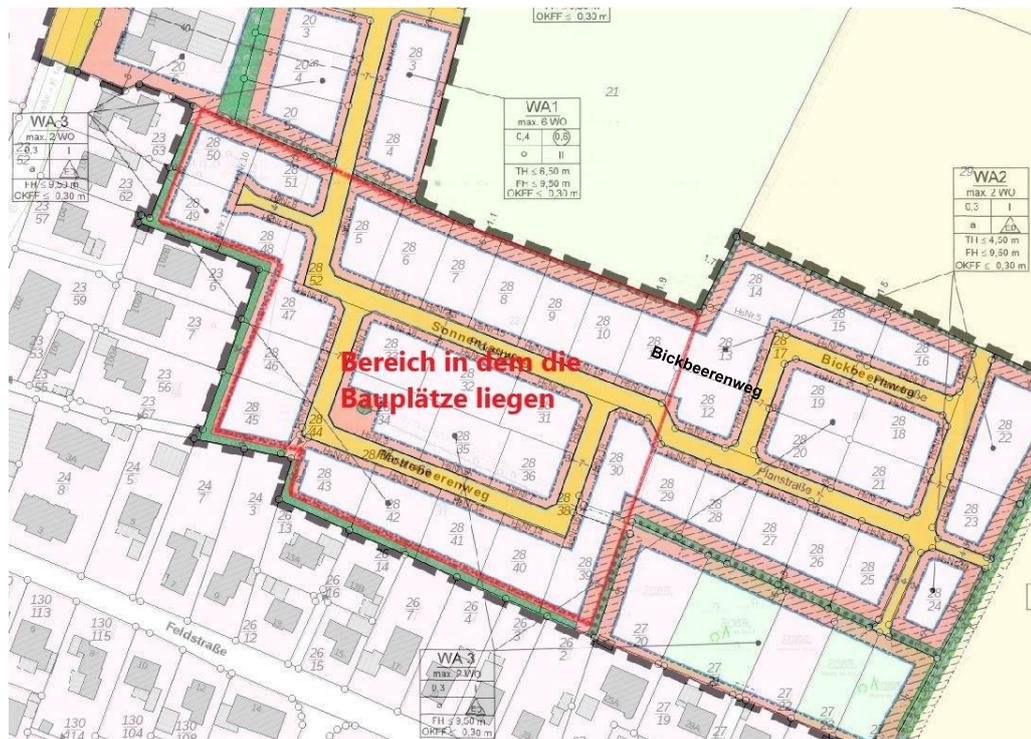
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das gesamte Baugebiet hat eine Fläche von rd. 1,6 ha. 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 © 2022



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

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde Rastede bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 4,2 % zu erwarten (Entwicklung seit 2012). Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

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 (§ 3 ImmoWertV) 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. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

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 (§§ 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 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 Baubsubstanz 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 § 6 (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 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.

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

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 Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

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. 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 (§ 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 sachrecht berücksichtigt werden können.

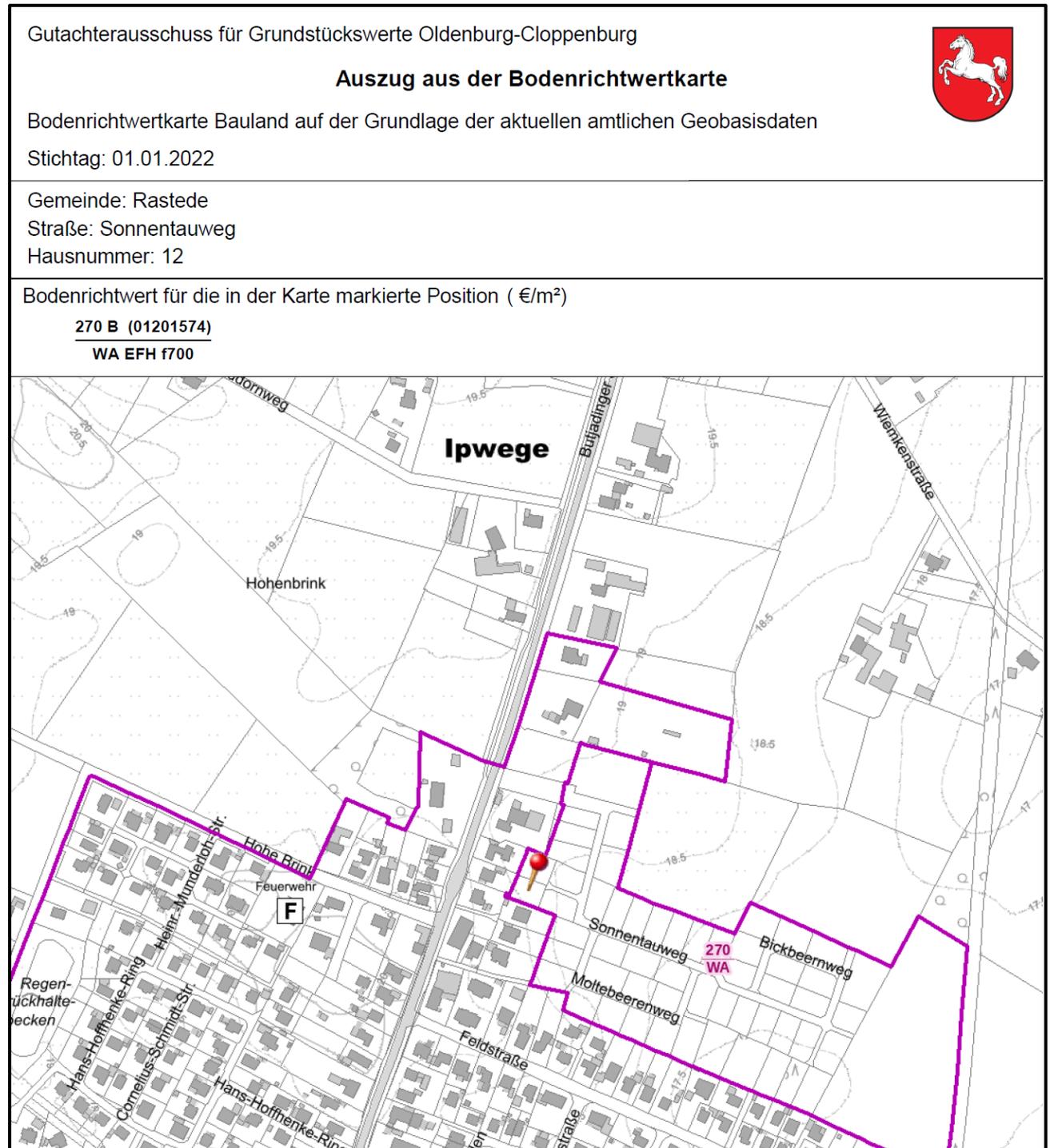
Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 270 €/m² ermittelt. 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
Grundstücksfläche:	Grundstücksgröße von 700 m ²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – ohne Maßstab – (Werte in €/m²)

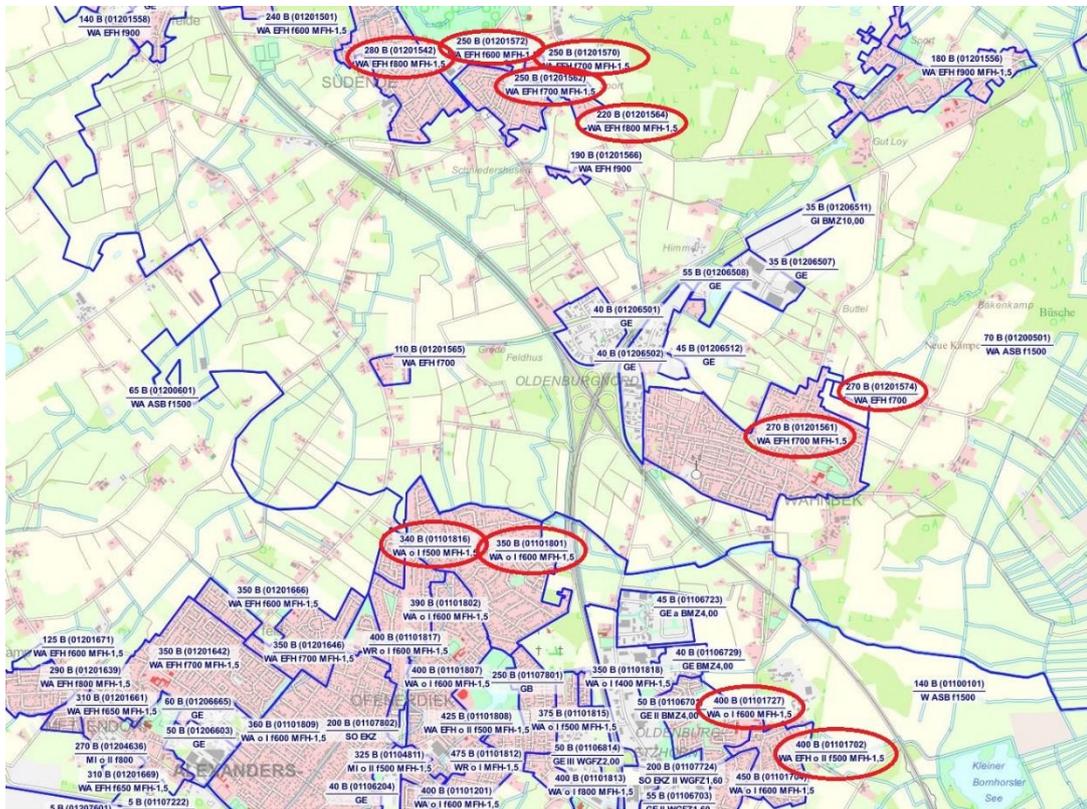


Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2022 © 2022 

Vergleichswerte

Für die Untersuchung wurden Kauffälle berücksichtigt, die im Bereich des Ortes Wahnbek sowie in den umliegenden Richtwertgebieten inklusive der Randbereiche der Stadt Oldenburg liegen, die mit dem fiktiven Bauplatz in etwa vergleichbar sind und die **nicht** von der öffentlichen Hand veräußert wurden.

Abbildung mit der Kennzeichnung der ausgewählten Bereiche



In der Kaufpreissammlung sind ab dem Jahr 2019 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle für derartig vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Vertragsdatum	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis
				m ²		€/m ²
1	Ohmstede	Südring	Feb. 20	900	290.000	322
2	Ohmstede	Gersteweg	Apr. 20	684	218.880	320
3	Ohmstede	Südring	Jun. 20	880	215.000	244
5	Ohmstede	Wabenweg	Jul. 20	600	174.000	290
6	Ohmstede	Wabenweg	Aug. 20	798	239.280	300
12	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	900	180.000	200
13	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	508	101.600	200
14	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	800	160.000	200
15	Rastede	Feldbreite	Mai. 19	1.652	360.000	218
17	Rastede	Cäcilienring	Dez. 20	873	225.000	258
18	Rastede	Am Stratjebusch	Jun. 21	600	189.000	315
19	Rastede	Feldstraße	Aug. 21	654	137.350	210
21	Rastede	Feldbreite	Sep. 21	1.000	275.000	275
Mittelwert:			Mai. 20	835	212.701 €	258

3.3.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von rd. 260 €/m² ab.

Die oben aufgeführten Vergleichspreise liegen bis zu 3 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.

Ferner muss noch die teilweise nachteilige Lage des Bewertungsobjektes gegenüber den zur Verfügung stehenden Vergleichspreisen berücksichtigt werden.

Ausgehend von den aufgeführten Kauffällen sowie der beschriebenen tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten und der beiden genannten Einflüsse, ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert zu

270 €/m².

3.4 Verkehrswert

Nach § 6 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“

- Bauplatz für Einzel- und Doppelhäuser (*ein Vollgeschoss; Grundflächenzahl = 0,3*) -

zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2022 und zum Qualitätsstichtag 27.04.2022 zu

270 €/m²

(in Worten: Zweihundertsiebzig Euro je Quadratmeter)

ermittelt.

Datum der Sitzung: 27.04.2022

Schmidt	Seifert	Wellmann
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@lgl.niedersachsen.de

Oldenburg, den 02.05.2022

(gez. Renken)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber und Eigentümer: nur als 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.

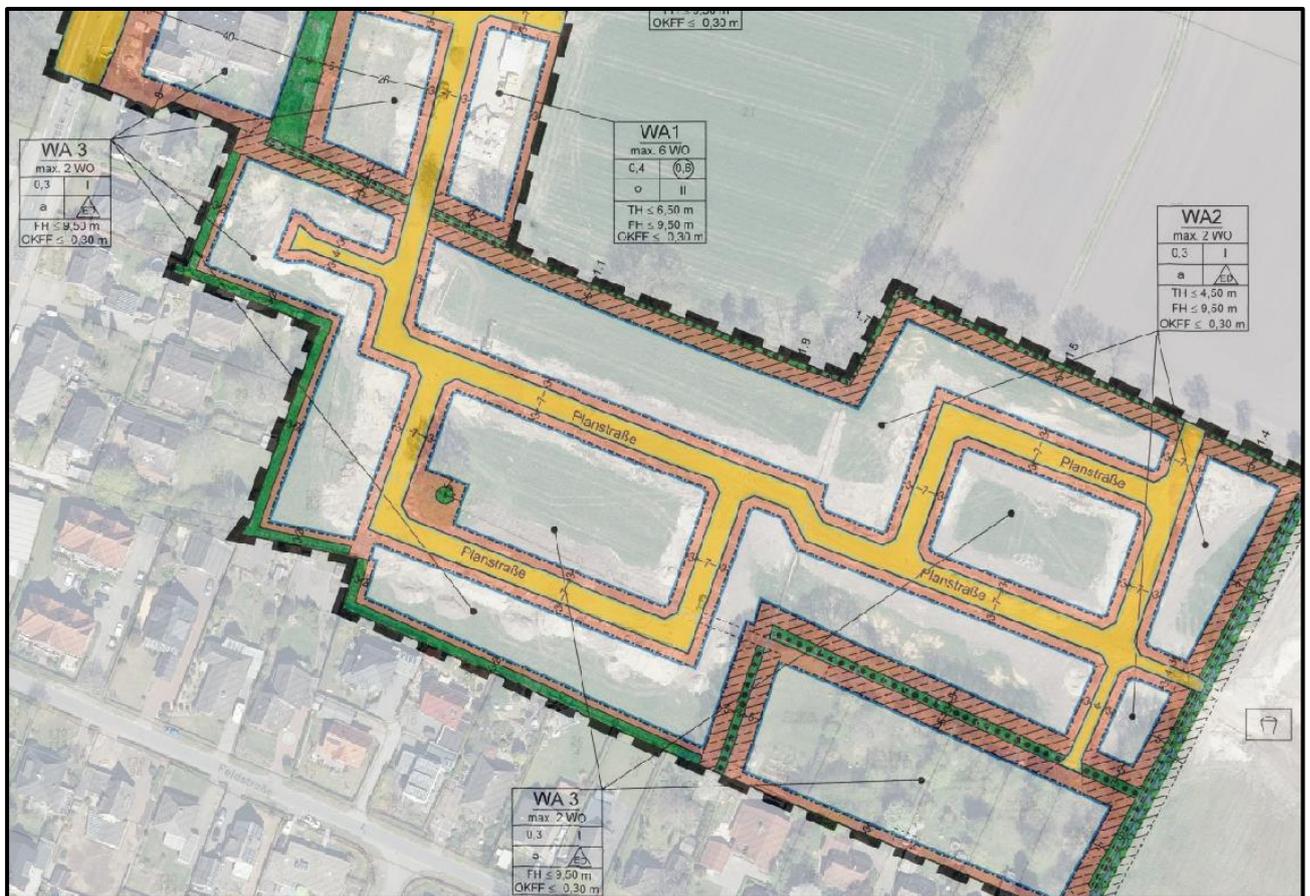
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Rastede, Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“ - MFH



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:	730 m ² (als fiktive Bauplatzgröße)
Grundbuchbezirk:	Rastede
Grundbuchblatt:	unbestimmt
Eigentümer(in):	Gemeinde Rastede

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert
Gutachter:	Dipl.-Immobilienwirt Thorsten Schmidt
Gutachter:	Betriebswirt Frank Wellmann

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes - Bauplatz für Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse; Grundflächenzahl = 0,4) - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.04.2022 mit

390 €/m²

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätstichtag	4
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.6	Unterlagen	5
1.7	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	7
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	8
2.4	Künftige Entwicklungen	8
2.4.1	Demographische Entwicklung	8
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
3.3.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	15
3.4	Verkehrswert	16
4	Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss	17

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 17 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Gemeinde Rastede, Rastede
Auftragsdatum:	31.12.2021
Aktenzeichen Auftraggeber:	1.13 - Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Verwendungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Grundstücke im II. Vermarktungsabschnitt des Baugebietes „Nördlich Feldstraße“.
Besonderheiten:	./.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden, das Gebiet ist dem Gutachterausschuss bekannt.

1.2 Weitere Angaben

Es soll nach Aktenlage der fiktive Wert für einen künftigen Bauplatz zur Größe von 730 m² im Bereich „WA 1“ des Bebauungsplanes 114 der Gemeinde Rastede für die mögliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermittelt werden.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 27.04.2022.

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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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
- Unterlagen über die Bauleitplanung

1.7 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.

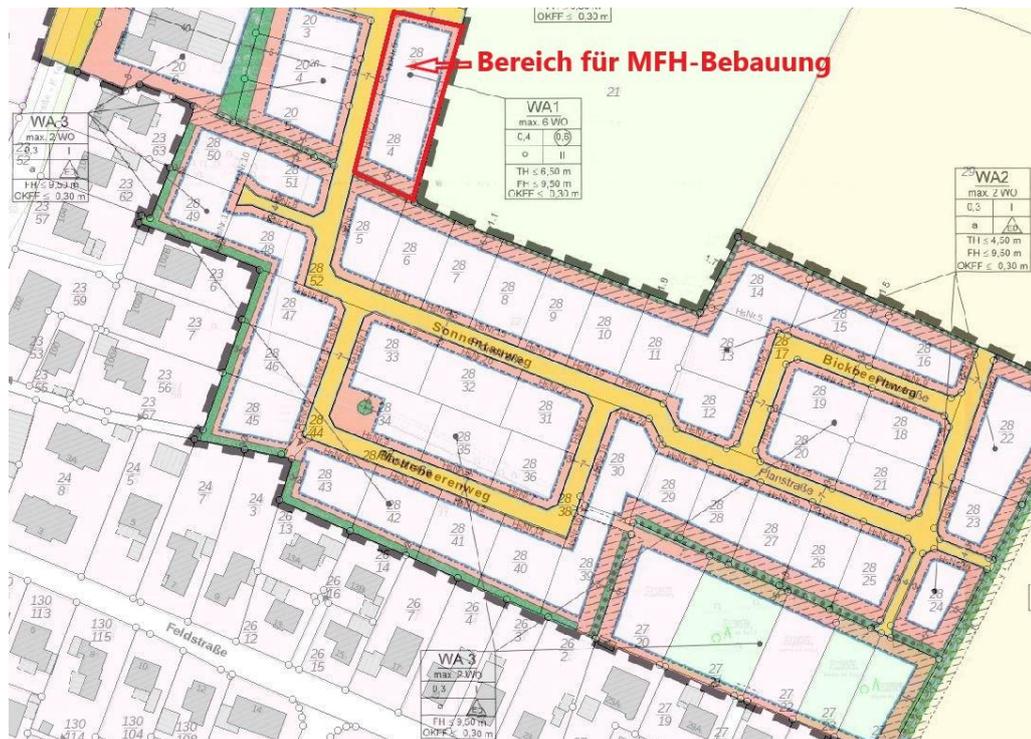
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das gesamte Baugebiet hat eine Fläche von rd. 1,6 ha. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Die Größe des fiktiven Bewertungsobjektes wurde mit 730 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 1 bezeichnet ist.

WA 1

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit für Mehrfamilienhäuser (Max 6 WE)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Traufhöhe:	6,5
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

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde Rastede bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 4,2 % zu erwarten (Entwicklung seit 2012). Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

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 (§ 3 ImmoWertV) 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. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

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 (§§ 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 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 Baubsubstanz 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 § 6 (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 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.

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

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 Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

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. 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 (§ 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 sachrecht berücksichtigt werden können.

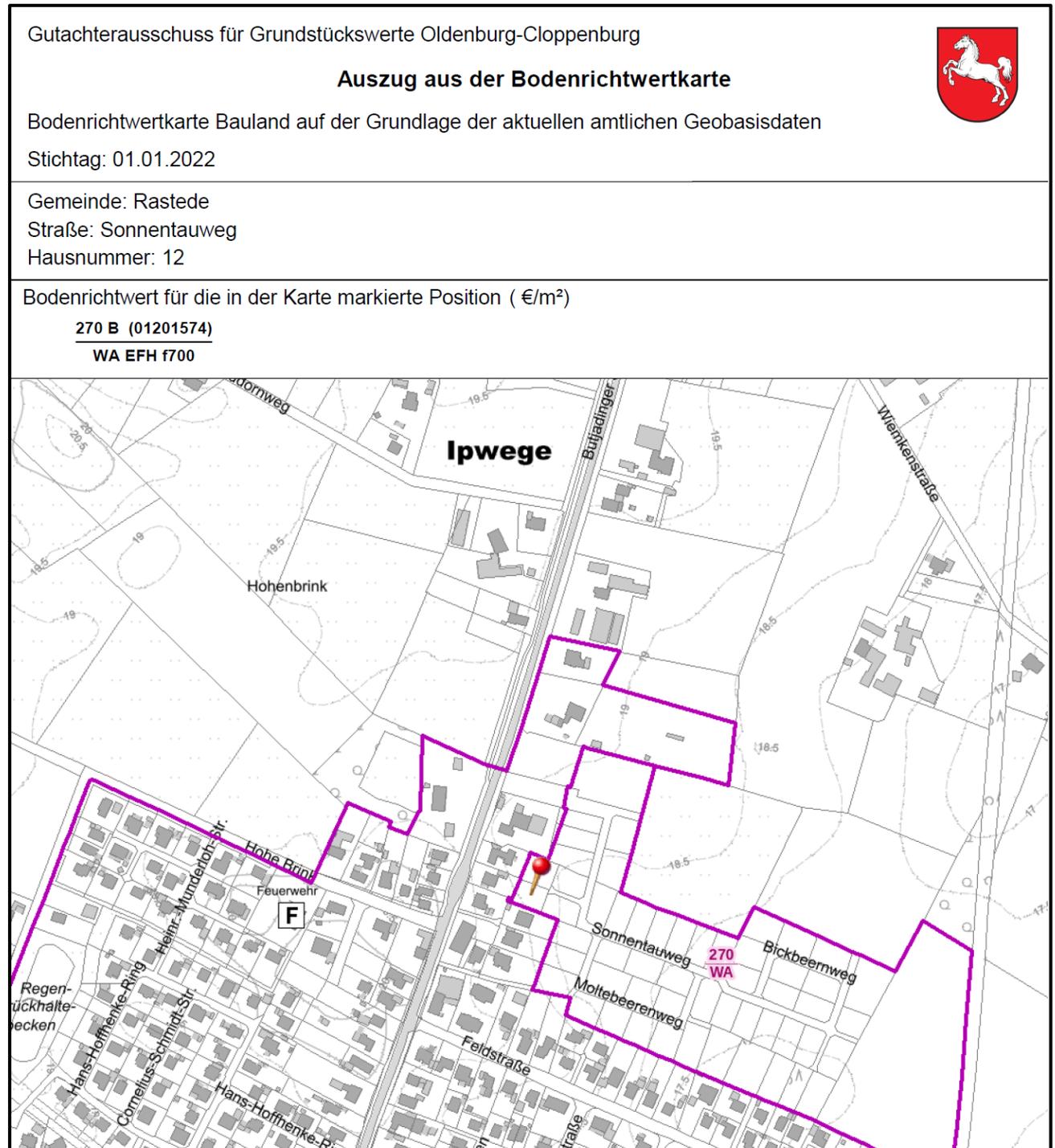
Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 270 €/m² ermittelt. 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
Grundstücksfläche:	Grundstücksgröße von 700 m ²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – ohne Maßstab – (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2022 © 2022 

In der Kaufpreissammlung sind ab dem Jahr 2019 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle für derartig vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Vertragsdatum	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis
				m ²		€/m ²
1	Ohmstede	Südring	Feb. 20	900	290.000	322
2	Ohmstede	Gersteweg	Apr. 20	684	218.880	320
3	Ohmstede	Südring	Jun. 20	880	215.000	244
5	Ohmstede	Wabenweg	Jul. 20	600	174.000	290
6	Ohmstede	Wabenweg	Aug. 20	798	239.280	300
12	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	900	180.000	200
13	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	508	101.600	200
14	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	800	160.000	200
15	Rastede	Feldbreite	Mai. 19	1.652	360.000	218
17	Rastede	Cäcilienring	Dez. 20	873	225.000	258
18	Rastede	Am Stratjebusch	Jun. 21	600	189.000	315
19	Rastede	Feldstraße	Aug. 21	654	137.350	210
21	Rastede	Feldbreite	Sep. 21	1.000	275.000	275
Mittelwert:			Mai. 20	835	212.701 €	258

3.3.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert für ein Einfamilienhausgrundstück von rd. 260 €/m² ab.

Die oben aufgeführten Vergleichspreise liegen bis zu 3 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.

Ferner muss noch die nachteilige Lage des Bewertungsobjektes gegenüber den zur Verfügung stehenden Vergleichspreise berücksichtigt werden.

Ausgehend von den aufgeführten Kauffällen sowie der beschriebenen tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten und der beiden genannten Einflüsse, ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert für ein Einfamilienhausgrundstück (EFH) zu 270 €/m².

Zur Umrechnung des Wertes für das EFH-Grundstück auf den Wert eines Mehrfamilienhausgrundstück (MFH-Grundstück) greift der Gutachterausschuss auf eine Auswertung für den Grundstücksmarktbericht 2021 (letzter veröffentlichter Bericht) zurück.

Dort ist unter 5.3 folgende Aussage zum Geschosswohnungsbau im Landkreis Ammerland gemacht worden:

In den **Städten und Gemeinden der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** liegen die Kauffälle von Grundstücken **für Mehrfamilienhausbebauung** – bei größerer Streuung – **rund 50 %** über den Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Der Gutachterausschuss ermittelt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der der Untersuchung aus dem Grundstücksmarktbericht sowie der Randlage zu Rastede den Bodenwert zu

390 €/m².

3.4 Verkehrswert

Nach § 6 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“

- Bauplatz für Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse; Grundflächenzahl = 0,4) -

zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2022 und zum Qualitätsstichtag 27.04.2022 zu

390 €/m²

(in Worten: Dreihundertneunzig Euro je Quadratmeter)

ermittelt.

Datum der Sitzung: 27.04.2022

Schmidt	Seifert	Wellmann
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@lgl.niedersachsen.de

Oldenburg, den 02.05.2022

(gez. Renken)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber und Eigentümer: nur als 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.