

**Sachverständigenbüro Markus Leubner,
Helmerich-von-Aschwege-Str. 6, 26188 Edewecht**



Von der Oldenburgischen
Industrie- und
Handelskammer
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Fachwirt der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft,
Bankfachwirt, Bankbetriebswirt
Markus Leubner

Helmerich-v.-Aschwege- Str. 6
26188 Edewecht

Telefon: 04405-985 339
Mobil: 0162 - 41 71 580

markus.leubner@ewetel.net

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundbesitzes
in 26160 Bad Zwischenahn-Ofen
August-Hinrichs-Str. 10



Amtsgericht Westerstede

Grundbuch von Bad Zwischenahn

Blatt 6220



Inhaltsverzeichnis:

1) Vorbemerkungen

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

2) Grundstücksmerkmale

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

3) Baubeschreibung

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

4) Wertermittlung

- 4.1) Grundlagen
- 4.2) Definition des Verkehrswertes
- 4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
- 4.4) Bodenwertermittlung
- 4.5) Allgemeines Ertragswertverfahren
 - 4.5.1) Jahresrohertrag
 - 4.5.2) Bewirtschaftungskosten
 - 4.5.3) Jährlicher Reinertrag
 - 4.5.4) Verzinsung des Bodenwertes – Liegenschaftszinssatz –
 - 4.5.5) vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
 - 4.5.6) Ermittlung des vorläufigen Ertragswert – Prüfung Marktanpassung
 - 4.5.7) Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale
 - 4.5.6) Zusammenstellung des Ergebnisses – Ertragswertverfahren –
- 4.6) Vergleichswertverfahren

5) Ermittlung des Verkehrswertes

6) Anlagen

- 6.1) Wohn- und Nutzflächenberechnung
- 6.2) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

1) Vorbemerkungen

1.1) Allgemeine Angaben

Eingetragene Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben
Auftraggeber:	Amtsgericht Westerstede
Zweck des Gutachtens:	Erstellung des Gutachtens im Auftrag des Amtsgerichtes Westerstede im Rahmen der Zwangsversteigerung
Grundstücksgröße:	981 m ²
Flurstück:	Gemarkung Bad Zwischenahn Flur 48 verteilt auf 3 Flurstücke Flurstück 60/9 mit 891 m ² Flurstück 60/8 mit 45 m ² Flurstück 58/20 mit 45 m ²
Grundstückszustand:	voll erschlossen
Art des Objektes:	Mehrfamilienhaus mit Garagen
Baujahr:	1966
Wertermittlungstichtag:	3. Juni 2024
Qualitätsstichtag:	3. Juni 2024
Besichtigung des Objektes:	3. Juni 2024 lediglich von außen
Besonderheit:	eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht
Teilnehmer:	Herr Markus Leubner
Ausfertigungen:	Insgesamt 3 schriftliche Ausfertigungen, 2 schriftliche Ausfertigungen für das Amtsgericht Westerstede und eine Ausfertigung für den Sachverständigen.
Ausfertigung:	Nr. 1 von 3 Ausfertigungen
Seiten:	23 Seiten und 2 Anlagen mit 3 Seiten insgesamt 26 Seiten
Ermittelter Verkehrswert:	€ 415.000,00 (vierhundertfünfzehntausendeuro)

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

1.2) Anmerkungen zur Wertermittlung

Mit Auftrag vom 13. März 2024 wurde ich vom Amtsgericht Westerstede beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die auf der Seite 1 genannte Liegenschaft zu erstellen.

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

Eine Rechtsbeziehung gegenüber Dritten kann aus diesem Wertgutachten nicht entstehen.

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

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

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

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

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

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

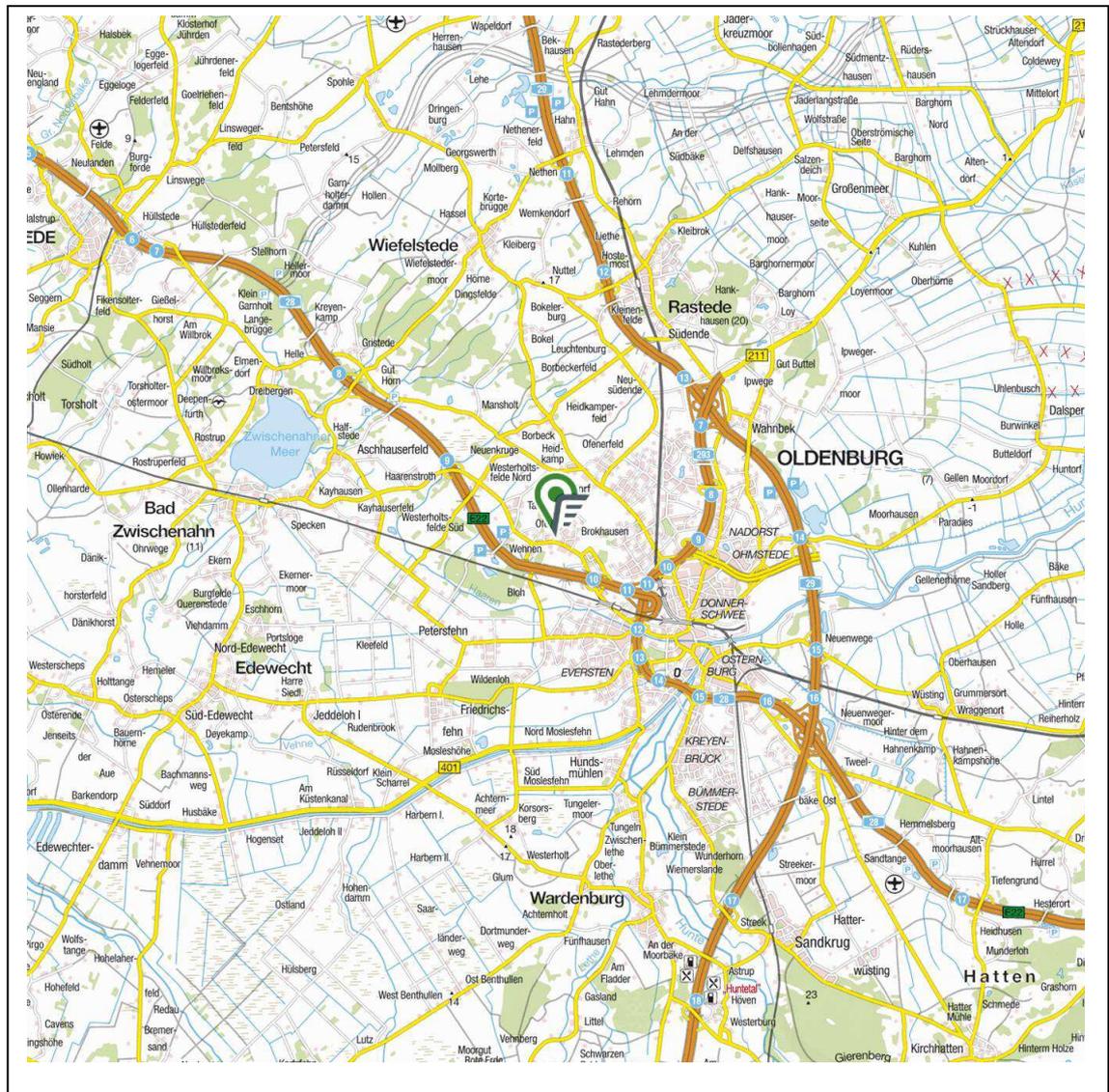
1.3) Grundlagen des Gutachtens

- die am Montag, 3. Juni 2024 durchgeführte Außen-Besichtigung.
- Bauunterlagen aus der Bauakte Z 74/66
- weitere mündliche Auskünfte von Behörden und Unternehmen, im Gutachten jeweils genannt.

2) Grundstücksmerkmale

2.1) Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Bad Zwischenahn liegt im westlichen Bereich des Landkreises Ammerland, ca. 20 km von der Stadt Oldenburg entfernt. Bad Zwischenahn liegt direkt am „Zwischenahner Meer“, dem drittgrößten Binnensee des Landes Niedersachsen. Der Ort ist ein bekannter Kur- und Urlaubsort. Die Gemeinde Bad Zwischenahn verfügt über ca. 27.900 Einwohner. Die Autobahn A 28, die in Richtung Leer bzw. Oldenburg führt, ist ca. 6 km vom Ortszentrum entfernt. Bad Zwischenahn besitzt einen Bahnanschluss. Von hier aus fahren die Züge in Richtung Leer bzw. in Richtung Oldenburg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken, Kindergarten und Schulen sind in Bad Zwischenahn vorhanden. Daneben befinden sich in diesem Kurort Restaurants, Hotels, ein Kasino, Golfplatz, Hallenbäder sowie diverse Kureinrichtungen. Die ostfriesische Nordseeküste ist ca. 95 km entfernt.



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

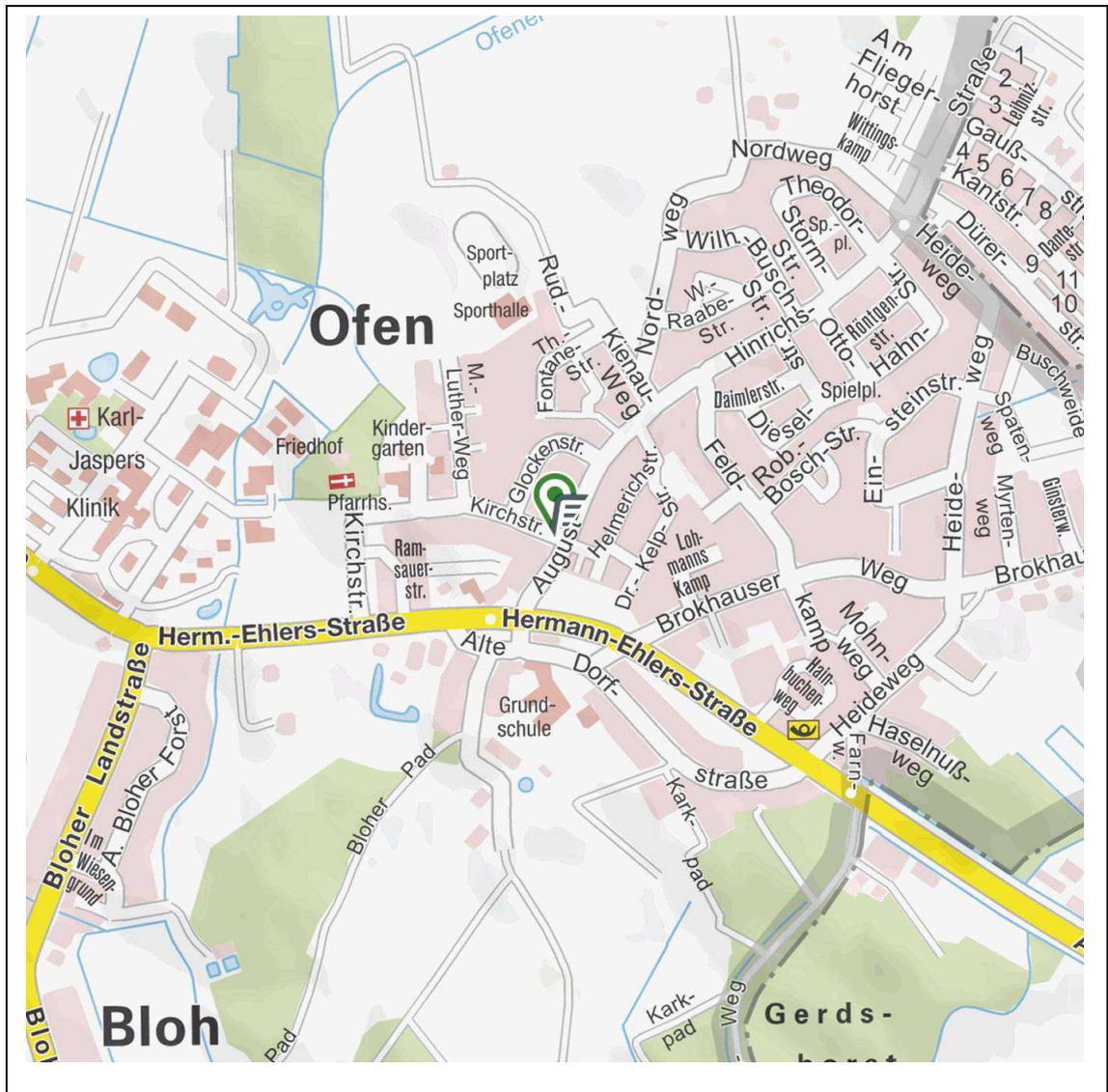
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

2.2) Lage des Objektes

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil Ofen. Der Ortsteil Ofen ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Ofen vorhanden, das „Einkaufsland Wechloy“ mit einer großen Anzahl von Einkaufsmöglichkeiten befindet sich direkt an der Stadtgrenze Oldenburg, die ca. 2-3 km entfernt ist. Ein Kindergarten und die Grundschule sind in Ofen vorhanden, weitergehende Schulen befinden sich im ca. 13 km entfernten Hauptort Bad Zwischenahn. Das Objekt befindet sich an der Kreuzung „August-Hinrichs-Str“, Ecke „Kirchstraße“. Die „August-Hinrichs-Str.“ verfügt um eine ca. 8 m breite, mit zwei Fahrspuren ausgestattete, asphaltierte Fahrbahn. Beidseitig sind asphaltierte kombiniert Gehwege vorhanden, einseitig sind ein Radweg sowie Nachtlampen vorhanden. Die „Kirchstraße“ ist mit einer geklinkerten Fahrbahndecke ausgestattet, einseitig ist ein mit Betonplatten ausgelegter Gehweg vorhanden. Nachtlampen sind einseitig vorhanden. Es wurde nicht geprüft, ob seitens der Gemeinde weitere Erschließungsmaßnahmen geplant sind.

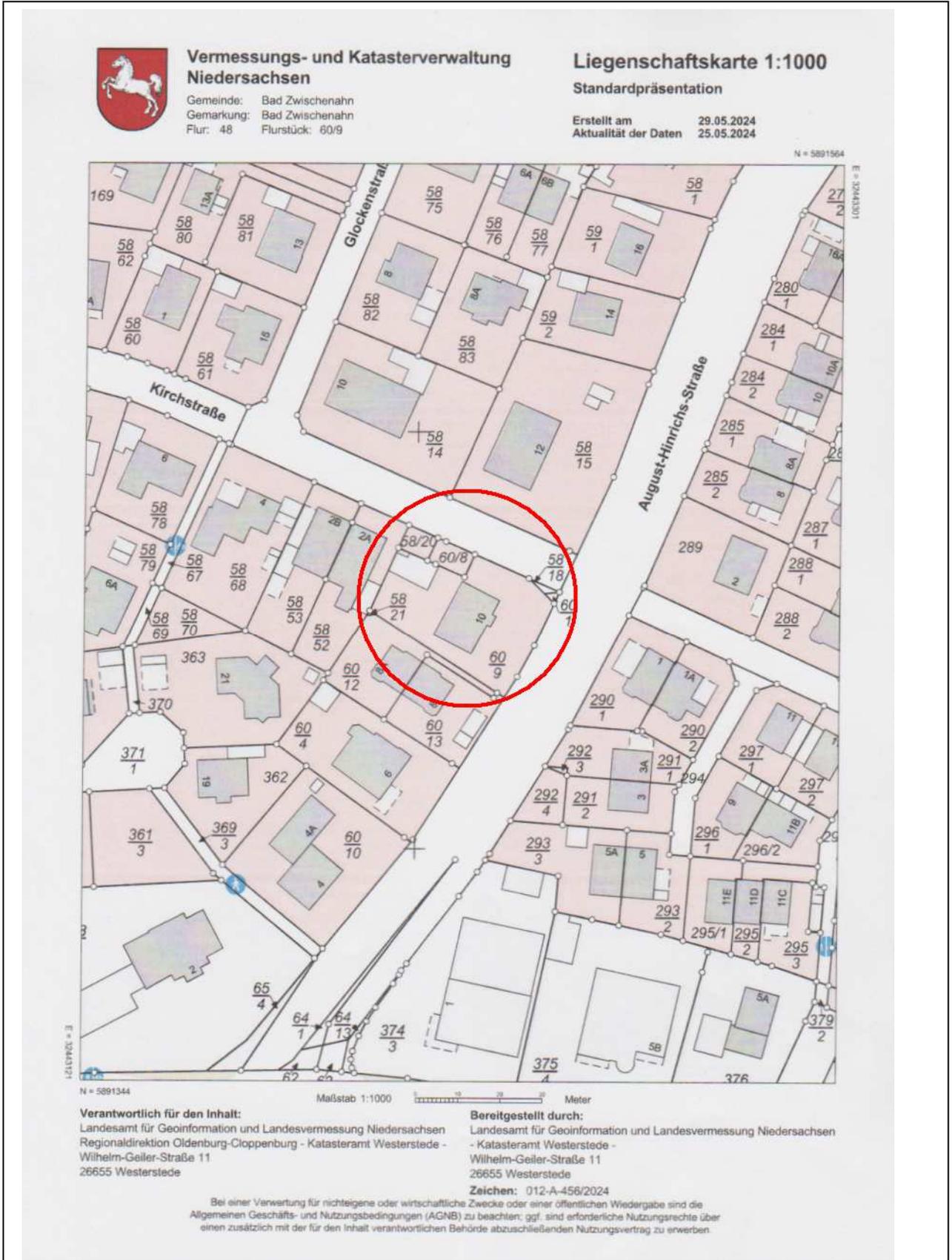


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

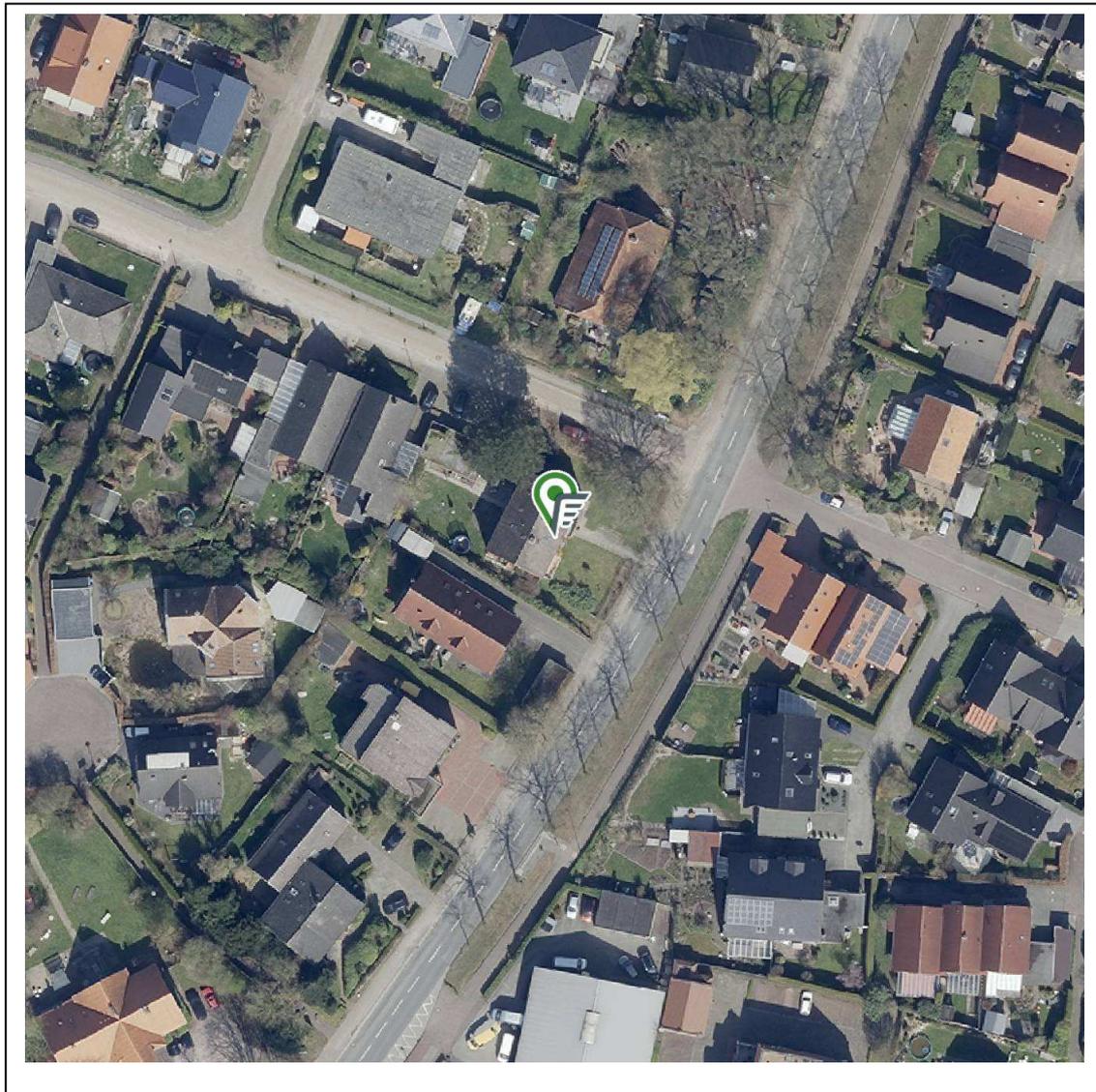
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



Luftbild Maßstab 1: 1000



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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

2.3.) Informationen zur demographischen Situation

Die Bevölkerungsanzahl der Gemeinde Bad Zwischenahn ist seit 2011 um 8,3 % gestiegen, in den letzten 5 Jahren ist Bevölkerungsentwicklung mit 4,5 % gestiegen. Das Durchschnittsalter beträgt derzeit mit steigender Tendenz 48,9 Jahren, der Jugendquotient (unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64) beträgt 31,4 %, der Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) beträgt 57,7 %. Bad Zwischenahn wird dabei als Demographietyp 3 als „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ eingestuft. Diese Zahlen beziehen sich auf das Jahr 2022 und stammen aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung, einzusehen unter www.wegweiser-kommune.de. Die derzeitige Arbeitslosenquote liegt bei 4,1 % (Mai 2024) und bezieht sich auf das gesamte Ammerland.

2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten

Der von der Gemeinde Bad Zwischenahn aufgestellte Bebauungsplan weist laut Auskunft des Bürgerportals des Landkreises Ammerlandes für diesen Bereich u.a. derzeit folgende Merkmale aus:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3 (GRZ)
- Traufhöhe max. 4,50 m
- Gesamthöhe: max. 11,00 m

Das Grundbuch wurde mit Ausdruck vom 13. März 2024 vom Amtsgericht Westerstede zur Verfügung gestellt. Dabei wurde im Grundbuch von Bad Zwischenahn Blatt 6220 keine Belastung in Abteilung II festgestellt. Evtl. bestehende Belastungen in Abtl. III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Das Baulastenverzeichnis wurde erfragt, laut telefonischer Auskunft des Landkreises Ammerland ist keine Baulast vorhanden. Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt in der Denkmalliste des Landkreises Ammerland geführt wird, da dies aufgrund des jungen Baualters nicht zu erwarten ist.

2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstücks

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

Der Zuschnitt des Grundstücks kann den vorherigen Anlagen entnommen werden. Das Grundstück befindet sich, soweit dies eingesehen werden konnte, auf einer Ebene mit der Straße „August-Hinrichs-Str.“.

2.6) Altlasten und Kontaminationen

Eine besondere Altlastenüberprüfung wurde nicht durchgeführt, da eine besondere Bodenuntersuchung nur durch einen speziell hierfür ausgebildeten Gutachter erfolgen kann. Laut Auskunft des Landkreises Ammerland wird das Grundstück nicht im Altlastenkataster geführt. Allerdings wird dieses Altlastenkataster nur aufgrund von Meldungen seitens der Gemeinde geführt und ist daher nicht als abschließend anzusehen.

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

3) Baubeschreibung

Das Objekt wurde am Montag, 3. Juni 2024 lediglich von außen besichtig, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

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

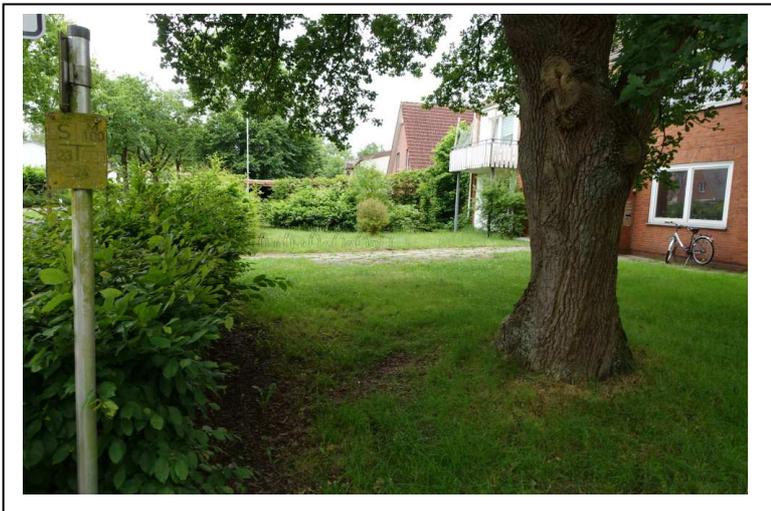
Die Baubeschreibung wurde anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der erfolgten Ortsbesichtigung vorgenommen; sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung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

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

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

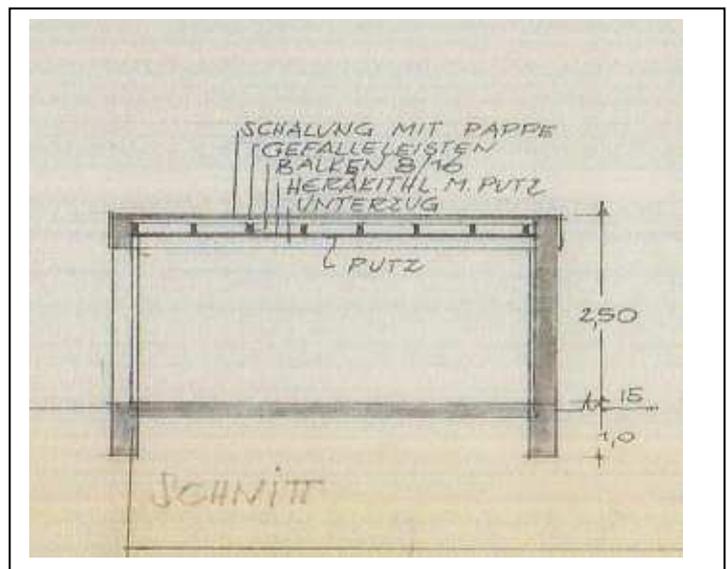
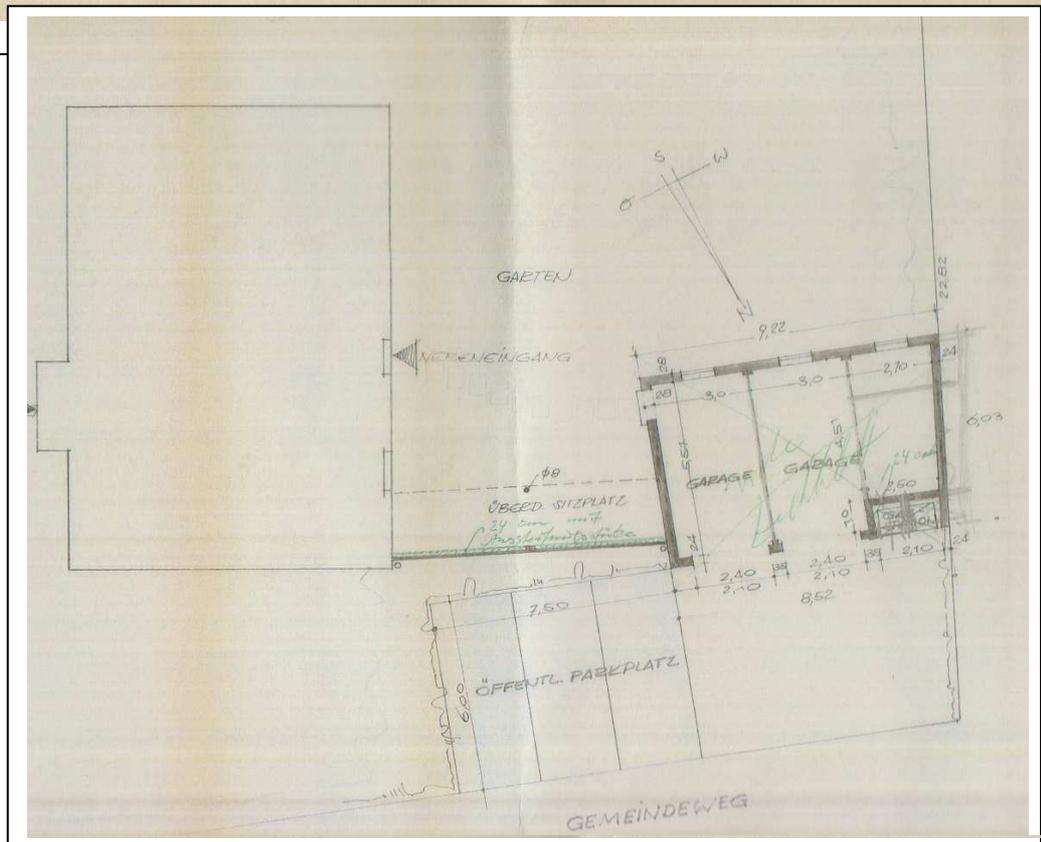
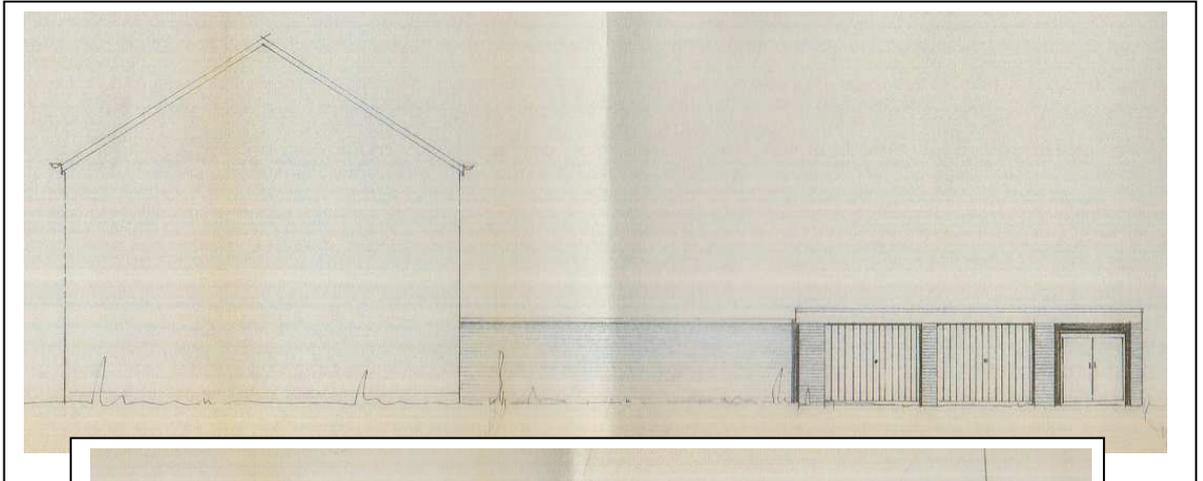
3.1) Außenanlagen

Das Objekt befindet sich auf einem insgesamt 981 m² großen Grundstück.



Im Vorgarten befindet sich eine Rasenfläche

Ferner sind zwei Garagen und ein Abstellraum vorhanden. Die Garagen sind von der Kirchstraße aus erreichbar.



3.2) Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um ein Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1964 beantragt wurde. Zunächst wurde im Erdgeschoss eine Praxis mit Wohnung beantragt, im Obergeschoss sind zwei Wohnungen und im Dachgeschoss eine Wohnung vorhanden. Augenscheinlich wird die Praxis nicht mehr betrieben.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität lt. Inaugenscheinnahme und Unterlagen

Außenwände:	vermutlich zweischalige Mauerwerk mit Außenverblender
Innenwände:	vermutlich massiv
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach mit Pfanneneindeckung, Dämmung unbekannt
Dachrinnen und Fallrohre:	aus Metall
Außentüren:	Kunststofftüren mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Doppelverglasung
Heizung:	Gasheizung, Marke und Alter unbekannt
Elektro:	keine Angaben möglich
Wasserleitung:	keine Angaben möglich
Bodenbelege:	keine Angaben möglich
Sanitäre Ausstattung:	keine Angaben möglich



Ansicht aus südlicher Richtung

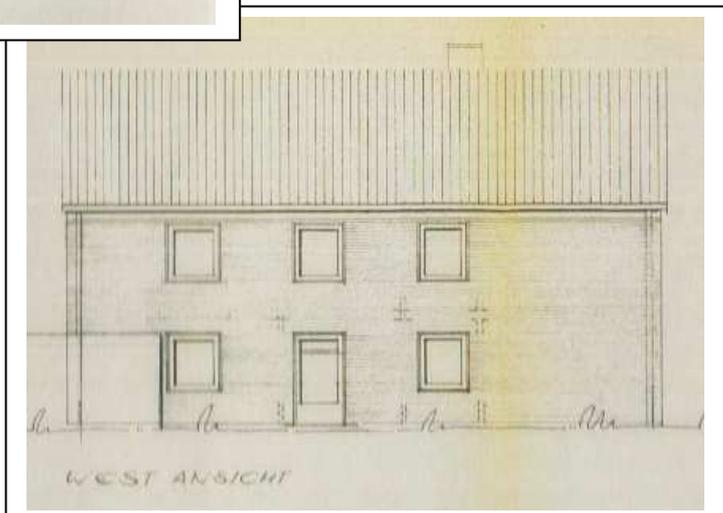
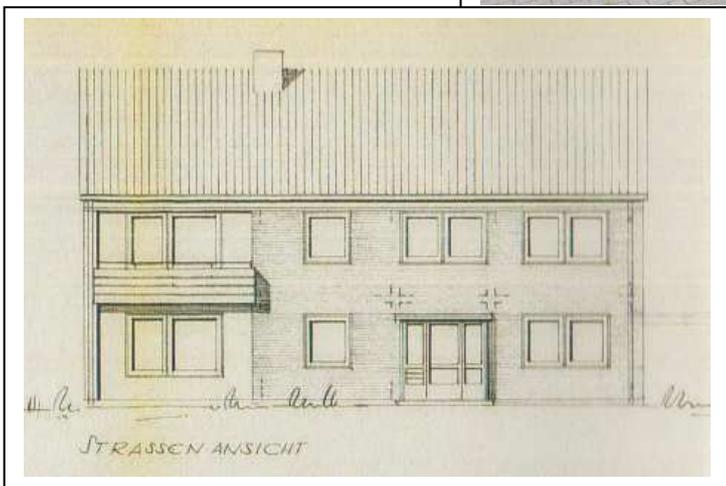
Ansicht aus östlicher Richtung

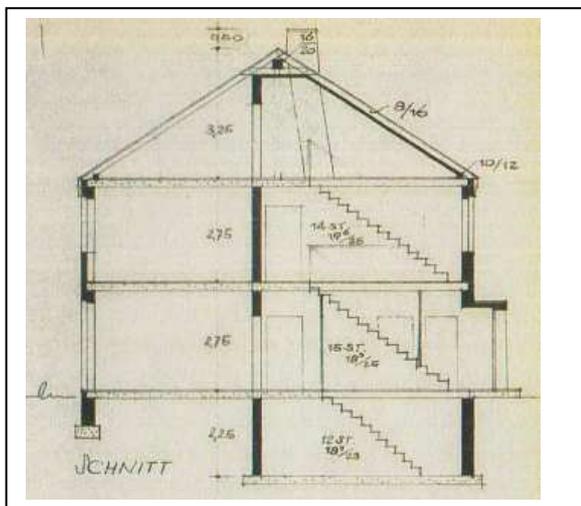
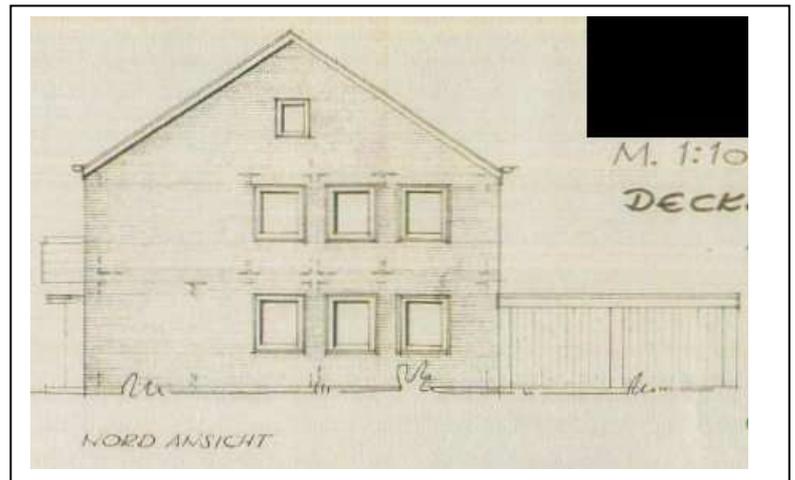




Ansicht aus nördlicher Richtung

Ansicht aus nord-westlicher Richtung mit den beiden Garagen





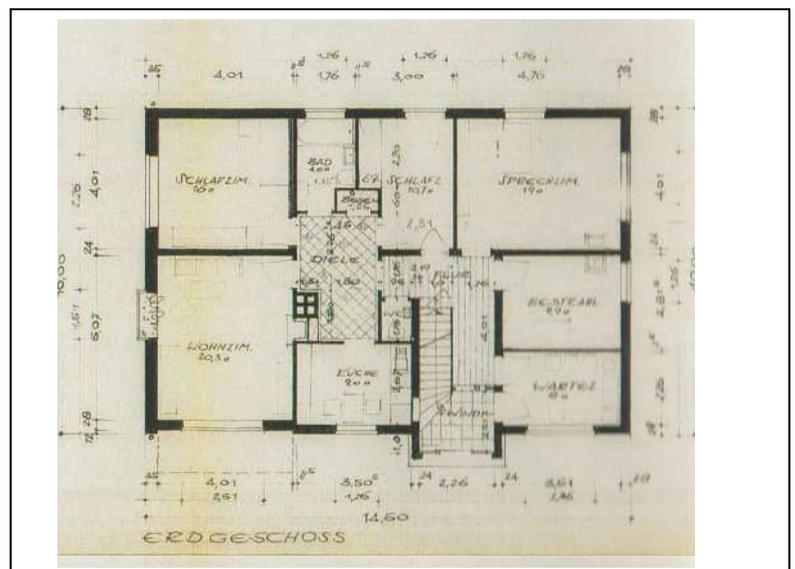
3.2.1) Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele, ein Gäste-WC, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Vorratskammer.

Diele:

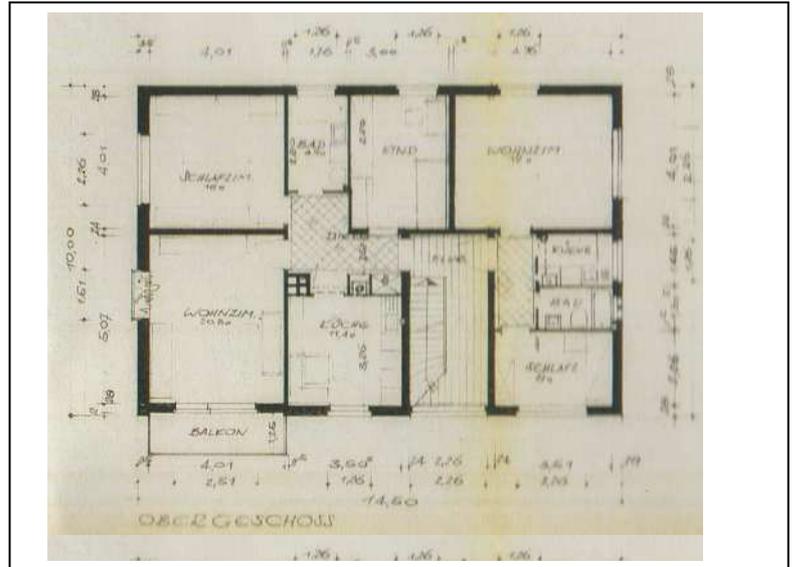
Die Diele ist gefliest, die Wände und Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Das angrenzende Gäste-WC ist mit Fliesen ausgelegt, die Wände sind Deckenhoch gefliest, die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Hier befinden sich eine Toilette und ein Handwaschbecken.



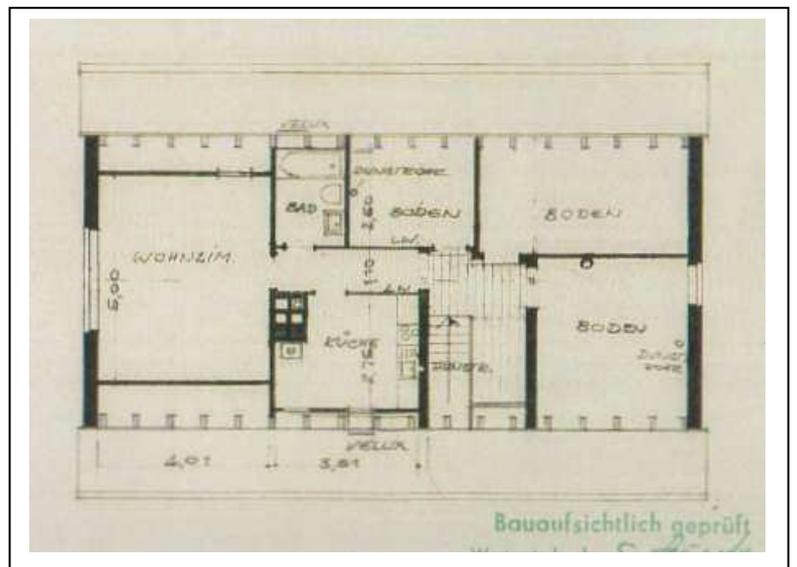
3.2.2) Obergeschoss

Ansicht des Obergeschosses

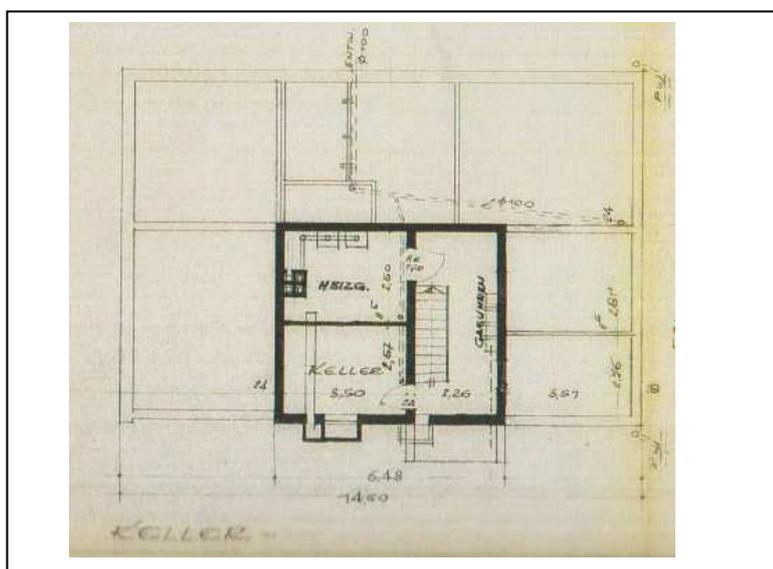


3.2.3) Dachgeschoss

Ansicht des Dachgeschosses



3.2.4) Keller



Ansicht des Kellers

3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmowertV) versteht man u.a. evtl. vorhandene Baumängel und Bauschäden sowie Renovierungs- oder auch Modernisierungskosten. Sie werden nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der Kosten für die Beseitigung bestimmt. Da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde, kann hierzu keine Aussagen getätigt werden. Von außen konnte erkannt werden, dass die Balkonbrüstung gestrichen werden konnte.

3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht beurteilt werden kann, ob das Objekt den heutigen Wärmeschutzanforderungen genügt, da ein Energiepass nicht vorgelegt wurde. Ferner wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 der Energieeinsparverordnung (EnEV) eine Nachrüstpflicht für bestehende Wohngebäude besteht, die darauf abzielt, dass Heizungsanlagen bestimmte Abgasverluste nicht überschreiten dürfen, bestimmte Leitungen für Wärmeverteilung und Warmwasser und bestimmte Deckengeschosse gedämmt werden müssen. Diese Nachrüstpflicht besteht für alle Fälle des Eigentumswechsels, ihr muss innerhalb von 2 Jahren nachgekommen worden sein. Im Hinblick auf das Alter kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass das Objekt derzeit den neuesten energetischen Anforderungen entspricht.

3.5) Aussagen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Dieses Objekt wird als Wohnobjekt genutzt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch (wirtschaftlich) genutzt werden kann. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen, ist dies zu berücksichtigen, d. h. die Restnutzungsdauer ist insoweit zu vermindern, sofern nicht bei der Wertermittlung von einem fiktiv instandgesetzten oder modernisierten Gebäude ausgegangen wird. Die Restnutzungsdauer bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgeblich sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist (künstliche Verjüngung), hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, der bei der Ortsbesichtigung eingesehen werden konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die „technische“, sondern vielmehr um die sog. „wirtschaftliche“ Nutzungsdauer handelt. Die Gesamtnutzungsdauer für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte wird in der ImmowertV mit 80 Jahren angesetzt, so dass die Restnutzungsdauer für das Objekt noch 22 Jahre beträgt, sie wird auf voll 5 Jahre und somit auf 25 Jahre angesetzt.

4) Wertermittlung

4.1) Grundlagen

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

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

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

4.2) Definition des Verkehrswertes

§ 194 Verkehrswert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des

Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Ertragswertverfahren kann hier angewandt werden, da das Objekt vermietet werden könnte bzw. vermutlich vermietet ist. Das Ertragswertverfahren wird in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34 geregelt. Es wird dabei bei dem Allgemeinen Ertragswertverfahren und dem vereinfachten Ertragswertverfahren unterschieden. Ferner kann bei periodisch unterschiedlichen Erträgen ein weiteres Ertragswertverfahren angewandt werden. Bei dem vereinfachten Ertragswertverfahren handelt es sich um eine andere Darstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens. Es wird daher das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt. Es wird dabei von der Annahme ausgegangen, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den Bestandteilen des Grundstückes, Grund und Boden, der als unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut zur Verfügung steht, sowie Gebäude und Außenanlagen, die nur einen zeitlich begrenzten Ertragsanteil leisten können, zu unterscheiden. Das Sachwertverfahren wird i. d. R. dann angewandt, wenn für den Wert des Objektes die Bausubstanz maßgeblich ist. Dies ist oft bei Objekten dann der Fall, wenn es für einen Selbstnutzer (z. B. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus) in Frage kommt. Es wird hier nicht angewandt. Auf das Vergleichswertverfahren wird im Rahmen der Bodenwertermittlung eingegangen sowie ab der Position 4.6).

4.4) Bodenwertermittlung

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

Für dieses Gebiet gibt es den von der Gemeinde Bad Zwischenahn aufgestellten Bebauungsplan. Auf die Hauptmerkmale des Bebauungsplanes wurde bereits unter der Position Nr. 2.4) eingegangen. Es handelt sich hier um ein Wohngebiet.

Der Bodenrichtwert wird wie folgt von der Katasterbehörde ausgewiesen:

Bodenrichtwert:	€ 330,00 pro m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Grundstücksfläche:	700 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Hinweis: Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhausbebauung im freifinanzierten Wohnungsbau beträgt durchschnittlich das 1,5 fache des Bodenrichtwertes für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser.

Dies bedeutet, dass der Bodenrichtwert von € 330,00 pro m² x 1,5 = € 495,00 angesetzt wird. Im Hinblick auf die Bebauung wird dieser Wert für die Grundstücksgröße von € 700,00 berücksichtigt. Die Restfläche wird als Gartenland mit 20 % des Bodenrichtwertes (€ 330,00) angesetzt,

so dass sich folgende Berechnung ergibt:

$$\begin{aligned} 700 \text{ m}^2 \times \text{€ } 495,00 &= \text{€ } 346.500,00 \\ 281 \text{ m}^2 \times \text{€ } 66,00 &= \text{€ } 18.546,00 \\ &= \text{€ } 365.046,00 \end{aligned}$$

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



4.5) Allgemeines Ertragswertverfahren

Nach § 27 ImmoWertV 2021 wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

4.5.1) Jahresrohertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag (Absatz 2) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV). Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbarer Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. (§ 18 ImmoWertV)

Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt ca. 244 m². Für die Gemeinde Bad Zwischenahn werden vom Grundstücksmarktbericht m²-Mieten von € 7,00, bezogen auf eine Größe von durchschnittlich 75 m², in einer Spanne von 36 m² bis 122 m² und einem durchschnittlichen Baujahr von 1990 ausgewiesen. Im Hinblick auf die Nähe zur Stadt Oldenburg und der damit verbundenen Nähe zur Universität dürfte eine Vermietung der Wohnungen nachhaltig möglich sein, auch wird die Miete im Hinblick auf die Größe der Wohnungen von € 7,00 pro m² für nachhaltig erzielbar gehalten. Für die Garagen wird eine Miete von € 50,00 pro Garage angesetzt.

$$244 \text{ m}^2 \times € 7,00 = € 1.708,00 + € 100,00 = € 1.808,00 \times 12 \text{ Monate} = € 21.696,00$$

4.5.2) Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstigen Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten 2. die Instandhaltungskosten 3. das Mietausfallwagnis 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 ImmoWertV 2021).

Die Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskosten und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. In der ImmoWertV werden die Verwaltungskosten pro Jahr mit € 351,00 pro Wohnung und € 46,00 pro Garage. Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende

Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Die Instandhaltungskosten werden für den Bereich der Wohnung mit € 13,80 pro m²-Wohnfläche angesetzt, für die Garage werden pauschal € 104,00 angesetzt. Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Mietraum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angesetzt. Die Betriebskosten werden nicht mit berücksichtigt, da sie durch das Eigentum oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen und damit in der Regel auf den Mieter umgelegt werden können. Zusammenstellung Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten: 5 Wohnungen x € 351,00 + 2 Garagen x € 46,00	€	1.847,00
Instandhaltungskosten: 244 m ² x € 13,80 + 2 Garage x € 104,00	€	3.575,00
<u>Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag</u>	€	<u>434,00</u>
Bewirtschaftungskosten (ca. 27 % vom Rohertrag)	€	5.856,00

4.5.3) Jährlicher Reinertrag

Zieht man vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten ab, so erhält man den Jahresreinertrag des Grundstückes:

Jahresrohertrag	€	21.696,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€	<u>5.856,00</u>
Jahresreinertrag	€	15.840,00

4.5.4) Verzinsung des Bodenwertes - Liegenschaftszinssatz -

Vom Jahresreinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes abzuziehen. Die Verzinsung des Bodenwertes richtet sich nach den Liegenschaftszinssätzen.

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuch) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z. B. Konditionen für Hypotheken und sonstige Baugelder, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- Marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Wohnungsangebot bzw. - nachfrage, Leerstand)
- Objektbezogene Einflussfaktoren (z. B. Grundstücksart)

Der anteilige Bodenwert wurde bereits im Vorfeld mit € 346.500,00 ermittelt. Für die Gemeinde Bad Zwischenahn werden vom Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ausgegeben, die bei 2,2 % mit einer Spanne von +/- 0,9 %. Im Hinblick auf die hier gegebenen Umstände (älteres Objekt) wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,0% für gerechtfertigt gehalten.

€ 346.500,00 x 3,0%	€	10.395,00
Damit beträgt der Reinertrag der baulichen Anlagen:	= €	5.445,00

4.5.5) vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen angepassten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt sich nach dem Reinertrag, kapitalisiert mit dem Barwertfaktor, der sich aus der ImmoWertV 2021 (Anlage zu § 16 Abs. 3) ergibt. Bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % beträgt der Barwertfaktor 17,41

$$€ 5.445,00 \times 17,41 = € 94.797,00$$

4.5.6) Ermittlung des vorläufigen Ertragswert – Prüfung Marktanpassung

Addiert man den Boden- und vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen so gelangt man zum vorläufigen Ertragswert von € 459.843,00. Eine weitere Marktanpassung wird – mit Ausnahme der „Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nicht gesehen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modelansätzen abweichen. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

Ferner werden hier auch auf die Punkte eingegangen, die in den obigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden:

a) besonderen Ertragsverhältnissen

Da marktübliche Mietansätze gewählt wurden, ist hier keine Anpassung erforderlich.

a) Bauschäden / Baumängel:

Die Fotodokumentation gibt das den Zustand des Objektes nur von außen wider. Im Hinblick auf die fehlende Besichtigung kann hier keine Aussage über den Umstand evtl. Bauschäden/-mängel getätigt werden. Da das Objekt allerdings 58 Jahre alt ist, wird kalkulatorisch pro Wohneinheit ein Betrag von € 5.000,00 angesetzt, so dass insgesamt ein Betrag von € 25.000,00 berücksichtigt wird. Ob diese Werte letztlich zu hoch oder zu niedrig angesetzt ist, kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden.

4.5.8) Zusammenstellung des Ergebnisses – Ertragswertverfahren –

Bodenwert	€ 365.046,00
Wert der baulichen Anlagen	€ 106.722,00
<u>./.. objektspezifischen Grundstücksmerkmale</u>	<u>€ 25.000,00</u>
Ertragswert	€ 434.843,00

Es ergibt sich somit ein Ertragswert von gerundet € 435.000,00.

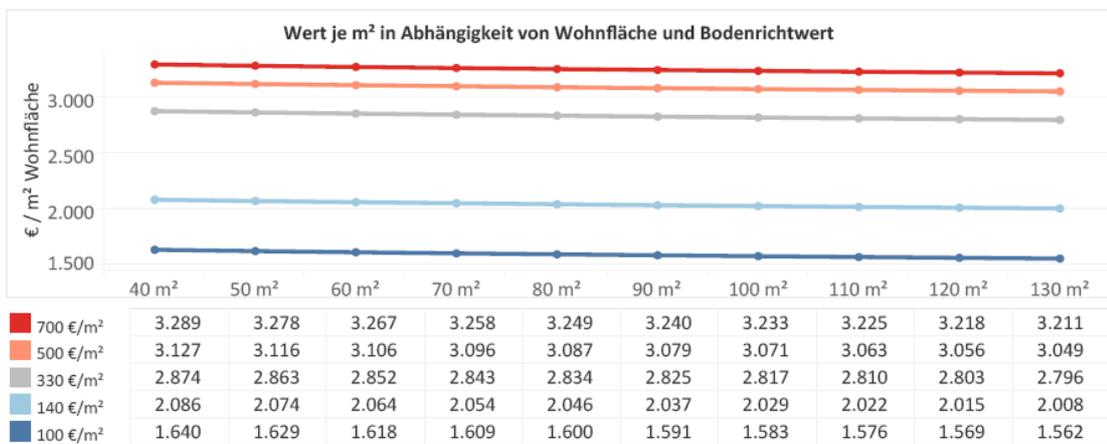
4.6) Vergleichswertverfahren

Im Grundstücksmarktbericht werden für Eigentumswohnungen Vergleichsfaktoren auf Grundlage von 98 Kauffälle ausgewiesen. Der Kaufzeitpunkt liegt ab dem Jahr 2022 und umfasst dabei Eigentumswohnungen aus den Baujahren von 1960 bis 2023.

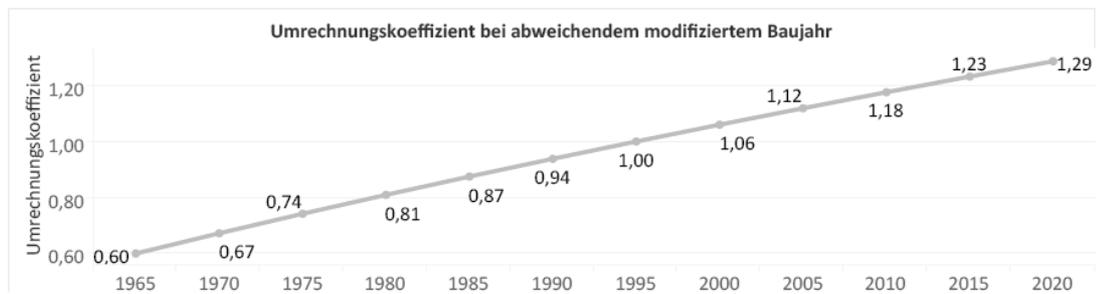
Es sind hier zwei Wohnungen mit ca. 35-36 m² vorhanden, eine Wohnung mit 32 m², eine Wohnung mit ca. 68 m² und eine Wohnung mit 72 m².

Der untenstehenden Tabelle kann man für die jeweiligen Größen folgende Vergleichswerte entnehmen:

$$\begin{aligned} \text{bis } 40 \text{ m}^2 &= € 2.874,00 \times (35,50 \text{ m}^2 + 32,40 \text{ m}^2 + 35,79 \text{ m}^2) &= € 298.005,00 \\ \text{bei } 70 \text{ m}^2 &= € 2.843,00 \times (67,72 \text{ m}^2 \times 72,30 \text{ m}^2) &= € 398.077,00 \\ & &= € 696.082,00 \end{aligned}$$



Für das Baujahr von 1966 ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,61 und für die Lage in Bad Zwischenahn von 1,03, so dass sich folgende Berechnung ergibt:



$$€ 696.082,00 \times 0,61 \times 1,03 = € 437.348,00$$

Der so ermittelte Vergleichswert beträgt somit € 437.348,00. Würde man die objektspezifischen Renovierungskosten (diese sind mit € 25.000,00 in den vorherigen Verfahren berücksichtigt) mit in Abzug bringen, so käme man auf einen Vergleichswert von € 412.348,00, kaufmännisch gerundet € 412.000,00.

5) Ermittlung des Verkehrswertes

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

Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens stützt das Ergebnis des Ertragswertverfahrens. Letztlich dient dieses Objekt in erster Linie der Ertragserzielung, so dass das im Ertragswertverfahren ermittelte Ergebnis als marktkonformer angesehen wird. Leider wurde eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht. Der Zustand des Objektes im Inneren ist daher nicht bekannt. Unsicherheiten wirken sich aber stets negativ auf den Verkehrswert auf, so dass hierfür ein Abschlag von 5 % angesetzt wird. Daher schätze ich den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages auf kaufmännisch gerundet

€ 415.000,00 (vierhundertfünfzehntausendeuro)

Edewecht, 11. Juni 2024

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

Anlage 6.1) Wohn- und Nutzflächenberechnung

1.) Wohnfläche Erdgeschoß

Wohnzimmer	$5,07 \cdot 4,01$	=	20,33 qm ✓
Schlafzimmer	$4,01 \cdot 4,01$	=	16,08 " ✓
Schlafzimmer	$4,01 \cdot 2,31 + 2,20 \cdot 0,69$	=	10,76 " ✓
Bad	$1,76 \cdot 2,20 + 1,15 \cdot 0,65$	=	4,64 " ✓
Besenschrank	$0,60 \cdot 1,26$	=	0,76 " ✓
Diele	$2,45 \cdot 2,26 + 1,80 \cdot 1,50$	=	8,24 " ✓
Küche	$2,57 \cdot 3,505$	=	9,00 " ✓
			<hr/>
			69,81 qm ✓
		- 3%	=
			<hr/>
			67,72 qm ✓

2.) Wohnfläche Obergeschoß (linke Wohnung)

Wohnzimmer	$5,07 \cdot 4,01$	=	20,33 qm ✓
Schlafzimmer	$4,01 \cdot 4,01$	=	16,08 " ✓
Bad	$2,80 \cdot 1,76$	=	4,93 " ✓
Schlafzimmer	$3,0 \cdot 4,01$	=	12,03 " ✓
Küche	$3,26 \cdot 3,505$	=	11,42 " ✓
Diele	$1,86 \cdot 3,505 - 0,65 \cdot 0,60 + 1,76 \cdot 1,335$	=	8,48 " ✓
Balkon	$4,01 \cdot 1,26 \cdot \frac{1}{4}$	=	1,26 " ✓
			<hr/>
			74,53 qm ✓
		- 3%	=
			<hr/>
			72,30 qm ✓

3.) Wohnfläche Obergeschoß (rechte Wohnung)

Wohnzimmer	$4,76 \cdot 4,01$	=	19,09 qm ✓
Schlafzimmer	$2,26 \cdot 3,51$	=	7,93 " ✓
Bad	$1,30 \cdot 2,20$	=	2,86 " ✓
Kochnische	$1,45 \cdot 2,20$	=	3,19 " ✓
Flur	$1,26 \cdot 2,80$	=	3,53 " ✓
			<hr/>
			36,60 qm ✓
		- 3%	=
			<hr/>
			35,50 qm ✓

4.) Wohnfläche der Dachgeschoßwohnung

Wohnzimmer	$4,01 \cdot 5,0 - 2 \cdot 4,01 \cdot 0,80 \cdot \frac{1}{2}$	=	20,05 qm ✓
Küche	$3,51 \cdot 2,75 - (3,51 \cdot 1,50 \cdot \frac{1}{2} + 0,65 \cdot 1,10)$	=	6,41 " ✓
Bad	$1,76 \cdot 2,50 - (1,76 \cdot 1,50) \cdot \frac{1}{2}$	=	3,08 " ✓
Flur	$1,10 \cdot 3,51$	=	3,86 " ✓
			<hr/>
			33,40 qm ✓
		- 3%	=
			<hr/>
			32,40 qm ✓

5.) Praxis

Sprechzimmer	4,76 · 4,01	=	19,09 qm
Bestrahlungszimmer	2,815 · 3,51	=	9,88 "
Wartezimmer	3,51 · 2,26	=	<u>7,93 "</u>
			36,90 qm
	- 3%	=	<u>1,11 "</u>
			<u>35,79 qm</u>

3.) Nutzfläche

1. Garage	5,51 · 3,0	=	16,53 qm
2. Garage	5,51 · 3,0 + 1/2 (2,50 + 2,70		
	· 4,51	=	<u>28,26 "</u>
			44,79 qm
	- 3%	=	<u>1,34 "</u>
			43,45 qm

Anlage 6.2) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

- Bernhard Bischoff: Das ist neu bei der Immobilienbewertung ImmoWertV2021

- Simon: WertR Wertermittlungsrichtlinien, 4. Auflage 2006

- Gablenz: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung 2. Auflage 2000

- Fischer-Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Auflage 2013

- Marktdatenveröffentlichungen 2023/2024 der Gutachterausschüsse zum Landkreis Ammerland

- GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag: Luchterhand

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