

**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
Rehmstroth 2



Amtsgericht Westerstede

Grundbuch von Bad Zwischenahn

Blatt 22225

siehe hierzu das Gutachten im Verfahren: NZS 66 K 2026/20

Inhaltsverzeichnis: - siehe hierzu auch das bereits vorliegende Gutachten NZS 66 K 2026/20

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) Dachgeschoss
- 3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften
- 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) Gebäudewertermittlung
 - 4.5.2) Alterswertminderung
 - 4.5.3) Wert der Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen und der sonstigen Anlagen
 - 4.5.4) Marktanpassungsfaktor
 - 4.5.5) Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
 - 4.5.6) Ergebnis – Sachwertverfahren –
- 4.6) Vergleichswertverfahren

5) Ermittlung des Verkehrswertes

6) Anlagen

- 6.1) Objektansichten, Schnitt (1 Seite)
- 6.2) Berechnung der Wohnfläche (1 Seite)
- 6.3) Berechnung der Bruttogrundfläche (1 Seite)
- 6.4) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung (1 Seite)

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:	976 m ²
Grundstückszustand:	voll erschlossen
Art des Objektes:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Baujahr:	Bauantrag von 2015, vermutlich daher 2016
Flurstück:	Gemarkung Bad Zwischenahn Flur 15 Flurstück 126/20
Wertermittlungsstichtag:	29. Juli 2024
Qualitätsstichtag:	29. Juli 2024
Besichtigung des Objektes:	29. Juli 2024, lediglich von außen, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht
Teilnehmer:	Herr Markus Leubner
Ausfertigungen:	Insgesamt 3 schriftliche Ausfertigungen, 2 schriftliche Ausfertigungen für das Gericht und eine Ausfertigung für den Sachverständigen. Das Gutachten wurde auch per elektronischer Post (e-mail) an das Amtsgericht gesandt
Ausfertigung:	Nr. 1 von 3 Ausfertigungen
Seiten:	19 Seiten und 4 Anlagen mit 4 Seiten insgesamt 23 Seiten
Ermittelter Verkehrswert:	€ 640.000,00 (sechshundervierzigtausendeuro)

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

1.2) Anmerkungen zur Wertermittlung

Mit Schreiben vom 25. März 2024 (Geschäftsnummer NZS 66 K 2015/24) wurde ich vom Amtsgericht Westerstede – Vollstreckungsgericht beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die auf der Seite 1 genannte Liegenschaft zu erstellen. Dabei wurde daraufhin gewiesen, dass bereits unter dem Verfahren 66 K 2026/20 ein Gutachten vorliegt, so dass letztlich eine Aktualisierung des Gutachtens erfolgt.

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.

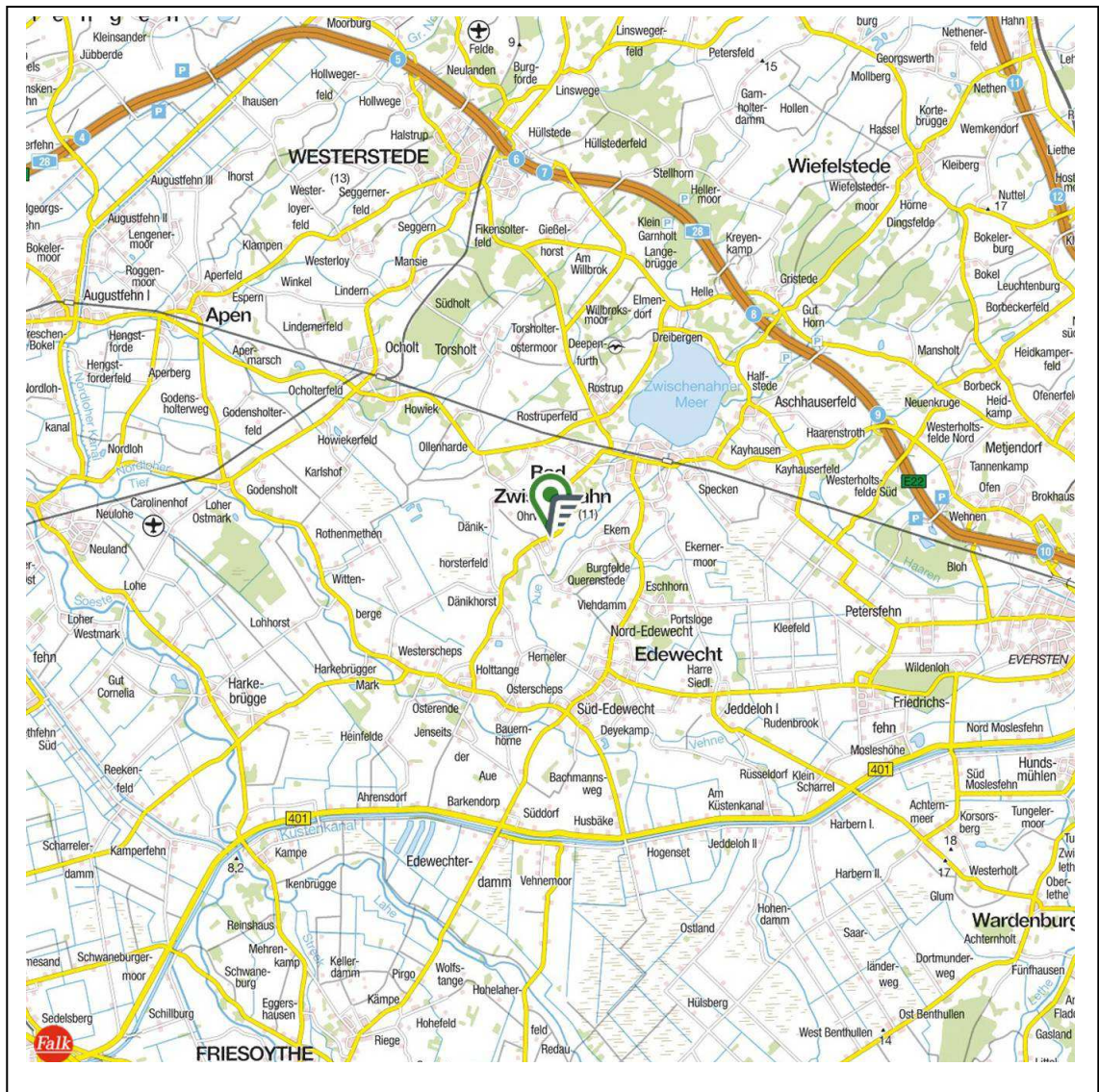
1.3) Grundlagen der Aktualisierung

- die am Montag, 29. Juli 2024 durchgeführte Außen-Besichtigung.
- mündliche Auskunft über das Baulastenverzeichnis vom 30. Juli 2024.
- Unterlagen aus der Bauakte Nr. BF 894-2015.
- 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 Gemeindezentrum 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.



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

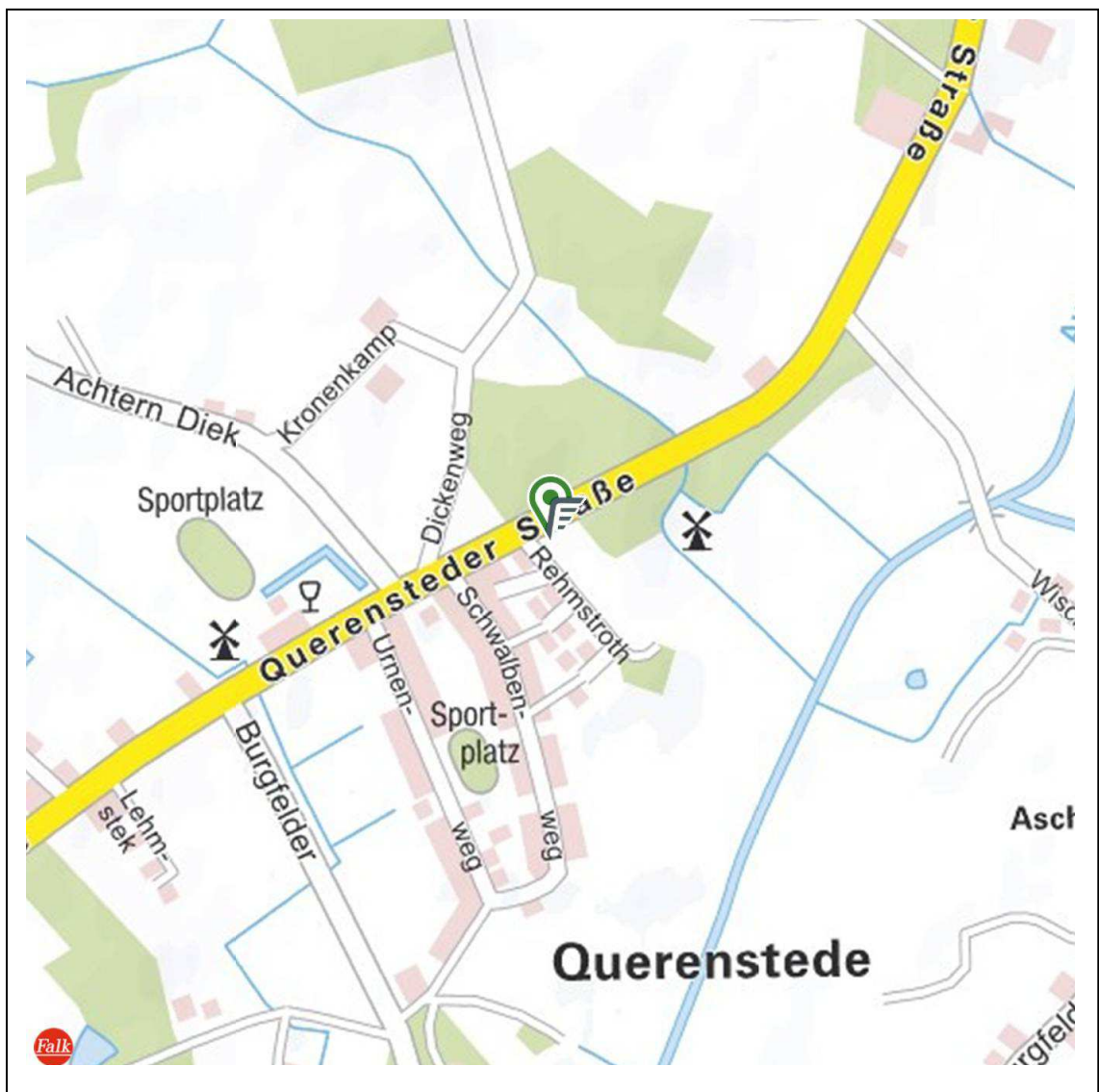
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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: 2018

2.2) Lage des Objektes

Das Objekt befindet sich im Bereich von Querenstede und ist ca. 5 km vom Ortszentrum Bad Zwischenahn entfernt. Die umliegende Bebauung weist wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern auf, ferner befinden sich in nördlicher Richtung Wiesen und andere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Grundschule und der Kindergarten, Kirchen, Bushaltestellen und sonstige Einzelhandelsgeschäfte sind in Bad Zwischenahn vorhanden. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Eckgrundstück. In nördlicher Richtung befindet sich die „Querensteder Straße“, die ca. 8 m breit ist und über einen geteerten kombinierten Rad/Gehweg verfügt. Die Straße „Rehmstroth“ ist im Bereich des Bewertungsobjektes mit einer ca. 5 m breiten Klinkerdecke ausgestattet. Rad- und Gehwege fehlen, Nachtlampen sind einseitig vorhanden. Bei dieser Straße handelt es sich um eine Sackgasse. Der Zustand der Straßen kann als ortsüblich erschlossen angesehen werden. Es wurde nicht geprüft, ob seitens der Gemeinde bzw. des Landkreises weitere Maßnahmen zum Straßenausbau geplant sind.

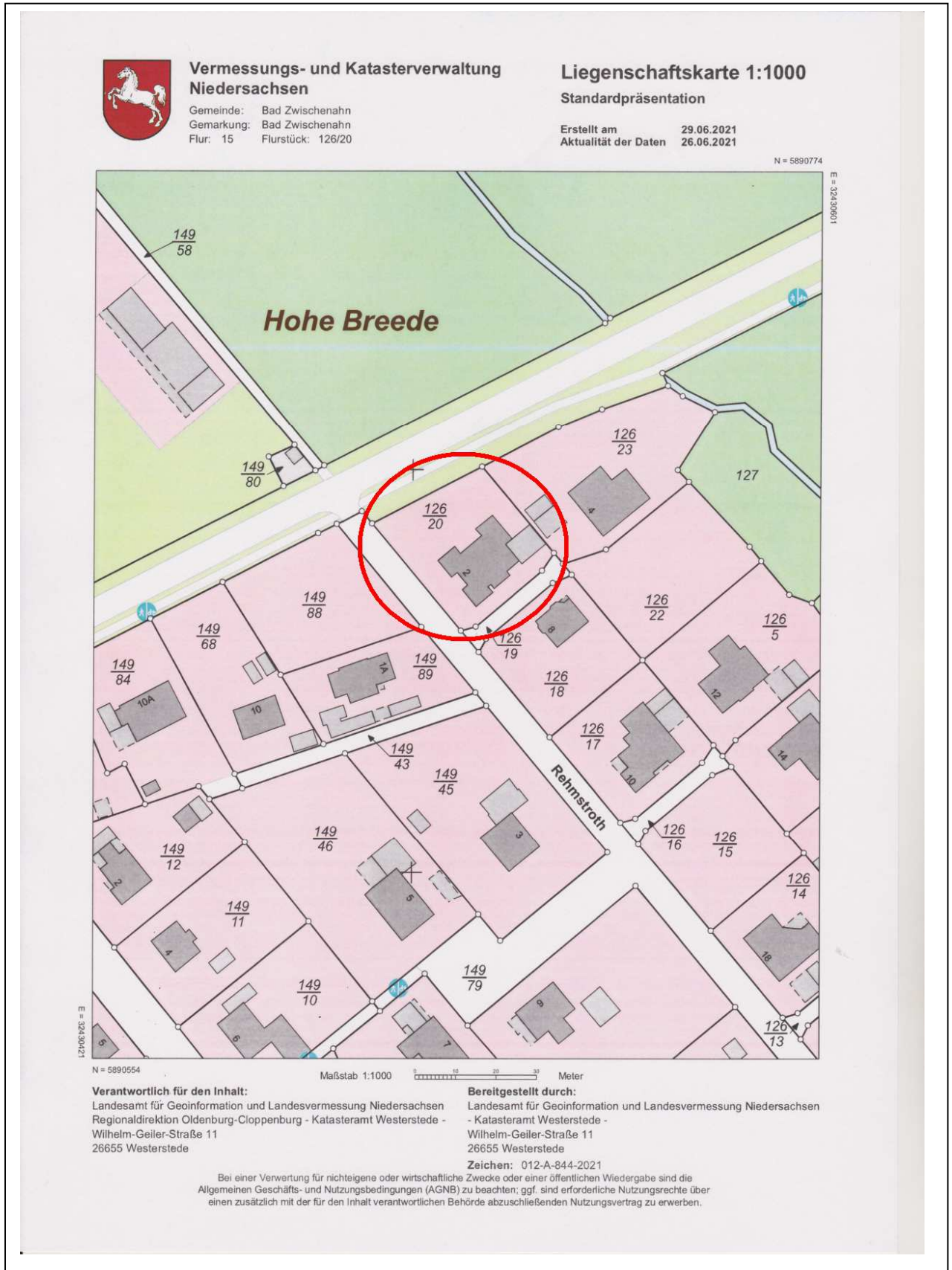


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

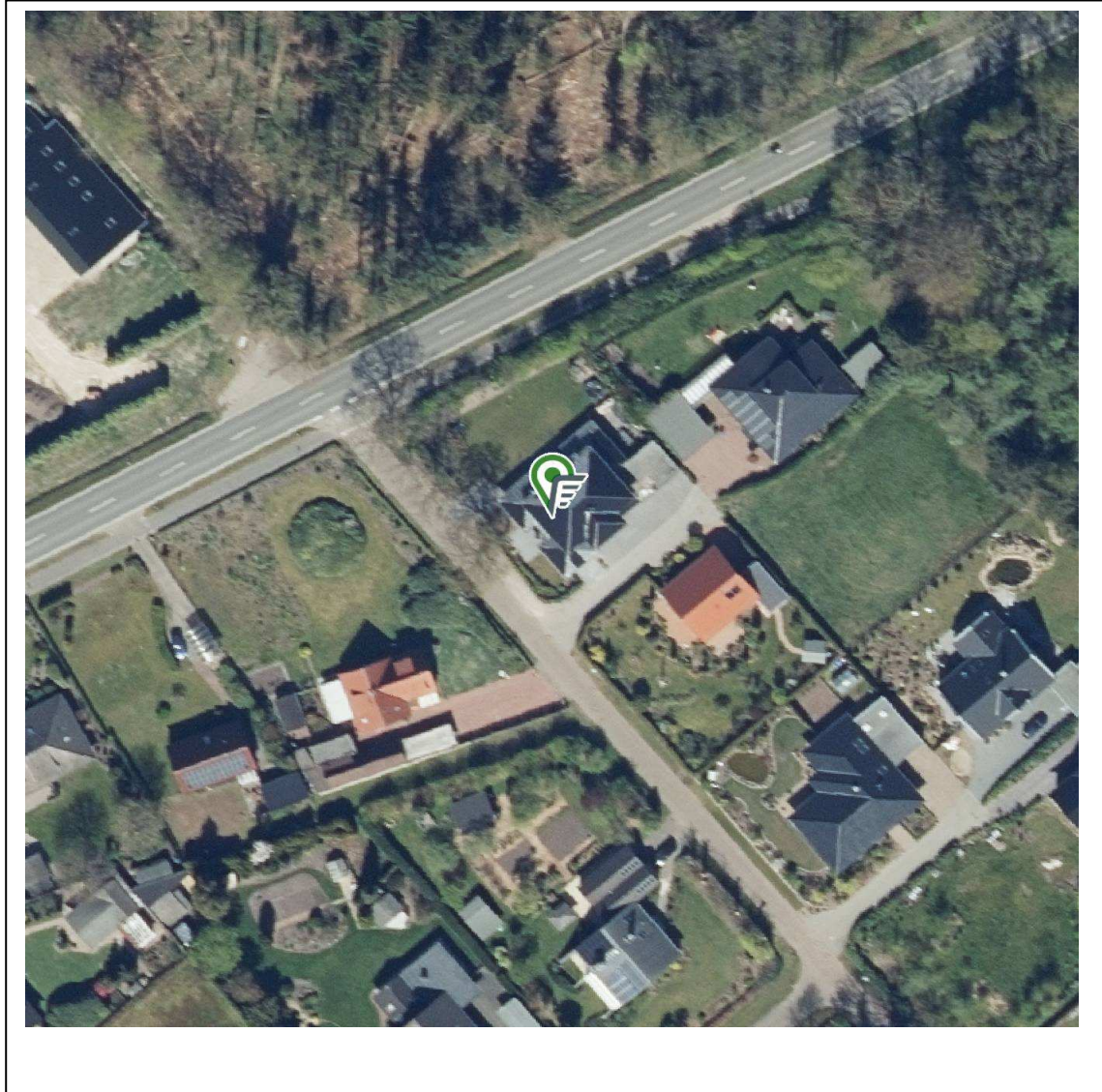
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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: 2018

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 % (Stand 2022) 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 Gemeinde 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 % (Juni 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
- eingeschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,3 (GRZ)
- Firsthöhe von max. 9,50 m.

Das Grundbuch wurde mit Schreiben vom 25. März 2024 vom Amtsgericht Westerstede zur Verfügung gestellt. Dabei wurde im Grundbuch von Bad Zwischenahn Blatt 22225 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Belastungen 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 sind laut telefonischer Auskunft des Landkreises Ammerland vom 30. Juli 2024 keine Belastungen 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.

Die Grundstücksfront entlang der Straße „Rehmstroth“ beträgt ca. 35 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 29 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist nicht ganz rechteckig und kann den vorherigen Anlagen entnommen werden. Das Grundstück befindet sich, soweit dies eingesehen werden konnte, auf einer Ebene mit der Straße „Rehmstroth“.

2.6) Altlasten und Kontaminationen

Eine besondere Altlastenüberprüfung wurde nicht durchgeführt, da eine besondere Bodenuntersuchung nur durch einen speziell hierfür ausgebildeten Gutachter erfolgen kann. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass nur ein eingeschränktes Altlastenkataster besteht, das aufgrund von Meldungen seitens der Gemeinde geführt wird. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland würde sich der Aufwand für ein derartiges Kataster nicht lohnen. Das Objekt wird nach telefonischer Rücksprache mit dem Landkreis nicht in diesem Kataster geführt.

3) Baubeschreibung

Das Objekt wurde am Montag, 29. Juli 2024 lediglich von außen aus besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Hinsichtlich der Baubeschreibung sowie der dort vorgenommenen Anmerkungen wird auf das vorliegende Gutachten des Verfahrens NZS 66 K 2026/20 verwiesen.

3.1) Außenanlagen

Das Objekt befindet sich auf einem 976 m² großen Grundstück. Die Auffahrt ist mit Klinkern ausgestattet. Im Garten befindet sich überwiegend Rasenfläche. Zur „Querensteder Straße“ hin befindet sich ein aufgeschütteter Wall.



An der nördlichen Seite ist überwiegend eine Rasenfläche vorhanden.

An der südlichen Grundstücksseite befindet sich die Zufahrt zu den Garagen. Diese ist mit Platten ausgelegt

Auf der rechten Bildseite erkennt man eine Stichtrasse, die an der südlichen Grundstücksseite zum Haus „Rehmstroth 4“ führt.



3.2) Objektbeschreibung

Das Objekt wurde laut den eingesehenen Bauunterlagen im Jahr 2015 als genehmigungsfreie Baumaßnahme dem Bauamt mitgeteilt. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Objekt im Jahr 2016 erstellt worden ist.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität lt. Inaugenscheinnahme

Außenwände:	vermutlich Hohl-schichtmauerwerk mit Dämmung und Außenverblendern
Innenwände:	vermutlich massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachform und Dacheindeckung:	Walmdach mit Pfanneneindeckung, vermutlich mit Dämmung
Außentüren:	Kunststofftüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung).
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rolläden.
Heizung:	unbekannt, evtl. Gaszentralheizung





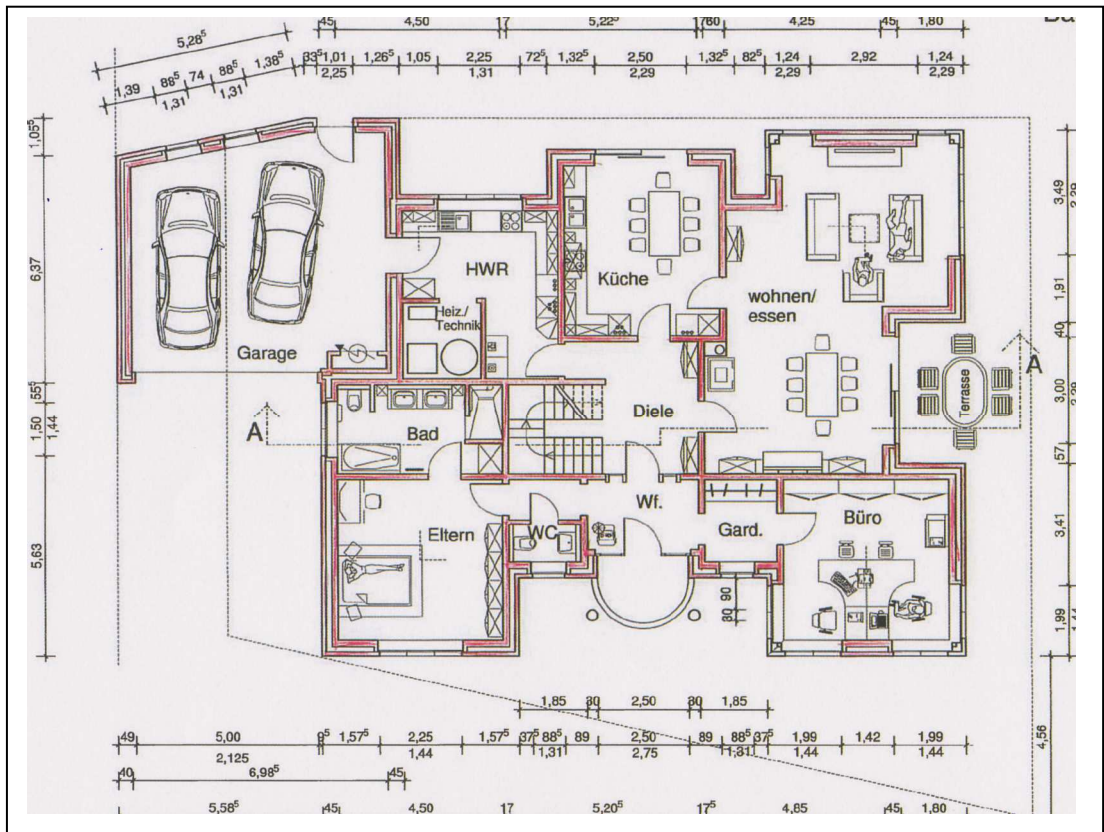
Ansicht aus westlicher Richtung

Ansicht aus süd-östlicher Richtung
(aus der Stichstraße)



3.2.1) Erdgeschoss

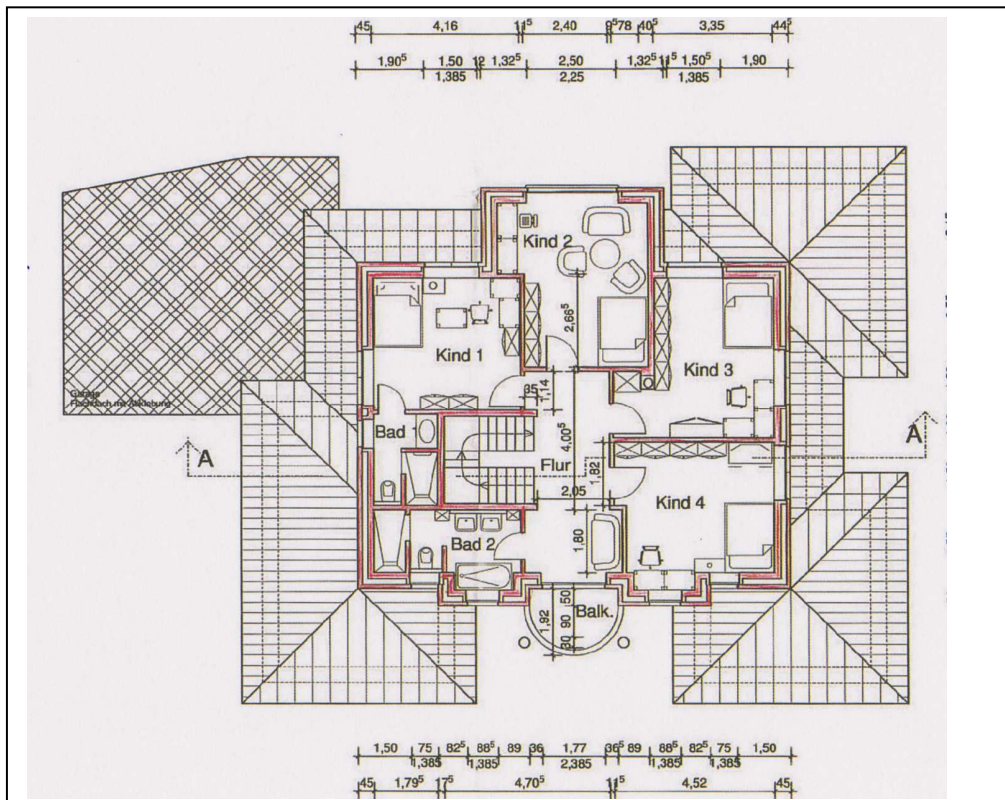
Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, eine Diele, ein Gäste-WC, eine Garderobe, ein Büro, ein Wohn-Esszimmer, eine Küche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Heizungsraum, ein Elternschlafzimmer mit Badezimmer. Ferner ist noch eine Doppelgarage mit 2 Garagenplätzen vorhanden.



Anders als in der Zeichnung dargestellt befinden sich die Garagenausfahrten nicht in die nördliche Richtung, sondern in südlicher Richtung auf die Stichstraße zu. Auch ist der Gebäudeteil nicht abgeschrägt erstellt worden.

3.2.2) Dachgeschoss

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



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, soweit dies von außen eingesehen werden konnte. Allerdings scheint das Objekt noch nicht ganz fertig gestellt zu sein, da die Garagentore zum Zeitpunkt der Besichtigung noch nicht angebracht worden sind.

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 sollte das Objekt bei ordnungsgemäßer Herstellung über gute bis sehr gute energetische Eigenschaften verfügen.

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 sich eine Restnutzungsdauer von noch 72 Jahre ergibt.

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.

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 sowie unter der Position 4.6) eingegangen.

4.4) Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird entweder durch einen aktuellen Preisvergleich oder aber anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Der Bodenrichtwert beträgt lt. Katasterbehörde € 100,00.



Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Bodenrichtwert:	€ 100,00 pro m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Dorfgebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Grundstücksfläche:	1000 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Da hier keine aktuellen Kaufpreise vorliegen, wird daher hier der Bodenrichtwert angesetzt, so dass sich folgende Berechnung ergibt:

$$976 \text{ m}^2 \times € 100,00 = € 97.600,00$$

Der Bodenwert beträgt somit € 97.600,00.

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 1.32 „Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut)“ ergibt sich entsprechend der Sachwertrichtlinie Tabelle bei dieser Ausstattung, der vermutlich überwiegend der Standardstufe 4 entspricht, ein Herstellungswert (NHK 2010) von € 9555,00 pro m²-Bruttogrundfläche. Dieser Wert stammt aus dem Jahr 2010 und muss daher noch mittels des derzeit aktuellen vorliegenden Baupreisindex (I. Quartal 2024), der bei 1,81 % liegt, umgerechnet werden.

$$\text{BGF } 434,73 \text{ m}^2 \times € 955,00 = € 415.167,00 \times 1,81 = € 751.0453,00$$

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

4.52) Alterswertminderung

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 70 Jahren mit einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren angesetzt.

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich wie folgt:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor: } \frac{\text{Restnutzungsdauer: } 72}{\text{Gesamtnutzungsdauer: } 80} = 0,90 = € 676.307,00$$

4.53) Wert der Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen und der sonstigen Anlagen

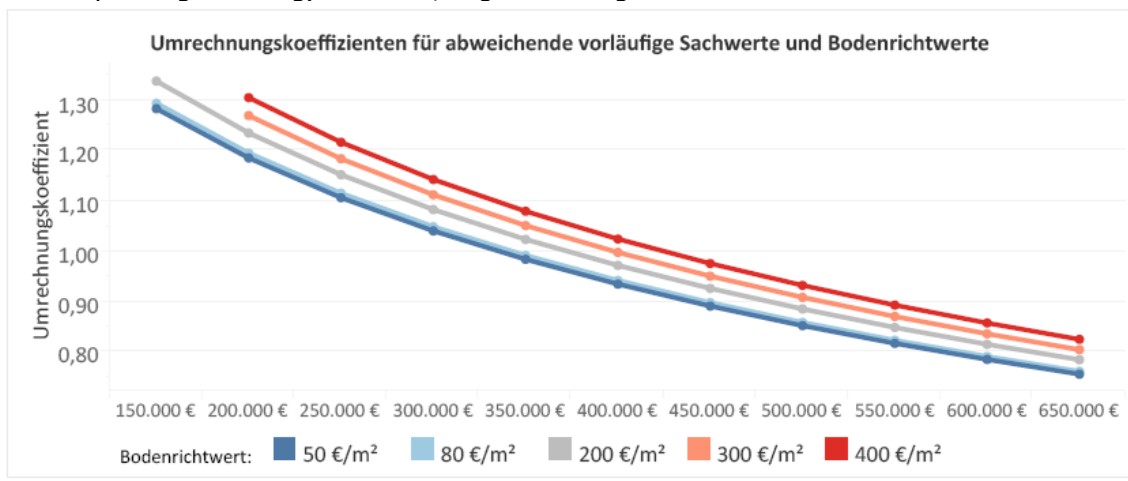
Die vorhandenen Anschlüsse, die Pflasterungen, die Einfriedung des Grundstückes und der Aufwuchs werden mit einem Zeitwert von pauschal € 15.000,00 bewertet. Die Garage mit den beiden Einstellplätzen wird mit einem Zeitwert von € 30.000,00 bewertet

4.54) Marktanpassungsfaktor

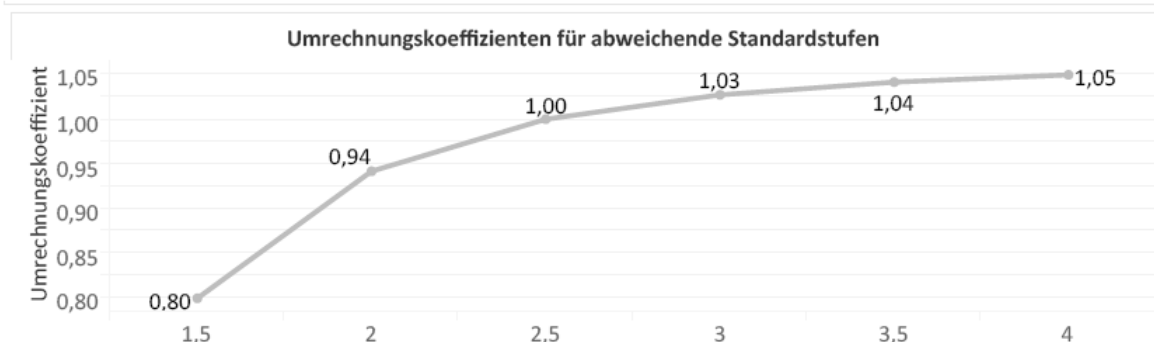
Das Sachwertverfahren erfordert i.d.R. eine Marktanpassung. Im Grundstücksmarktbericht werden Marktanpassungsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäusern ausgewiesen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preise stimmen sehr häufig mit dem Sachwert nicht überein. Je nach Marktlage kann es sich dabei 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 Sachwert für das Objekt beläuft sich wie folgt:

Bodenwert	€	97.600,00
Gebäudewert	€	676.307,00
Außenanlage	€	15.000,00
Garage	€	30.000,00
Ergebnis	€	818.907,00

Der untenstehenden Tabelle kann man entnehmen, dass ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsabschlag) von ca. 0,80 gerechtfertigt wäre:



Für die Standardstufe wird im Grundstücksmarktbericht noch ein weiterer Korrekturfaktor ausgewiesen, der hier mit 1,05 berücksichtigt wird.



sowie für die Lage in der Gemeinde Bad Zwischenahn von 1,04, so dass sich ein marktangepasster Sachwert wie folgt ergibt:

$$€ 818.907,00,00 \times 0,80 \times 1,05 \times 1,04 = € 715.397,00.$$

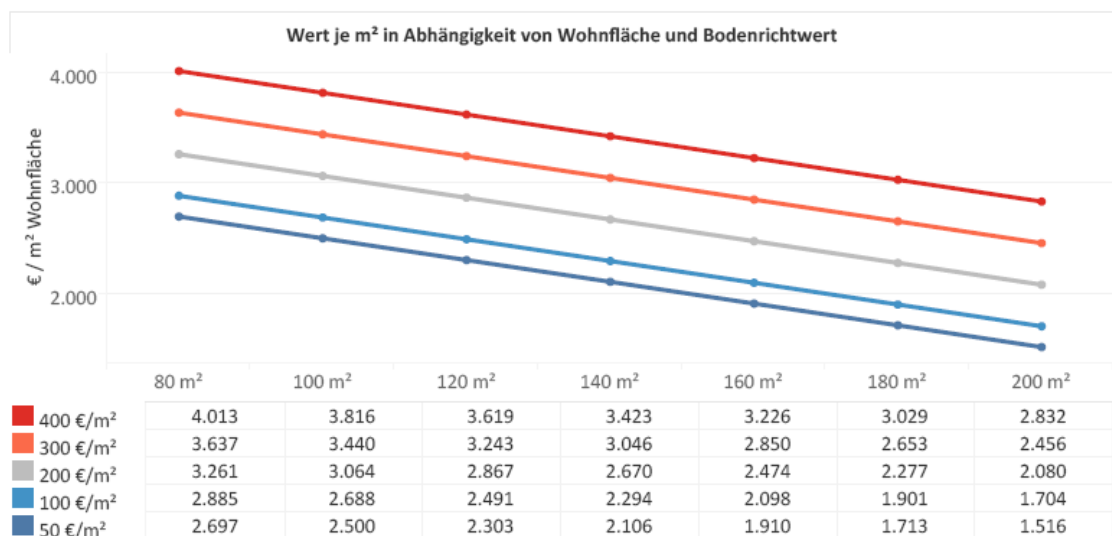
4.55) Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Von außen konnte man erkennen, dass die Garagentore noch fehlen, hier wird eine Pauschale von € 5.000,00 angesetzt. Der gerundete Sachwert beträgt somit € 710.397,00

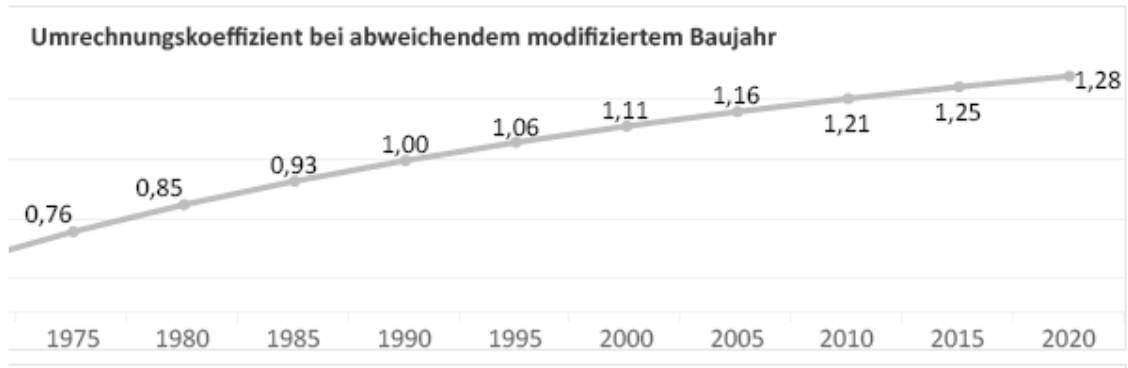
4.6 Vergleichswertverfahren

Nach § 24 ImmoWertV 2021 wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend, übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungszeitpunkt stehen. Nach § 9 ImmoWertV 2021 sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschlägen oder in andere Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

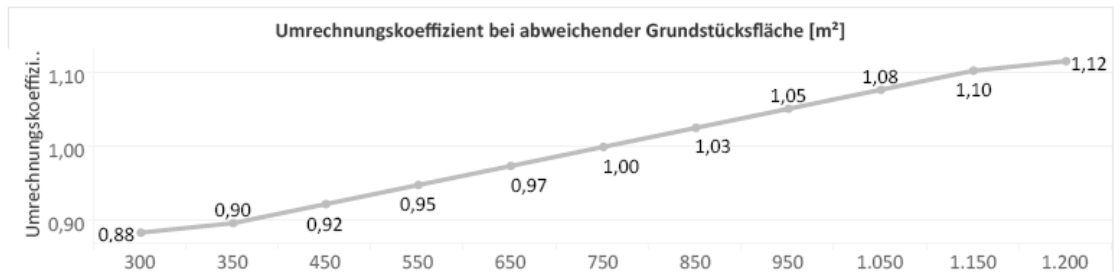
Von der Katasterbehörde werden für Ein/Zweifamilienhäuser Vergleichsfaktoren auf Grundlage von 199 Kauffälle ausgewiesen. Eine Garage war dabei vorhanden.



Der oben stehenden Tabelle kann man entnehmen, das bei einem Bodenrichtwert von € 100,00 und einer Wohnfläche von 200 m² Vergleichswerte von € 1.704,00 gezahlt wurden. Je 20 m² mehr an Wohnfläche verringert sich der anzusetzende Wert um € 197,00, so dass sich bei einer Wohnfläche von 250 m² ein Wert von € 1.212,00 ergibt. Hinsichtlich des Baujahres ergibt sich noch ein Korrekturfaktor von 1,25



und für die Grundstücksfläche von ca. 1,06.



Für die Lage in Bad Zwischenahn wird auch hier ein Umrechnungskoeffizient von 1,04 angesetzt, so dass sich folgende Berechnung ergibt:

$$\text{Wohnfläche } 253,87 \text{ m}^2 \times € 1.212,00 \times 1,25 \times 1,06 \times 1,04 = € 423.997,00$$

Berücksichtigt man hier auch die im Sachwertverfahren angesetzten € 5.000,00 für die Garagentore, so ergibt sich ein Vergleichswert von € 418.997,00.

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 im Vergleichsverfahren ermittelte Ergebnis stützt nicht das Ergebnis des Sachwertverfahrens, auch wenn die vorliegende Tabelle bei einer Wohnfläche von 200 m² endet und daher nicht automatisch davon ausgegangen werden kann, dass die Fortführung der Linie mit abzgl. € 197,00 pro 20 m² Wohnfläche korrekt ist. Es wird daher das Ergebnis des Sachwertverfahrens favorisiert. Allerdings konnte das Objekt nicht von Innen besichtigt werden, so dass eine Unsicherheit über den jetzigen Zustand vorherrscht. Auch stellt sich die Frage, ob evtl. noch weitere Restarbeiten zu erledigen sind. Unsicherheiten wirken sich aber negativ aus, so dass diese Umstände mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt werden. Ob dieser Abschlag letztlich gerechtfertigt oder aber zu niedrig bewertet ist, kann nicht abschließend beurteilt werden. Daher schätze ich den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages auf volle € 5.000,00 gerundet auf

€ 640.000,00 (sechshundertvierzigtausendeuro)

gez. Markus Leubner

Edewecht, 30. Juli 2024

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

Anlage 6.2) Berechnung der Wohnfläche

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 277		
Erdgeschoss:		
Eltern	4,500 * 4,500	= 20,25 m ²
E – Bad	4,500 * 2,520	= 11,34 m ²
HWR	4,250 * 4,700	= 20,08 m ²
	- 2,240 * 2,240	= 5,02 m ²
Heizung	2,125 * 2,125	= 4,52 m ²
Küche	4,250 * 4,755	= 20,21 m ²
wohnen / essen	4,250 * 7,395	= 31,43 m ²
	+ 0,600 * 3,720	= 2,23 m ²
	+ 1,800 * 4,500	= 8,10 m ²
	+ 1,800 * 2,700	= 4,86 m ²
Büro	4,500 * 4,500	= 20,25 m ²
Garderobe	1,975 * 2,300	= 4,54 m ²
WF	3,050 * 1,950	= 5,95 m ²
	+ 1,980 * 1,125	= 2,23 m ²
WC	1,980 * 1,060	= 2,10 m ²
Diele	3,650 * 1,200	= 4,38 m ²
	+ 2,520 * 5,205	= 13,12 m ²
	- 2,560 * 2,520	= 6,45 m ²
	Zwischensumme EG	<u>164,01 m²</u>
Dachgeschoss:		
Kind 1	4,160 * 3,800	= 15,81 m ²
Bad 1	2,515 * 1,795	= 4,51 m ²
Kind 2	4,700 * 4,245	= 19,95 m ²
	- 0,745 * 2,665	= 1,99 m ²
Kind 3	4,610 * 3,350	= 15,44 m ²
	+ 1,945 * 1,170	= 2,28 m ²
Kind 4	4,520 * 3,750	= 16,95 m ²
	+ 0,500 * 1,710	= 0,86 m ²
	- 0,350 * 1,820	= 0,64 m ²
Bad 2	1,800 * 4,160	= 7,49 m ²
	+ 0,500 * 1,710	= 0,86 m ²
Flur	2,750 * 1,800	= 4,95 m ²
	+ 2,050 * 4,000	= 8,20 m ²
	+ 0,350 * 1,140	= 0,40 m ²
	Zwischensumme DG	<u>95,04 m²</u>
	Zwischensumme EG	164,01 m ²
	Zwischensumme EG / DG	<u>259,05 m²</u>
	- 2% für Putz	5,18 m ²
	Wohnfläche	<u>253,87 m²</u>

Anlage 6.3) Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Berechnung (DIN 277) wurde den vorliegenden Unterlagen aus den Bauakten entnommen.

Berechnung der Bruttogrundfläche:

Erdgeschoss:	17,600 x 14,770 +	
	- 6,800 x 2,200	
	- 3,970 x 1,800	
	- 1,800 x 6,685	
	- 4,025 x 1,800	
	- 0,825 x 1,800	
	- 5,150 x 0,550	
	+ 2,500 x 1,920	= 219,04 m ²
Dachgeschoss	9,370 x 12,205	
	+ 0,500 x 7,720	
	+ 5,150 x 2,700	= 131,31 m ²
Spitzboden	114,36 m ² +	
	- 9,37 x 5,100	
	+ 5,15 x 2,700	
	+ 7,72 x 0,500	= <u>84,38 m²</u>
Gesamt:		= 434,73 m ²

zugl. Garage

Anlage 6.4) 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

- Marktdatenveröffentlichungen 2024 der Gutachterausschüsse zum Landkreis Ammerland

- GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag: Luchterhand

- www.wegweiser-kommune.de

- www.on-geo.de

- www.statistik.arbeitsagentur.de