

**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
Langer Damm 18 E



Amtsgericht Westerstede

Grundbuch von Bad Zwischenahn

Blatt 22477



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, Freiflächenplan, Luftbild
- 2.3) Informationen zur demographischen Situation
- 2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten
- 2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstücks
- 2.6) Altlasten und Kontaminationen
- 2.7) Mietrechtliche Bindungen

3) Baubeschreibung

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

4) Wertermittlung

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

5) Ermittlung des Verkehrswertes

6) Anlagen

- 6.1) Objektansichten aus verschiedenen Richtungen, Schnitt, Grundrißzeichnungen
- 6.2) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Bruttogrundfläche
- 6.3) Aufstellung der Sachwertfaktoren
- 6.4) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

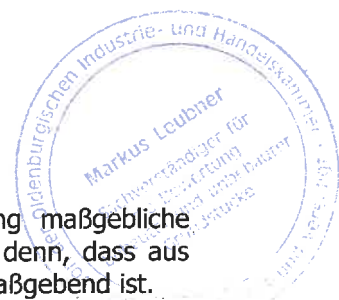


1) Vorbemerkungen

1.1) Allgemeine Angaben

Eingetragene Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Auftraggeber:	Amtsgericht Westerstede
Zweck des Gutachtens:	Erstellung des Gutachtens im Auftrag des Amtsgerichtes Westerstede im Rahmen der Zwangsversteigerung
Grundstücksgröße:	1006 m ²
Grundstückszustand:	voll erschlossen
Art des Objektes:	Einfamilienhaus mit Carport
Baujahr:	2019, Carport 2023 errichtet
Flurstück:	Gemarkung Bad Zwischenahn Flur 14 Flurstück 19/15
Wertermittlungstichtag:	18. Mai 2026
Qualitätsstichtag:	18. Mai 2026
Besichtigung des Objektes:	18. Mai 2026
Teilnehmer:	Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt
Ausfertigungen:	Insgesamt 3 schriftliche Ausfertigungen, 2 schriftliche Ausfertigungen für das Amtsgericht Westerstede und eine Ausfertigung für den Sachverständigen. Das Gutachten wurde auch per e-mail dem Gericht und den Eigentümern zur Verfügung gestellt.
Ausfertigung:	Nr. 1 von 3 Ausfertigungen
Seiten:	27 Seiten und 4 Anlagen mit 4 Seiten insgesamt 31 Seiten
Ermittelter Verkehrswert:	€ 480.000,00 (vierhundertachtzigtausendeuro)

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 24. März 2026 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

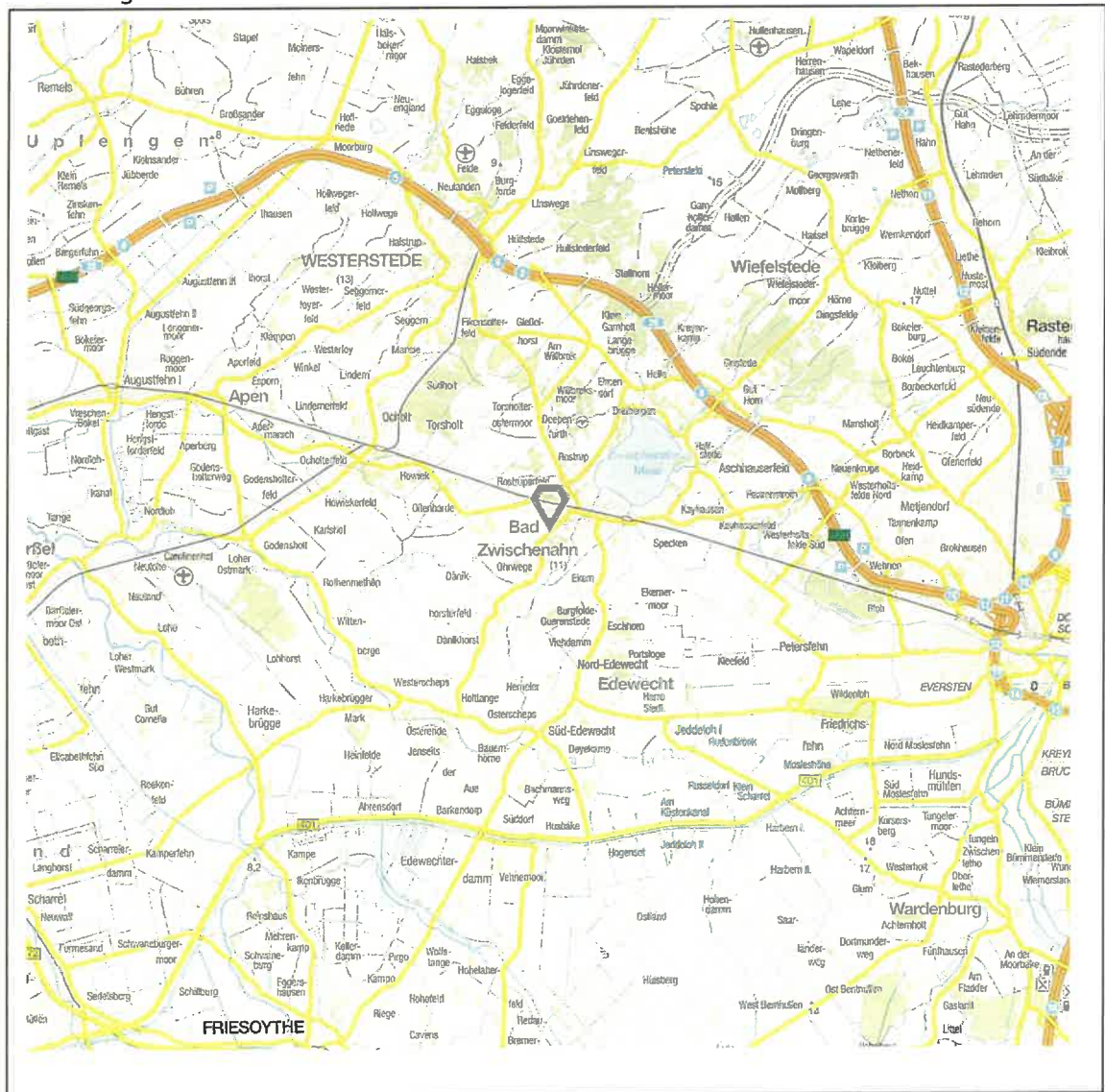
- die am Montag, 18. Mai 2026 durchgeführte Besichtigung.
- die von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Informationen.
- die vom Bauamt des Landkreises Ammerland zur Verfügung gestellten Unterlagen aus den Bauakten B 1301-2018-1.
- weitere mündliche Auskünfte von Behörden und Unternehmen, im Gutachten 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 befindet sich 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 Druckklizenzen.)

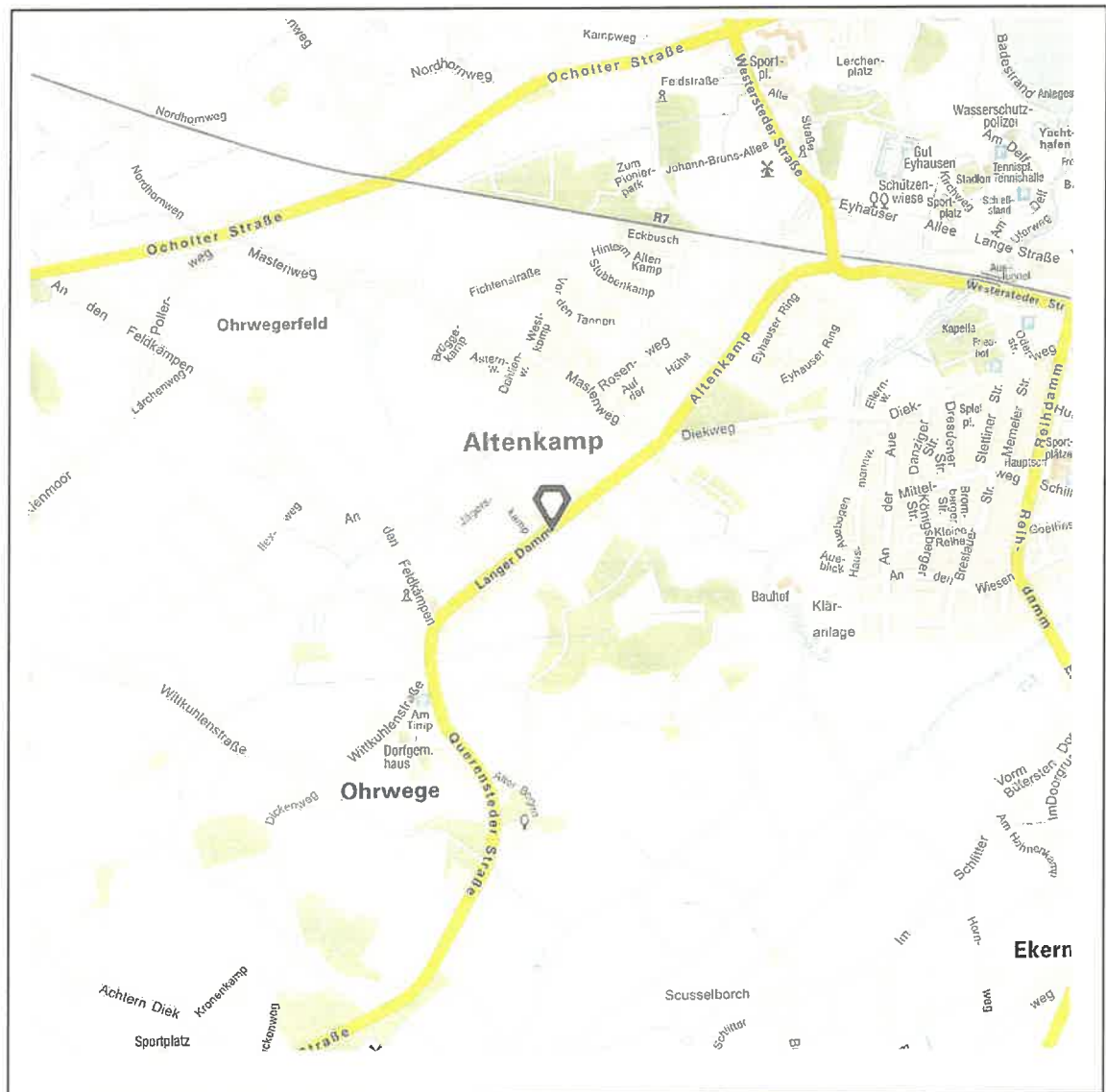
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird in den Maßstäben 1:200.000 und 1:500.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé geklebt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung maximal 30 Exemplare, sowie die Verwendung in Gutachten mit Rahmen von Zwangsversteigerungen und in der Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRUDUMINT GmbH & Co. KG Stand: 2026

2.2) Lage des Objektes

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Ohrwege. Die umliegende Bebauung weist überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Objekte auf, vereinzelt auch Ländereien, die als Baumschule genutzt werden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Grundschule und der Kindergarten, Kirchen, Bushaltestellen, der Bahnhof und sonstige Einzelhandelsgeschäfte selber sind im Ortszentrum – das ca. 3 km entfernt ist - vorhanden. Die Straße „Langer Damm“ verfügt über eine ca. 6 m breite Asphaltdecke, Nachlampen und ein asphaltierter Geh/Radweg sind einseitig vorhanden. Es wurde nicht geprüft, ob noch seitens der Gemeinde weitere Erschließungsmaßnahmen geplant sind.



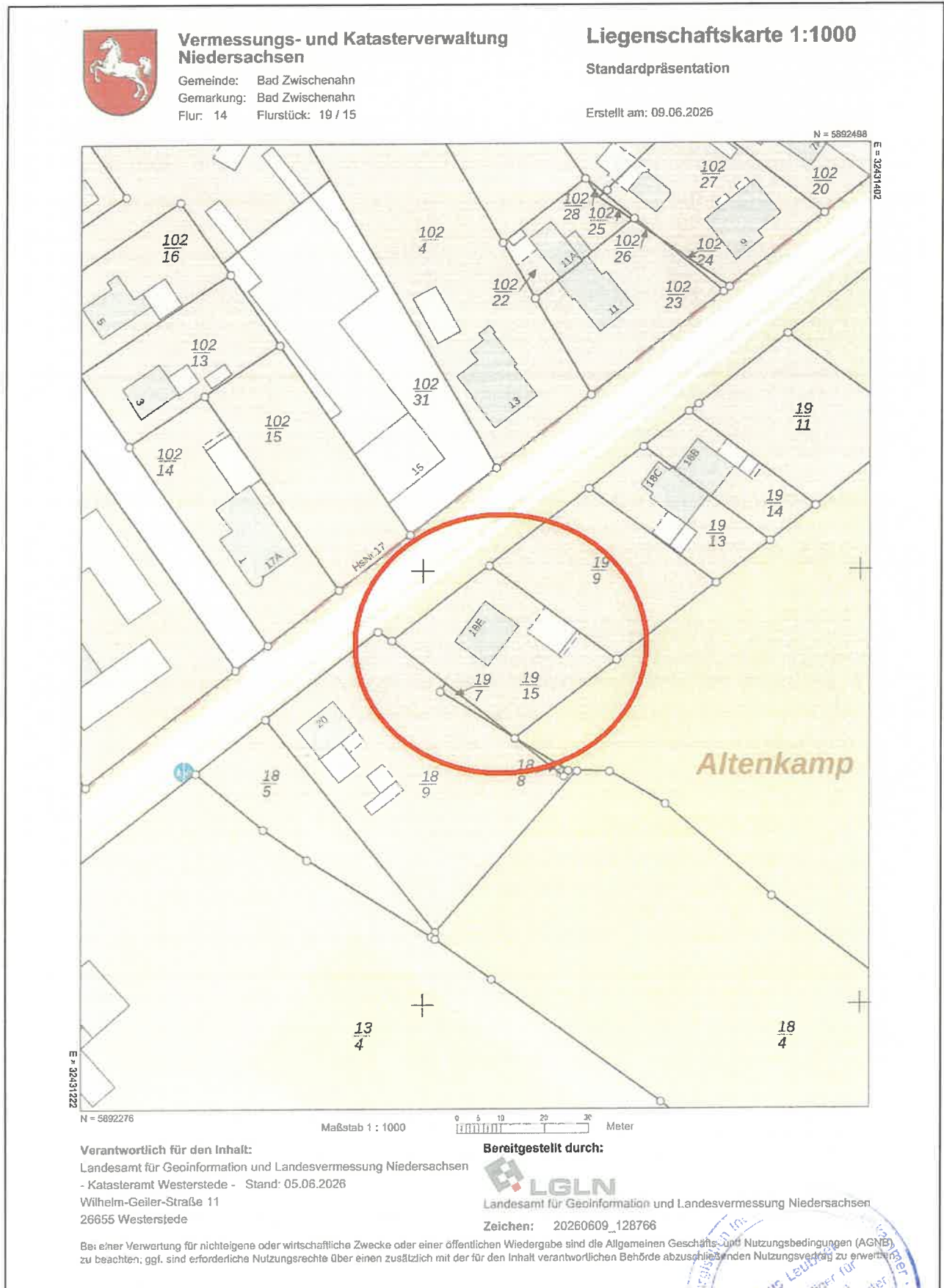
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

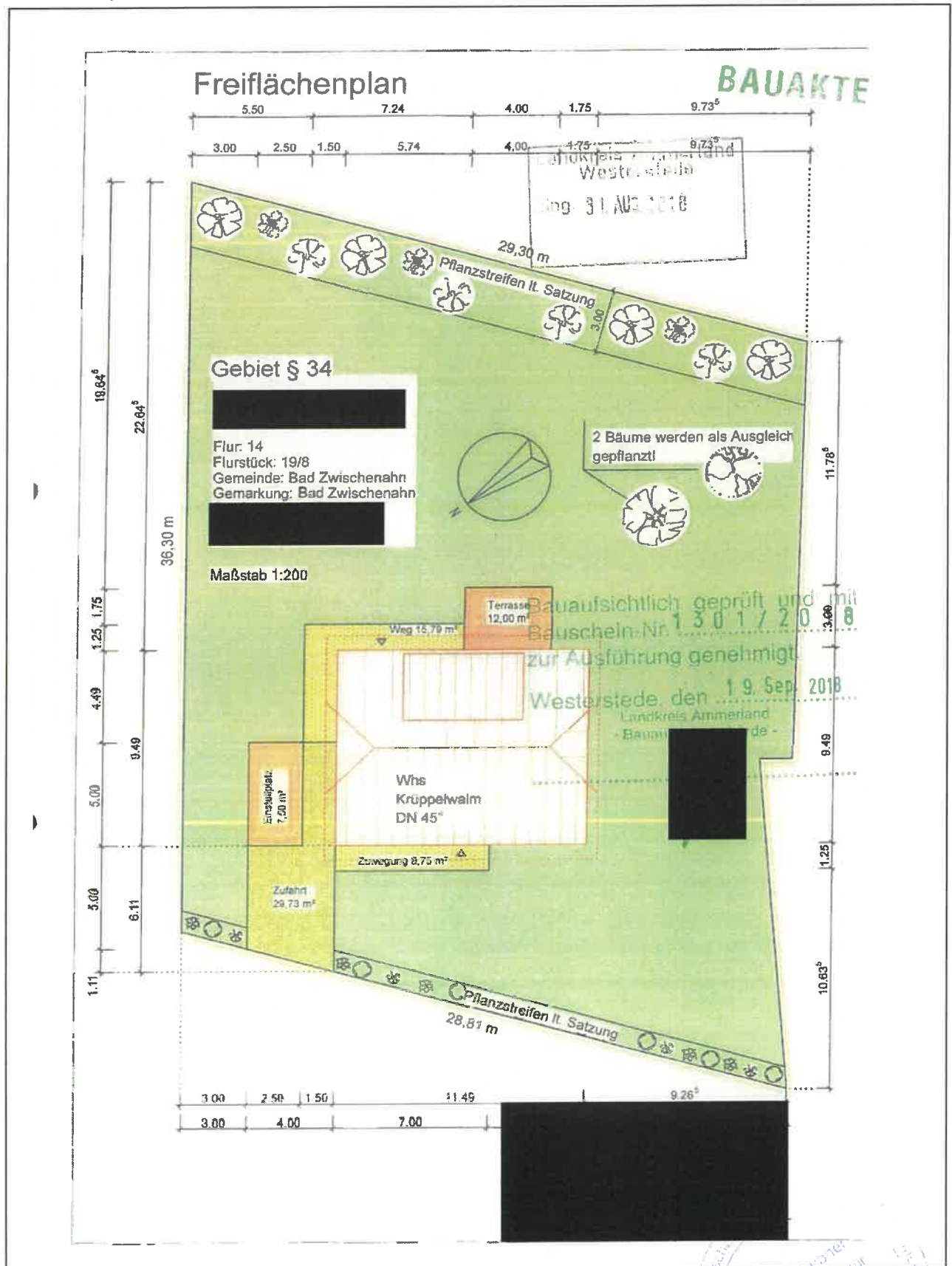
Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand: 2026



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



Freiflächenplan:



Luftbild Maßstab 1: 1000



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind **verzerrungsfrei**, 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, davon allein in den letzten 5 Jahren um 4,5 %. 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 58,0 %. 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 3,9 % (Mai 2026) und bezieht sich auf das gesamte Ammerland.

2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten

Der von der Gemeinde Bad Zwischenahn aufgestellte Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. und 3 des Baugesetzbuch weist laut Auskunft des Bürgerportals des Landkreises Ammerlandes für diesen Bereich u.a. derzeit folgende Merkmale aus:

- Wohngebiet
- max. pro Einzelhaus 2 Wohnungen pro Gebäude oder pro Doppelhaushälfte 1 Einheit
- Mindestgrundstücksgröße 850 m²

Das Grundbuch wurde mit Auftragszusendung vom Amtsgericht Westerstede zur Verfügung gestellt. Dabei wurde im Grundbuch von Bad Zwischenahn Blatt 22477 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, es ist laut telefonischer Auskunft des Landkreises Ammerland vom 19. Mai 2026 keine Belastung vorhanden. Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt in der Denkmalliste des Landkreises Ammerland geführt wird, da dies aufgrund des jungen Baualters nicht zu erwarten ist.

2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstücks

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und verfügt über öffentliche Versorgungsanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Telefon. Die Entsorgung erfolgt über das öffentliche Abwassersystem. Eine Satellitenschüssel befindet sich am Haus.

Die durchschnittliche Grundstücksbreite beträgt ca. 28-29 m, die westliche Grundstückslänge ca. 36 m. Der Zuschnitt kann den vorherigen Anlagen entnommen werden. Das Grundstück befindet sich, soweit dies eingesehen werden konnte, auf einer Ebene mit der Straße „Langer Damm“.

2.6) Altlasten und Kontaminationen

Eine besondere Altlastenüberprüfung wurde nicht durchgeführt, da eine besondere Bodenuntersuchung nur durch einen speziell hierfür ausgebildeten Gutachter erfolgen kann. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland liegen keine Informationen über Altlasten vor.

2.7) Mietrechtliche Bindungen

Das Objekt ist nicht vermietet, sondern wird von einem Eigentümer bewohnt.



3) Baubeschreibung

Das Objekt wurde am Dienstag, 18. Mai 2026 zusammen mit (Name aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt) besichtigt. Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung.

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 1006 m² großen Grundstück.



Im Vorgarten befindet sich eine Rasenfläche, zur Straße hin befindet sich eine lebende Hecke.

Die Auffahrt ist, wie der Gehweg zum Hauseingang auch, mit rot-bunten Betonsteinen ausgelegt.





Am Ende der Auffahrt befindet sich ein Doppel-Carport mit Geräteraum. Diese Holzkonstruktion verfügt über die Ausmaße von ca. 9 m entlang der Grundstücksgrenze und in der Breite von 7 m. Es konnten den Bauunterlagen darüber keine Baugenehmigung eintommen werden.

Foto links: Ansicht des Geräteraumes

Ansicht des Gartens im rückwärtigen Bereich des Hauses:



Die Terrasse ist mit Betonplatten ausgelegt.



3.2) Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um ein Wohnhaus, das im Jahr 2019 erstellt worden ist.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität – Lt. Inaugenscheinnahme und Bauunterlagen u.a.

Fundamente:	Frostschuttschürze lt. Statikaufstellung, Beton C25/30, Fundamenttiefe 1,10 m von OK FF, umlaufendes Erdungsband
Sohlplatte	Stahlbetonsohle 20 cm stark, Beton C25/30
Außenwände:	Innenschale: Porenbeton – Planblock 17,5 cm, Hohl-schichtdämmung 12 cm, WLK 035, Außenschale: Verblendmauerwerk im wilden Verband 11,5 cm
Außenfensterbänke:	Rollschicht mit Verblendmauerwerksteinen
Innenfensterbänke:	aus Kunststein (Micro Carrara), im Bad und WC mit entsprechenden Wandfliesen gefliest
Innenwände:	Erdgeschoss: Kalksandsteine
Geschossdecken:	Erdgeschoss: Betondecke als Filigrandecke, Dachgeschossdecke: Holzbalkenlage, Unterseite: Fermacell 10 mm auf Sparschalung, egalisiert 24 x 60 cm, Dämmung mit 240 mm Mineralfaser als Klemmfilz (WLK 035) mit Dampfbremse gedämmt
Schornstein:	Schornstein 16 / 16 cm aus Fertigteilen mit entsprechenden Einsatz und integrierter Frischluftzufuhr
Fenster:	weiße Kunststofffenster in 3-fach-Verglasung mit innenliegenden Sprossen, überwiegend mit Rolläden
Außentüren:	weiße Kunststofftüren mit Glasausschnitten
Putzarbeiten:	abgeriebener Kalkmörtel, Qualitätsstufe 2 Standard
Böden:	schwimmender Zementestrich auf Wärmedämmung (EG: 12 cm, DG: 8 cm), 6-7 cm Zementestrich mit Dämmstreifen
Fußbodenbelag:	Fliesen und Laminat, im Büro Teppichboden
Innentüren:	Holzinnen Fabrikat Herholz CPL mit Holzzarge
Treppe:	Massivholztreppe ins Dachgeschoss, einseitiger Handlauf Gedämmte Einschubtreppe zum Dachboden
Dachform und Dacheindeckung:	Krüppelwalmdach, Konterlattung auf Sparren, darauf Lattung 30/50 mm scharfkantig und imprägniert, Eindeckung mit roten Tonpfannen
Dachrinnen und Fallrohre:	aus Metall
Heizung:	Brötje-Gas-Brennwertkessel mit solarer Warmwasserunterstützung und Wärmespeicher mit 300 Liter, jeweils mit Fußbodenheizung, im Badezimmer Installation eines weißen Handtuchheizkörpers
Elektroinstallation:	nach DIN baujahrgemäß, Steckdosen in jeden Räumen, darüberhinaus noch Leerrohre für TV, Netzwerk oder Telefon)
Wand-und Deckenverkleidung:	verputzt und Raufaser gestrichen



Ansicht des Gebäudes
aus östlicher Richtung



weitere Ansicht aus östlicher
Richtung



Ansicht aus südlichen
Richtungen



3.2.1) Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele, ein Gäste-WC, ein Wohn-Esszimmer, eine Küche sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Dielenansicht



Foto links: Ansicht des Büros,
das derzeit als Spielzimmer

Gäste-WC: hier befinden sich
eine Toilette und ein Hand-
waschbecken:



Küchenansicht:



Ansicht des Wohn-Esszimmers
mit Kaminanschluss:



Ansicht des Hauswirtschaftsraumes,
in dem sich die Heizung befindet.
Ferner gelangt man von hier in den
Garten.



3.2.2) Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer.

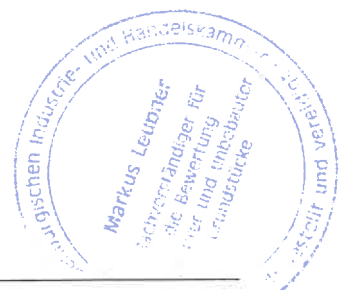
Ansicht der Treppe ins
Dachgeschoss:



Ansicht der Kinderzimmer (oben
und Foto rechts):



Ansicht des
Schlafzimmers



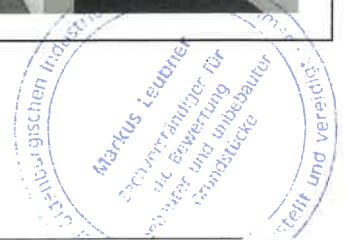
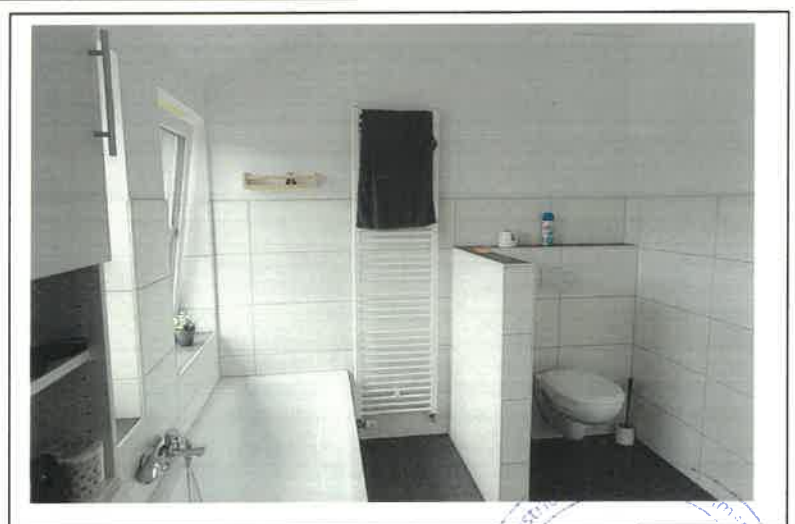


Ansicht des
Schlafzimmers aus der
anderen Richtung



Badezimmer:
Das Badezimmer ist
gefliest, die Wände
ca. 1,80 m hoch.

Hier befinden sich eine
Dusche, eine Toilette,
eine Badewanne und ein
Handwaschbecken.



3.2.3) Dachboden

Vom Flur aus gelangt man mit Hilfe einer Holzeinschubleiter auf den Dachboden. Der Blick auf die Sparren ist frei.

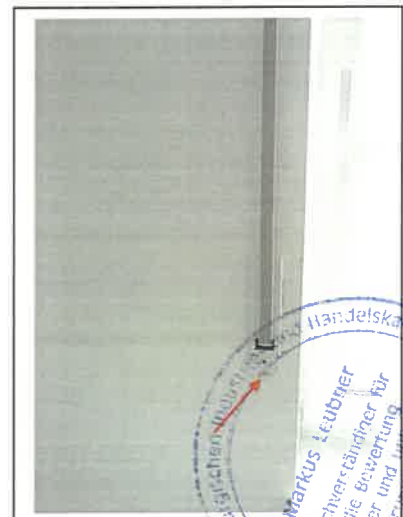


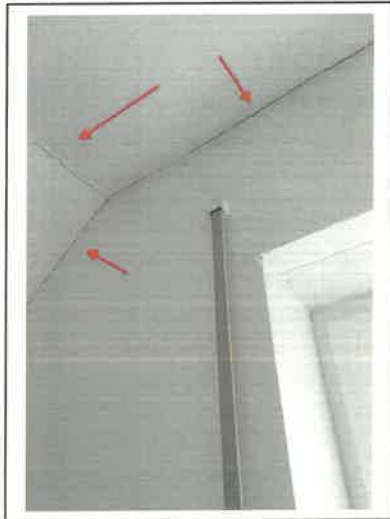
3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem guten Zustand.

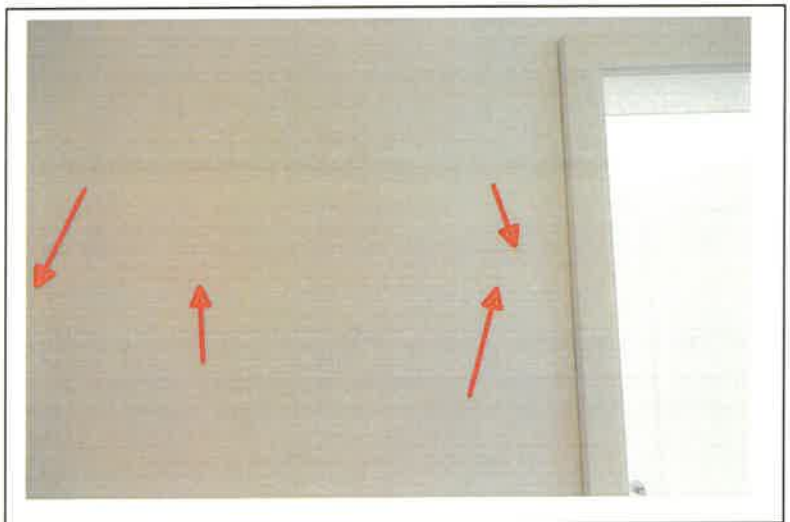
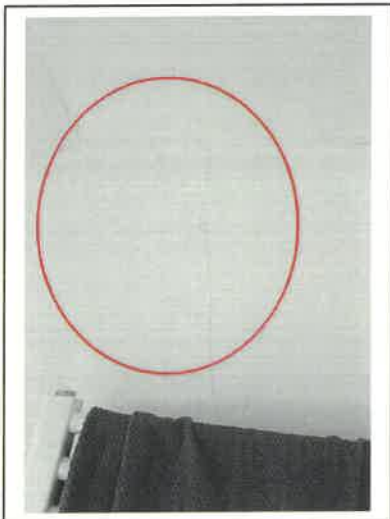
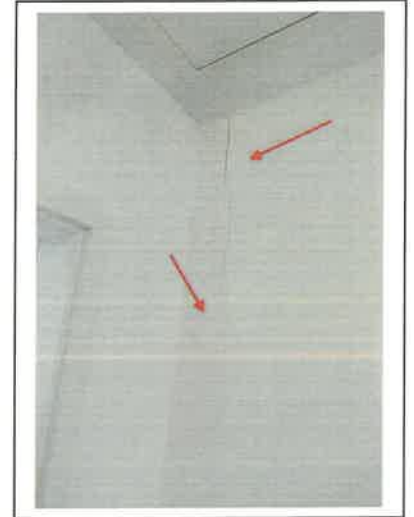
Bei dem Einbau der Fenstergurte
sind noch kleine Putzarbeiten zu
erledigen.





Bei den Übergängen als auch bei den Fensterlaibungen fehlen die elastischen Fugen, was in den Übergängen zu Rissbildung führt.

Foto links: im Flur des Dachgeschosses als auch im Badezimmer sind Risse in den Wänden vorhanden. Der Grund hierfür ist nicht bekannt:

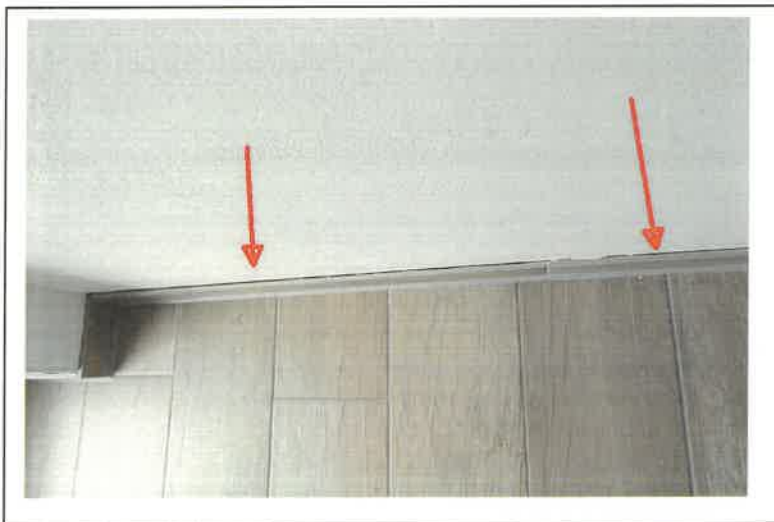


Im Laminat sind einige Gebrauchsspuren vorhanden



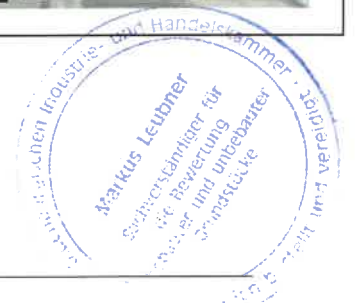
Markus Leubner
Sachverständiger für
die Bewertung
von bebauten und
unbebauten
Grundstücken
Zustell- und vereidigt

Wasserschaden am Laminat:



Auch bei den Fußleisten
fehlen die elastischen Fugen

Im Wohnzimmer schließt ein Rolladen
nicht mehr blickdicht:



3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit

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

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

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 73 Jahre beträgt.

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
- Musteranweisungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

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

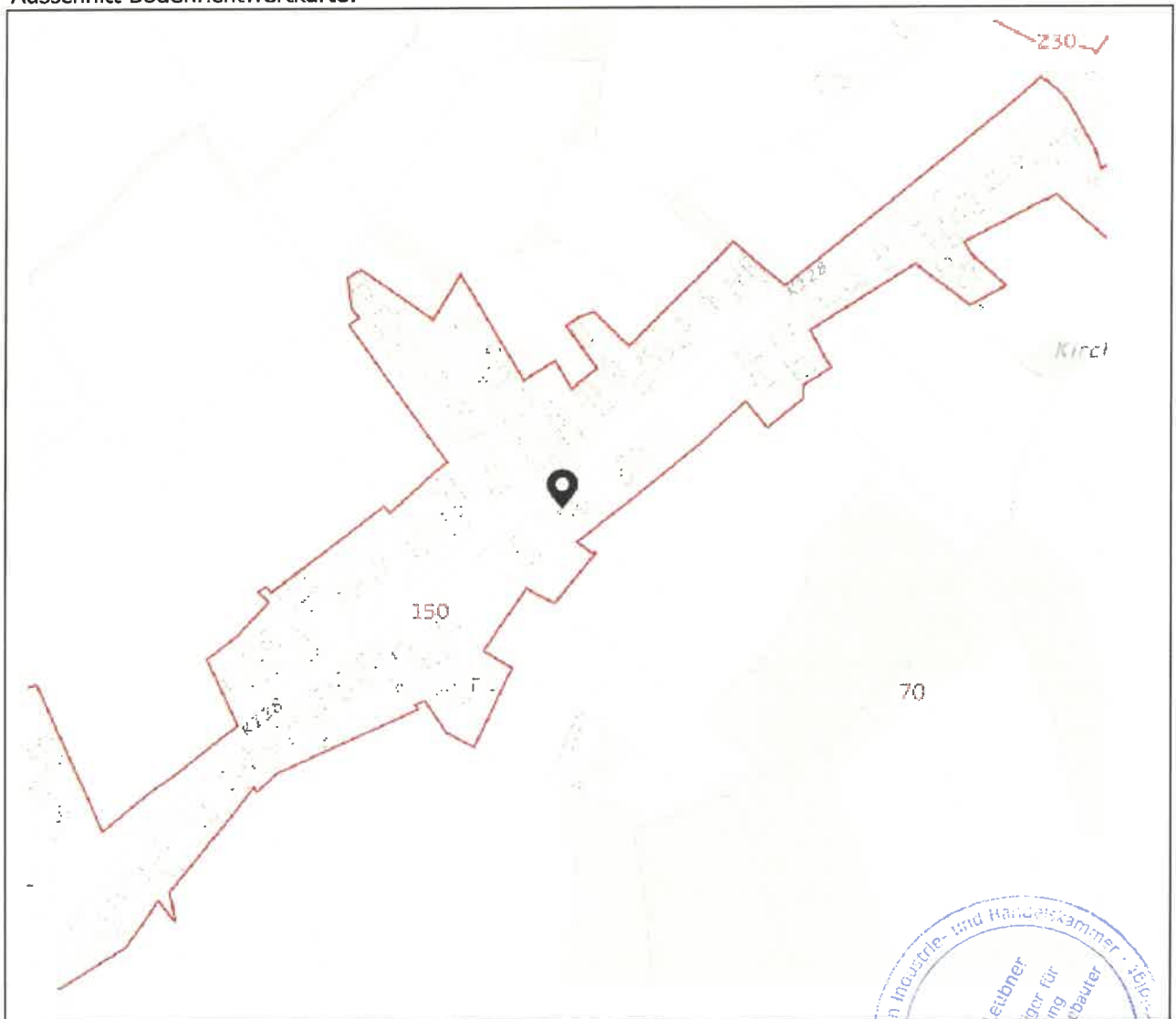
Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind grundsätzlich zur Wertermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichem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

Einfamilienhäuser werden in der Regel für einen Selbstnutzer erstellt. Dabei ist die Bausubstanz in erster Linie maßgeblich und weniger Renditegesichtspunkte. Es wird daher das Sachwertverfahren angewandt. Auf das Vergleichswertverfahren wird im Rahmen der Bodenwertermittlung eingegangen.

4.4) Bodenwertermittlung

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

Ausschnitt Bodenrichtwertkarte:



Der Bodenrichtwert wird nach Auskunft der Katasterbehörde wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert:	€ 150,00 pro m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Außenbereich
Grundstücksfläche:	1000 m ²
Stichtag:	01.01.2026

Der Bodenwert berechnet sich demnach:

$$1006 \text{ m}^2 \times € 150,00 = € 150.900,00$$

4.5) Sachwertverfahren

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

4.5.1) Gebäudewertermittlung – vorläufiger Sachwert

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

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

Der Herstellungswert (Normalherstellungskosten – NHK) pro m²-Bruttogrundfläche (BGF) wird entsprechend seiner Nutzung und seines Zustandes berücksichtigt.

Für die Gebäudeart 1.21 „Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut“ ergibt sich entsprechend der Sachwertrichtlinie Tabelle bei dieser Ausstattung, der überwiegend der Standardstufe 3 und 4 entspricht, ein gemittelter Herstellungswert (NHK 2010) von € 1.110,00 pro m²-Bruttogrundfläche. Dieser Wert stammt aus dem Jahr 2010 und muss daher noch mittels des derzeit aktuellen vorliegenden Baupreisindex (I. Quartal 2026), der bei 1,93 % liegt, umgerechnet werden.

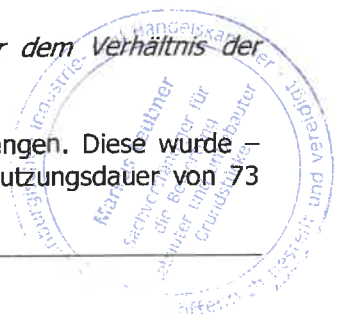
$$\text{BGF } 218,08 \text{ m}^2 \times € 1.110,00 = € 242.069,00 \times 1,93 = € 467.193,00$$

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

4.5.2) Alterswertminderungsfaktor

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

Auf die Restnutzungsdauer wurde bereits unter der Position 3.5) eingegangen. Diese wurde – zunächst bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit einer Restnutzungsdauer von 73 Jahren angesetzt.



Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich wie folgt:

Alterswertminderungsfaktor: $\frac{\text{Restnutzungsdauer: } 73}{\text{Gesamtnutzungsdauer: } 80} = 0,9125 = € 426.313,00$

4.5.3) vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

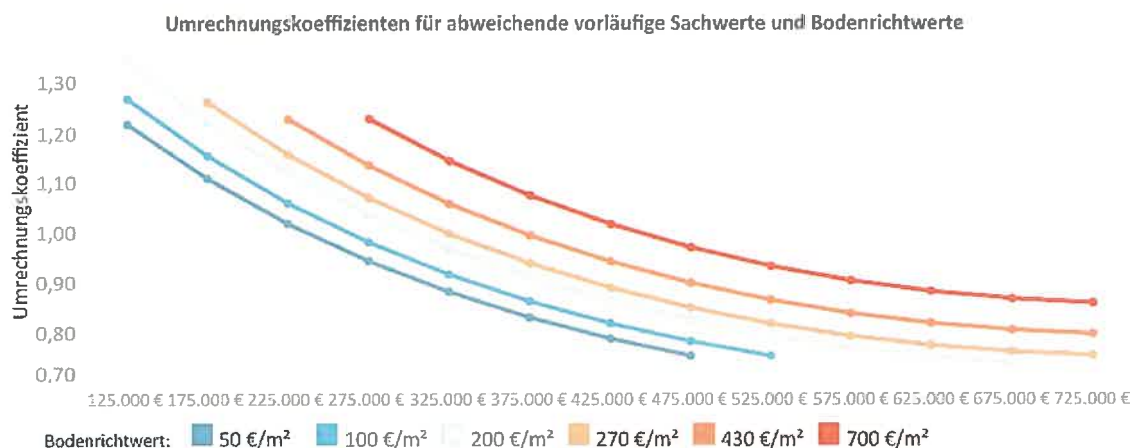
Die vorhandenen Anschlüsse, die Pflasterungen, die Einfriedung des Grundstückes und der Aufwuchs werden mit einem Zeitwert von pauschal € 10.000,00 bewertet. Für das Carport wird ein Zeitwert von € 5.000,00 berücksichtigt.

4.5.4) Marktanpassungsfaktor – Anpassung des vorläufigen Sachwertes

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

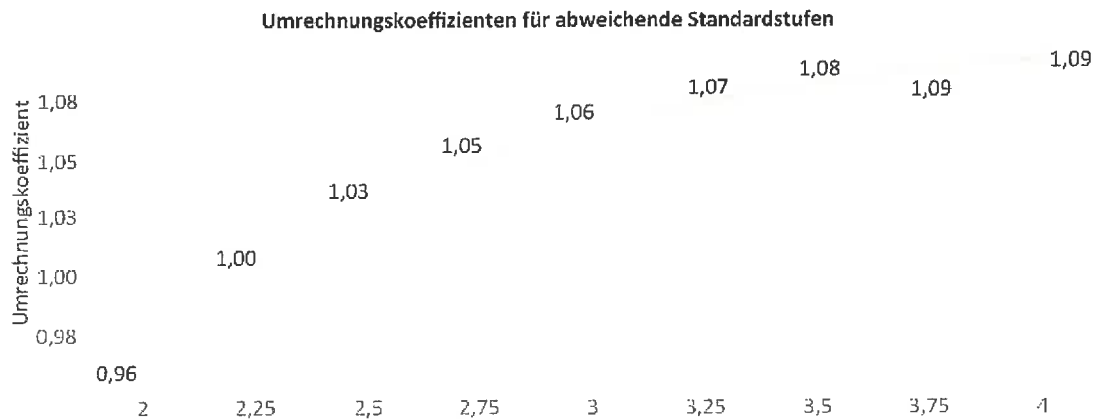
Bodenwert	€ 150.900,00
Gebäudewert -Wohnhaus	€ 426.313,00
<u>Außenanlage</u>	<u>€ 15.000,00</u>
Ergebnis	€ 592.213,00

Der untenstehenden Tabelle kann man entnehmen, dass ein Sachwertfaktor (Marktanpassungszuschlag) von ca. 0,75 gerechtfertigt wäre:



Für die Standardstufe wird im Grundstücksmarktbericht noch ein weiterer Korrekturfaktor ausgewiesen, der hier mit 1,08 berücksichtigt wird.





und für die Lage in Bad Zwischenahn von 1,03

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Lage

Apen	0,91
Bad Zwischenahn	1,03
Edeweicht	1,01
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	1,00
Rastede	1,04
Westerstede, Stadt	1,02
Wiefelstede	1,00

so dass sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert wie folgt ergibt:

$$€ 592.213,00 \times 0,75 \times 1,08 \times 1,03 = € 494.084,00.$$

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

Bauschäden / Baumängel: Auf die Restarbeiten bzw. die entstandene Baumängel wurde bereits eingegangen. Hierfür wird eine Pauschale von € 15.000,00 angesetzt. Ob dieser Wert letztlich zu hoch oder zu niedrig angesetzt ist, kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden.

4.5.6) Ergebnis – Sachwertverfahren –

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

marktangepasster Sachwert:	€ 494.084,00
abzgl. Restarbeiten:	€ 15.000,00
	€ 479.084,00

Der so ermittelte Sachwert beträgt € 479.084,00, kaufmännisch gerundet auf volle € 5.000,00 beträgt der Sachwert somit € 480.000,00.



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.)

Bei dem Objekt handelt es sich um ein relativ junges Wohnhaus, der reine Bodenwert beträgt € 150.900,00, der verbleibende Betrag bedeutet umgerechnet ein Wert von ca. € 2.230,00 pro m²-Wohnfläche. Das Carport ist derzeit nicht genehmigt, aber sicherlich genehmigungsfähig. Ob die Länge des Carport entlang der Grundstücksgrenze, die ohne Einfluss des Nachbargrundstückes genehmigungsfähigen 9 m übersteigt, konnte nicht abschließend beurteilt werden. Anhand der Katasterzeichnung ergibt sich ein Wert von knapp über 9 m, so dass hier eine Kürzung des Carports erforderlich wäre, sofern keine Baulast seitens des Eigentümers des Nachbargrundstückes erfolgt. Ich schätze daher den Verkehrswert auf:

€ 480.000,00 (vierhundertachtzigtausendeuro)



Edewecht, 9. Juni 2026

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



Anlage 6.1) Objektansichten, Schnitt, Grundriss



Anlage 6.2) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

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

Erdgeschoss:

Diele:	= 11,59 m ²
Wohnen/Essen:	= 30,49 m ²
Küche:	= 18,87 m ²
Büro:	= 12,23 m ²
HWR:	= 10,90 m ²
WC:	= 2,93 m ²
	= 87,01 m ²

Dachgeschoss:

Eltern:	= 22,33 m ²
Kind I:	= 11,85 m ²
Kind II:	= 12,18 m ²
Flur:	= 3,84 m ²
Bad:	= 10,90 m ²
	= 61,10 m ²

Berechnung der Bruttogrundfläche:

Erdgeschoss: 9,490 x 11,490	= 109,04 m ²
Dachgeschoss: 9,490 x 11,490	= 109,04 m ²
Gesamt:	= 218,08 m ²



Anlage 6.3) Aufstellung der Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholz- treppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalken- decken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholz- böden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Boden- beläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Boden- platten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentral- heizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarthermieanlagen für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarthermieanlagen für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter). Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Siche- rungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht- auslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter- verteilung und Kleinsiche- rungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugengleitschicht, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblockziegel; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmung; system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natursteine); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer, Eloxalblech, mehrschichtige Glasfassaden; Dämmung im Passivhaus- standard	23
Decke	Dachpappe, Faserzementplatten, Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Beton- dachsteine oder Tondachziegel, Bitumen-Schindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachabdeckung tlw. als Dachneigebau, Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden, Walmdach; Aufputzabdämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus- standard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektrisch), höhenverstellbare Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fenster- flächen, Spezialverglasung (Scheib- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	13
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalksandziegel; Füllungen; gestrichen mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton- Gipsdiele); einfache Türen, Stahl- zargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz- zargen	Sichtmauerwerk, Innenwände in massiver Ausführung (Holzpaneele); Massivholztüren, Schwermetalltüren, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verkleidungen (Edelholz, Metall); Anstrichputz, Brandchutz- verkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Anlage 6.3) 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
- Tillmann – Kleiber – Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und: des Beleihungswerts von Grundstücken. Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis 2. Auflage 2017
- Theo Gerardy-Rainer Möckel-Herbert Troff-Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung
- Bernhard Bischoff: Das ist neu bei der Immobilienbewertung ImmoWertV2021
- Marktdatenveröffentlichungen 2026 der Gutachterausschüsse zum Landkreis Ammerland
- GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag: Luchterhand
- Lageinformationen über die on-geo GmbH, München, www.on-geo.de
- Informationen zur demografischen Situation: www.wegweiser-kommune.de
- Informationen zur Arbeitslosigkeit: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

