
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



das Wohnungs- und Teileigentum in
26160 Bad Zwischenahn, „Veilchenweg 1a“, Wohnungseigentum Nr. C3 im Dachgeschoss
und in
26160 Bad Zwischenahn, Teileigentum Garage Nr. 9 neben „Eiden 10B“

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. Architekt

Von der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

26188 Edewecht · Bahnhofstrasse 1 · Telefon 04405/5026 · Fax 04405/5027

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	4
1.3	Verwendungszweck.....	4
1.4	Objektbezeichnung	4
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	4
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen	4
1.5.3	Mündliche Auskünfte	4
1.6	Ortsbesichtigung	4
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	4
1.8	Vertragliche Grundlagen	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Baulasten	6
2.3	Barrierefreiheit.....	6
2.4	sonstige Rechte und Belastungen	6
2.5	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2017/22 vom 09.05.2023.	7
3	Grundstücksmerkmale	7
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	7
3.2	Erschließung	7
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben.....	7
3.4	Lagebeschreibung	8
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	9
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	9
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
4.0	Bebauung allgemein.....	9
5	Verkehrswertermittlung	11
5.1	Verfahrenswahl.....	11
6	Verkehrswertermittlung Blatt 7848 Wohnungseigentum C3 im Dachgeschoss...	13
6.1	Bodenrichtwertzone	14
6.2	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes.....	14
6.3	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.....	15
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
6.5	Vergleichswert.....	16
6.6	Verkehrswert	16
7	Verkehrswertermittlung Blatt 9460 Teileigentum Nr. 9	16
7.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes.....	16
7.2	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.....	17
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
7.4	Vergleichswert	18
7.5	Verkehrswert	18

8	Zusammenfassung	19
9	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarten, Flurstücksnachweise, Richtwertkarte....	20
10	Planunterlagen über die Baulichkeiten und Wohnflächenberechnung	32
11	Fotos	38
12	Literaturverzeichnis	43

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2017/22 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 03.05.2023 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edeweicht, Bahnhofstraße 1, in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die nachstehend näher bezeichnete Grundbesitzung zu erstellen.

1.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der Grundstückszustand, im Regelfall der Wertermittlungsstichtag, bezieht.

Wertermittlungsstichtag: **23.08.2023**
Qualitätsstichtag: **23.08.2023**

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekten um ein Wohnungseigentum Nr. C3 im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses in 26160 Bad Zwischenahn, „Veilchenweg 1a“ und um ein Teileigentum Nr. 9 im Garagengebäude in 26160 Bad Zwischenahn, neben „Eiden 10B“.

1.5.1 Allgemeine Unterlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV Stand 01.07.2021)
Die wesentliche Literatur ist im Anhang in einer Liste beigefügt.

1.5.2 Objektbezogene Unterlagen

Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte mit Flurstücksnachweis, Gebäudeunterlagen wie Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen und von mir angefertigte Berechnungen der Bruttogrundfläche, etc.

1.5.3 Mündliche Auskünfte

Mündliche Auskünfte über planungsrechtliche Gegebenheiten von der zuständigen Bauordnungsbehörde und Auskünfte von den, bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

1.6 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 04.07.2022. Anwesend waren: Herr Fred Baxmeyer.

1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermut-

ungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ebenso ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.8 Vertragliche Grundlagen

Das Gutachten ist für den unter 1.3 beschriebenen Verwendungszweck bestimmt. Es ist für den Auftraggeber bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Die Grundbesitzung steht im Teileigentumsgrundbuch von Bad Zwischenahn Blatt **7848** eingetragen,

lfd.Nr. 1: *"415/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Bad Zwischenahn	26	400/6	Gebäude- und Freifläche, Eiden 10A, 10B, Veilchenweg 1A, 1B	2.320 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C bezeichneten Bodenraum mit einer Nutzfläche von 68,94 m². Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. April 1971 eingetragen am 18. November 1971.

Der Bodenraum ist zu einer abgeschlossenen Dachgeschosswohnung ausgebaut worden. Die Wohnung ist im Aufteilungsplan mit C3 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 7830 bis 7853 Bad Zwischenahn.

Der Wohnungs- und Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Sie kann durch die Eigentümerversammlung mit Mehrheit ersetzt werden.

Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie sowie bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.04.1971 ergänzend eingetragen am 07. November 1988."

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ bestehen keine den Verkehrswert beeinflussende Eintragungen.

Die Grundbesitzung steht im Teileigentumsgrundbuch von Bad Zwischenahn Blatt **9460** eingetragen,

lfd.Nr. 1: *"1/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Bad Zwischenahn	26	400/14	Gebäude- und Freifläche, Eiden	460 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum) an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Garage. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Weiterveräußerung des Miteigentumsanteils bedarf der Zustimmung des Verwalters. Wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 11. Februar 1976 Bezug genommen. Eingetragen am 29. Oktober 1976."

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energieversorgung Weser-Ems AG in Oldenburg, bestehend in der Errichtung, Betreibung und Unterhaltung einer Transformatorstation auf dem Flurstück 400/9 der Flur 26. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 18. Juli 1968 eingetragen zu Blatt 23 Zwischenahn und zur Mithaft übertragen nach Blatt 8254 Zwischenahn am 5. Juni 1973 und mit dem Miteigentumsanteil hierher übertragen am 29. Oktober 1976.“

Lfd. Nr. 2: „Der Eigentümer des Flurstücks 400/13 der Flur 26 und des Flurstücks 2/1 der Flur 28 darf auf diesen Flurstücken keine Bauten errichten, durch die die Aussicht von dem Flurstück 400/11 nach Nordwesten auf den See behindert werden könnte. Für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 400/11 der Flur 26 (Blatt 7217 Zwischenahn) unter Bezug auf die Bewilligung vom 11. Juni 1969 eingetragen am 5. September 1969 zu Blatt 23 Zwischenahn und mit dem Flurstück 400/14 der Flur 26 zur Mithaft übertragen nach Blatt 8254 Zwischenahn und mit dem Miteigentumsanteil hierher übertragen am 29. Oktober 1976.“

Lfd. Nr. 3: „Dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 400/14 der Flur 26 ist es verboten, auf dem Flurstück eine öffentliche Gaststätte zu errichten. Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 23 Zwischenahn unter Bezug auf die Bewilligung vom 7. Februar 1973 eingetragen am 5. Juni 1973 zu Blatt 8254 und mit dem Miteigentumsanteil hierher übertragen am 29. Oktober 1976.“

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Bad Zwischenahn bestehen keine Baulasteintragungen zu Lasten der Flurstücke 400/6 und 400/14 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn.

2.3 Barrierefreiheit

Informationen zur Barrierefreiheit wurden mir vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Es wird eine baujahrstypische Bauweise für die Barrierefreiheit angenommen.

2.4 sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt.

2.5 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2017/22 vom 09.05.2023.

- a) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist vorhanden, Immobilien Brand GmbH & Co. KG, Bad Zwischenahn.
- c) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht ermittelt werden.
- d) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- e) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht ermittelt werden.
- f) Ob Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen, konnte nicht ermittelt werden.
- g) Ein Energieverbrauchsausweis vom 05.09.2019 gültig bis zum 04.09.2029 lag mit folgenden Angaben vor:
Baujahr des Gebäudes: 1972, Baujahr Wärmeerzeuger: 2014, Anzahl der Wohnungen: 24, Energieträger: Erdgas, Energieverbrauch des Gebäudes: 129 kWh/(m²*a), D.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

Hinweis: Die Wertermittlungsobjekte konnte von innen nicht eingehend besichtigt werden. Daher werden Annahmen für die Verkehrswertermittlung durch äußere Inaugenscheinnahme getroffen.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Zwischenahn. Bauliche Maßnahmen richten sich demnach nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ unter Einfügung in die bestehende Bebauung in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde.

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

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten

3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straßen „Eiden und Veilchenweg“ erschlossen. Es wird angenommen, dass das Grundstück Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon besitzt und die häuslichen Abwässer über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

3.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

3.4 Lagebeschreibung

3.4.1 Makrolage

Die Gemeinde Bad Zwischenahn liegt im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 14 km westlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 55 km westlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Bad Zwischenahn beherbergt rd. 29.400 Einwohner (Stand: 31.12.2021), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Hunte südöstlich von Bad Zwischenahn.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Bad Zwischenahn insgesamt ca. 10.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 11.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 280 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 895 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bad Zwischenahn wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Tourismus & Gastronomie, Dienstleistung & Handwerk sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Bad Zwischenahn bis zum Jahr 2031 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 6,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,5 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,8 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Juli 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,4 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bad Zwischenahn als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Ammerland den 177. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel bis gut beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Kayhausen', ca. 1,9 km östlich des Ortskerns von Bad Zwischenahn in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Bad Zwischenahn von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'Netto', 'REWE') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Bad Zwischenahn über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu dem Erholungsgebiet ('Kurort Bad Zwischenahn mit dem Bad Zwischenahner Meer') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Bad Zwischenahn ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt

zu dieser liegt rd. 3,8 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Zwischenahner Meer'. Die Bushaltestelle 'Spielbank' befindet sich in fußläufiger Entfernung. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle funktionsfähigen Bahnhof Bad Zwischenahn und somit auch zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Ortsgebiets. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 53 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück mit dem Wohngebäude und den Garagen ist bereits nahezu vollständig durch bauliche Anlagen und Stellplätze ausgenutzt.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten. Wesentliche Nutzungseinschränkungen sind dadurch nicht gegeben.

3.5.3 Nivellement

Das Grundstück befindet sich nahezu auf einer Ebene zur umliegenden Nachbarschaft.

3.5.4 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages. Es wird tragfähiger Grund und Boden für die bebauten Grundstücksflächen bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Hauszuwegung, Stellplätze und die Garagenzufahrt sind mit Betonsteinen gepflastert. Die Freiflächen sind entsprechend ortsüblich mit Rasen und Rabatten angelegt.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Es wird die Wohnung Nr.: C 3 im Dachgeschoss und die Garage Nr. 9 bewertet.

Die Baulichkeiten konnten nur von außen besichtigt werden! Daher werden Annahmen bei der Bauschreibung für die Verkehrswertermittlung festgelegt!

Eigentumswohnung Nr. C 3 im Dachgeschoss:

Baujahr:	1972
Gebäudealter:	51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	19 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1972

4.1.1 Nutzung

Annahme:

DG: 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum, 1 Flur, 1 Diele
Wohnfläche : 68,94 m²

4.1.2 Gebäude

Annahme:

Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Baujahr von 1972 angenommen. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

4.1.3 Rohbau

Annahme:

Außenmauerwerk: massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale
Innenmauerwerk: massives, verputztes Mauerwerk
Decken: Stahlbetondecken
Treppen: Stahlbetontreppen
Dach: Satteldach mit Dachgauben

4.1.4 Technische Ausstattung

Annahme:

Heizung: Gaszentralheizung
Warmwasser: Warmwasserbereitung vorhanden
Sanitär -
Installationen: Bad: 1 Waschbecken, 1 Badewanne, 1 Dusche
WC: 1 Waschbecken, 1 WC
Küche: 1 Spülenanschluss

Elektro -
Installationen: entsprechend der Nutzung ausreichende Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Annahme:

Fenster: Kunststoff-/Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen: Hauseingangstür: Kunststoff-/Holztür mit Glasausschnitt
Innentüren: Holztüren in Stahl-/Holzzargen

Bodenbeläge: Fußbodenfliesen, Auslegeware, Laminat-Belag oder ähnliches
Wände: im Sanitärbereich mit Wandfliesen versehen, ansonsten mit Raufasertape an der Decke sowie an den Wänden

4.1.6 Bauzustand

Annahme:

Der Bauzustand entspricht einem altersgerechten Standard auch in Bezug auf die Ausstattung und Beschaffenheit.

4.1.7 Bauschäden

Annahme:

Wesentliche Bauschäden waren von außen nicht erkennbar.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Annahme:

Es ist kein überdurchschnittlicher Modernisierungs-/Unterhaltungsstau über das baujahrstypische Maß hinaus sichtbar.

Teileigentum Garage Nr. 9:

Baujahr:	1972
Gebäudealter:	51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	12 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1975

4.2.1 Nutzung

Annahme:

EG: 1 Garage, Nutzfläche: ca. 14,75 m²

4.2.2 Gebäude

Annahme:

Das Garagengebäude wird mit einem Baujahr von 1972 angenommen. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

4.2.3 Rohbau

Annahme:

Außenmauerwerk: massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale

Innenmauerwerk: massives, verputztes Mauerwerk

Dach: Walmdach

4.2.4 Technische Ausstattung

Annahme:

Elektro -

Installationen: konnte nicht ermittelt werden

4.2.5 Ausbau

Annahme:

Tor: Stahlschwingtor

Bodenbeläge: massiver Bodenbelag

4.2.6 Bauzustand

Annahme:

Der Bauzustand entspricht einem altersgerechten Standard.

4.2.7 Bauschäden

Annahme:

Wesentliche Bauschäden waren nicht erkennbar.

4.2.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Annahme:

Es ist kein überdurchschnittlicher Modernisierungs-/Unterhaltungsstau über das baujahrstypische Maß hinaus sichtbar.

4.3 Gesamteindruck

Annahme:

Das Objekt ist gegenwärtig in seiner Ausstattung und Beschaffenheit nicht mehr ganz zeitgemäß. Der Gebäudekomplex macht einen altersgerechten Eindruck ohne wesentlichen überdurchschnittlichen Unterhaltungs- und Modernisierungsstau. Die Drittverwendbarkeit ist jeweils gegeben.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften oder der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen

Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I. S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung ermittelt.

Wertermittlungsverfahren:

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Ablauf der Wertermittlungsverfahren:

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgende Reihenfolgen zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das Vergleichswertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurden. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

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

5.2. Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte per 01.01.2023 weist für Wohnbauflächen in Seelage und einer Grundstücksgröße von 2.500 m² einen Wert von **320,00 €/m²**.

Zusätzlich besteht eine Umrechnungstabelle für Grundstücke in Seelage in Abhängigkeit von der Entfernung zum Bad Zwischenahner Meer:

Bodenrichtwerte mit Bezug auf die Lage zum Zwischenahner Meer:

Für Grundstücke in „1. Reihe“ mit direkter Lage am See und einem Zugang zum Wasser, beträgt der Bodenrichtwert **320 €/m²**.

Für Grundstücke in „2. Reihe“, also dicht am See gelegen, aber ohne eigenen Zugang zum Wasser, beträgt der Bodenrichtwert **215 €/m²**.

Für Grundstücke in „3. Reihe“, also weiter vom See entfernt gelegen, beträgt der Bodenrichtwert **118 €/m²**.

Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Der Bodenwert eines Grundstücks wird neben der Lage auch von der möglichen baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans (B-Plan) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot).

6 Verkehrswertermittlung Blatt 7848 Wohnungseigentum C3 im Dachgeschoss

Das vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung des vorläufigen Vergleichswertes für Eigentumswohnungen wird auf folgende Weise durchgeführt:

Vergleichsfaktoren: Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens

Abweichungen: Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit diese sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.

Wertebereich: Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

modifiziertes

Baujahr: Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Wohnhäuser vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen

Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)

Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennkessel

Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zusätzlich Kamin

Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassade, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

6.1 Bodenrichtwertzone

Auf Grundlage der angegebenen Bodenrichtwerte wird nach sorgfältiger Abwägung für den Bereich des Wertermittlungsobjektes eine mittlere Bodenrichtwertzone von **215,00 €/m²** in 2. Reihe zum Bad Zwischenahner Meer festgelegt.

6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen ergeben und sind in der Datenbank 2023 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normalobjekt
Kaufzeitraum	2021	2022	2022	2022
Anzahl der Kauffälle	207			
Bodenrichtwert	60 €/m ²	700 €/m ²	324 €/m ²	325
Mod. Baujahr	1963	2019	1993	1995
Wohnfläche	45 m ²	105 m ²	71 m ²	70
Ausstattung				Mittel
Garage				ohne
Stellplatz				Offener Stellplatz
Gemeinde				Bad Zwischenahn

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind zu berücksichtigen. Dafür werden die vom Gutachterausschuss ermittelten und in den digitalen Daten der Gutachterausschüsse veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt. Es ist zu berücksichtigen, dass sich der Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen in der 1. Jahreshälfte 2023 stark rückläufig (- mehr als 21% gegenüber 2021) mit weiter stärker fallenden Verkaufspreisen unterhalb des Preisniveaus von 2021 gezeigt hat.

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertzeitpunkt	23. August 2023
Bodenrichtwertzone	215 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1972
Wohnfläche	68,94 m ²
Ausstattung	Mittel
Garagen-/Carportnutzung	nein
Interpolierter Vergleichsfaktor aus Datenbank des zuständigen Gutachterausschusses	2.849 €/m²
modifiziertes Baujahr (Umrechnungskoeffizient)	0,76
Gemeinde Bad Zwischenahn	1,02
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor	2.209 €/m²
abzüglich 18 % wegen spürbarer Preisrückgänge bei älteren Eigentumswohnungen mit höheren Energiebetriebskosten sowie höheren Finanzierungskosten im Verlauf ab der zweiten Jahreshälfte 2022	-398 €/m²
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor zum Wertermittlungsstichtag	1.811 €/m²
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	125.000,00 €

6.3 marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine weitere Marktanpassung ist in diesem Fall nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ist somit identisch mit dem vorläufigen Vergleichswert in Höhe von

125.000,00 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und

Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Annahme:

Baumängel und Bauschäden

sind nicht bekannt = 0,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

sind nicht vorhanden = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht vorhanden = 0,00 €

0,00 €

6.5 Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 125.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €

Vergleichswert = 125.000,00 €

6.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist bereits im Vergleichswert berücksichtigt.

Somit schätze ich unter Berücksichtigung des gegenwärtigen, örtlichen Immobilienmarktes sowie der Gewohnheit des allgemeinen Geschäftsverkehrs, runde Beträge als Kaufpreis für Wohnhausgrundstücke anzugeben, den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

125.000,00 €

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **125.000,00 €** entspricht einem Wohnflächenpreis in Höhe von **1.813,00 €/m²**.

7 Verkehrswertermittlung Blatt 9460 Teileigentum Nr. 9

Der zuständige Gutachterausschuss hat Angaben zu Verkäufen von Garagen im Ammerland in den Jahren 2021 bis 2023 in den Grundstücksmarktberichten und den Grundstücksmarktdatenbanken im Internet aufgeführt.

7.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Garagen ergeben:

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitraum 2019/2020	5.000 €	8.000 €	5.000 €
Kaufzeitraum 2020/2021	8.500 €	20.000 €	9.000 €
Kaufzeitraum 2021/2022			6.500 €
Kaufzeitraum 2022/2023			8.000 €

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind zu berücksichtigen. Es ist zu berücksichtigen, dass sich der Immobilienmarkt in der 1. Jahreshälfte 2023 rückläufig mit weiter fallenden Verkaufspreisen unterhalb des Preisniveaus von 2021 gezeigt hat.

Nach sachverständiger Auffassung halte ich einen Wert in Höhe von 6.500,00 € unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften der älteren Garage für angemessen gewählt.

7.2 marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine weitere Marktanpassung ist in diesem Fall nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ist somit identisch mit dem vorläufigen Vergleichswert in Höhe von

6.500,00 €

7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden

sind nicht bekannt = 0,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht vorhanden = 0,00 €

0,00 €

7.4 Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 6.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €

Vergleichswert = **6.500,00 €**

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist bereits im Vergleichswert berücksichtigt.

Somit schätze ich unter Berücksichtigung des gegenwärtigen, örtlichen Immobilienmarktes sowie der Gewohnheit des allgemeinen Geschäftsverkehrs, runde Beträge als Kaufpreis für Wohnhausgrundstücke anzugeben, den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

7.000,00 €

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **7.000,00 €** entspricht einem Nutzflächenpreis in Höhe von **475,00 €/m²**.

Rechte in Abtl. II des Grundbuchs 9460 von Bad Zwischenahn, Garagengrundstück:

Bodenwertermittlung:

Flurstück 400/14 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn, Gebäude- und Freifläche
460,00 m² * 1/12 Anteil * 215,00 €/m² = 8.200,00 €

Grundbuch 9460 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen **lfd. Nr. 1**, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die EWE AG in Oldenburg in Form der Errichtung, des Betreibens und der Unterhaltung einer Transformatorenstation auf dem Flurstück 400/9 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn, übertragen nach Flurstück 400/14 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn. Wertminderung durch die Duldung der Dienstbarkeit zu Lasten des Flurstücks 400/14 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = 2%.

8200 € * 2 % = **200,00 €**

Grundbuch 9460 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen **lfd. Nr. 2**, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks: unbeschränktes Aussichtsrecht von dem Flurstück 400/11 in nordwestlicher Richtung auf den See zu Gunsten des Flurstücks 400/11 und zu Lasten des Flurstücks 400/14 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn.

Das Aussichtsrecht in nordwestlicher Richtung vom Flurstück 400/11 tangiert nicht das Flurstück 400/14. Somit ergibt sich keine wesentliche Wertminderung durch das Aussichtsrecht. = 2%.

8200 € * 2 % =

200,00 €

Grundbuch 9460 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen **lfd. Nr. 3**, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks: Verbot des Errichtens einer öffentlichen Gaststätte auf dem Flurstück 400/14 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn zu Gunsten des Eigentümers des Grundbuchblattes 23 von Bad Zwischenahn. Eine Wertminderung durch das Verbot der Errichtung einer öffentlichen Gaststätte ist auf dem schmalen mit einem Garagengebäude bebauten Bewertungsgrundstück im Wesentlichen nicht gegeben. = 2%.

8200 € * 2 % =

200,00 €

600,00 €

8 Zusammenfassung

Verkehrswert Wohnungseigentum C3 Blatt 7848	=	125.000,00 €
Verkehrswert Teileigentum Nr. 9 Blatt 9460	=	7.000,00 €
Rechte Abtl II des Grundbuches Blatt 9460, Wertminderung	=	600,00 €

Edewecht, den 23. August 2023

gez. F. Baxmeyer



(Von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke)

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 43 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer

.....
Fred Baxmeyer

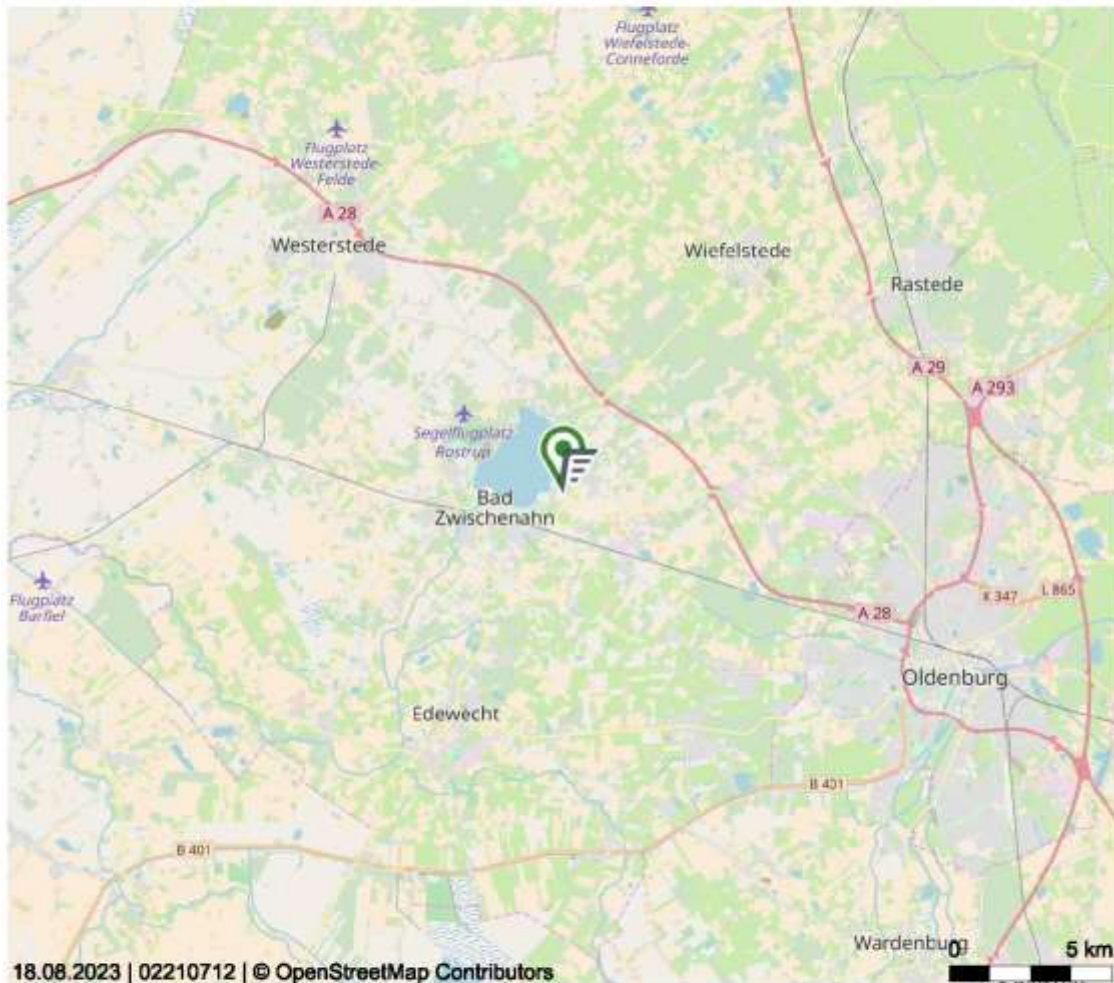
9 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarten, Flurstücksnachweise, Richtwertkarte

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26160 Bad Zwischenahn, Veilchenweg 1 A



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Zwischenahner Meer (3,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BAD ZWISCHENAHN (2,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF DELMENHORST (42,6 km)
Nächster Flughafen (km)	JadeWeserAirport (35,5 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (147,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (11,1 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen. Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
 Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen
26160 Bad Zwischenahn, Veilchenweg 1 A



geoport



18.08.2023 | 02210712 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue 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)



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Bad Zwischenahn
Gemarkung: Bad Zwischenahn
Flur: 26 Flurstück: 400/6

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 22.05.2023
Aktualität der Daten 20.05.2023



N = 5893531

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geller-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:

Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Bahnhofstr. 1
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Flurstück 400/6, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Eiden 10A Eiden 10B Veilchenweg 1A Veilchenweg 1B
Fläche:	2 320 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 320 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 7830 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 7831 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 7832 Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 4

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Bahnhofstr. 1
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Flurstück 400/6
Flur 26
Gemarkung Bad Zwischenahn

Flurstücksnachweis
Standardpräsentation

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 7841
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 7842
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 7843
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 7844
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 7845
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 7846
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 7847
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 7848
Laufende Nummer 0001

Seite 3 von 4

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Bahnhofstr. 1
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Flurstück 400/14, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Eiden
Fläche:	460 m ²
Tatsächliche Nutzung:	460 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 9452 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 9453 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 9454 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 9455 Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Bahnhofstr. 1
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Flurstück 400/14
Flur 26
Gemarkung Bad Zwischenahn

Flurstücksnachweis
Standardpräsentation

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 9456
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 9457
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 9458
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 9459
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 9460
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 9461
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 9462
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 9463
Laufende Nummer 0001

Seite 2 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Bahnhofstr. 1
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 17.08.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Veilchenweg 1A, 26160 Bad Zwischenahn - Kayhausen
Gemarkung: 1901 (Bad Zwischenahn), Flur: 26, Flurstück: 400/6

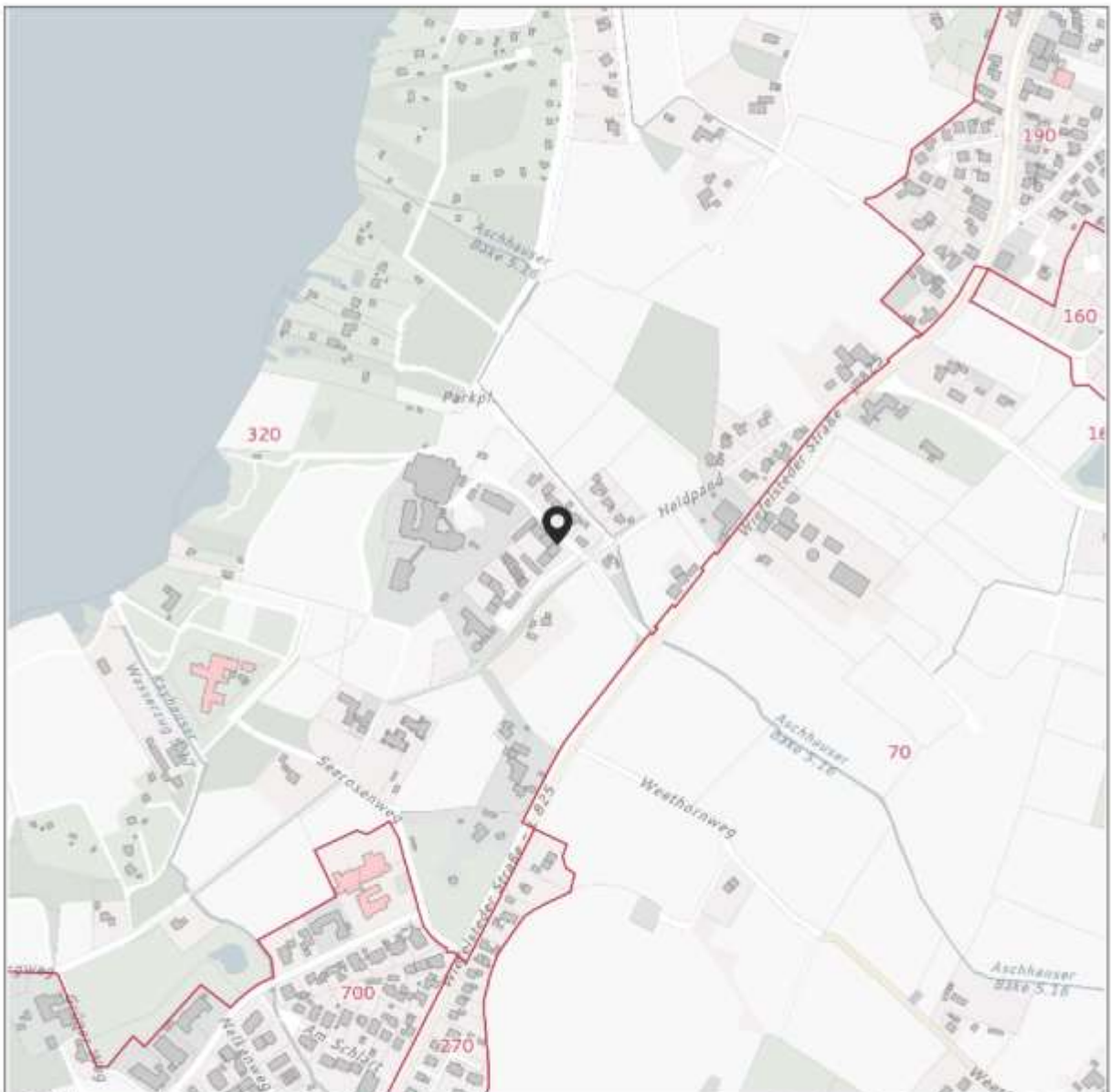


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201391

Bodenrichtwert: 320 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 2.500 m²

Landesspezifische Angaben: Seelage

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0120213_Zw.Meer.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.18813&lng=8.03458&zoom=15.04&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01>

**Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die Lage zum
Zwischenahner Meer**

Umrechnungstabelle: 0120213

Bodenrichtwerte mit Bezug auf die Lage zum Zwischenahner Meer

Für Grundstücke in „1. Reihe“ mit direkter Lage am See und einem Zugang zum Wasser, beträgt der Bodenrichtwert **320 €/m²**.

Für Grundstücke in „2. Reihe“, also dicht am See gelegen, aber ohne eigenen Zugang zum Wasser, beträgt der Bodenrichtwert **215 €/m²**.

Für Grundstücke in „3. Reihe“, also weiter vom See entfernt gelegen, beträgt der Bodenrichtwert **118 €/m²**.

Art	Umrechnungskoeffizient
1. Reihe	1,00
2. Reihe	0,67
3. Reihe	0,37

Beispiel:

$$\text{Bodenrichtwert: } \frac{320}{W}$$

Umrechnung auf individuelle Lage: 2. Reihe

$$320 \text{ €/m}^2 * 0,67 = \text{rd. } 215 \text{ €/m}^2$$

Hinweis:

Weitere Untersuchungen bezüglich „See nahe Flächen“ sind im Internet bei den Landesgrundstücksmarktdaten veröffentlicht worden.



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

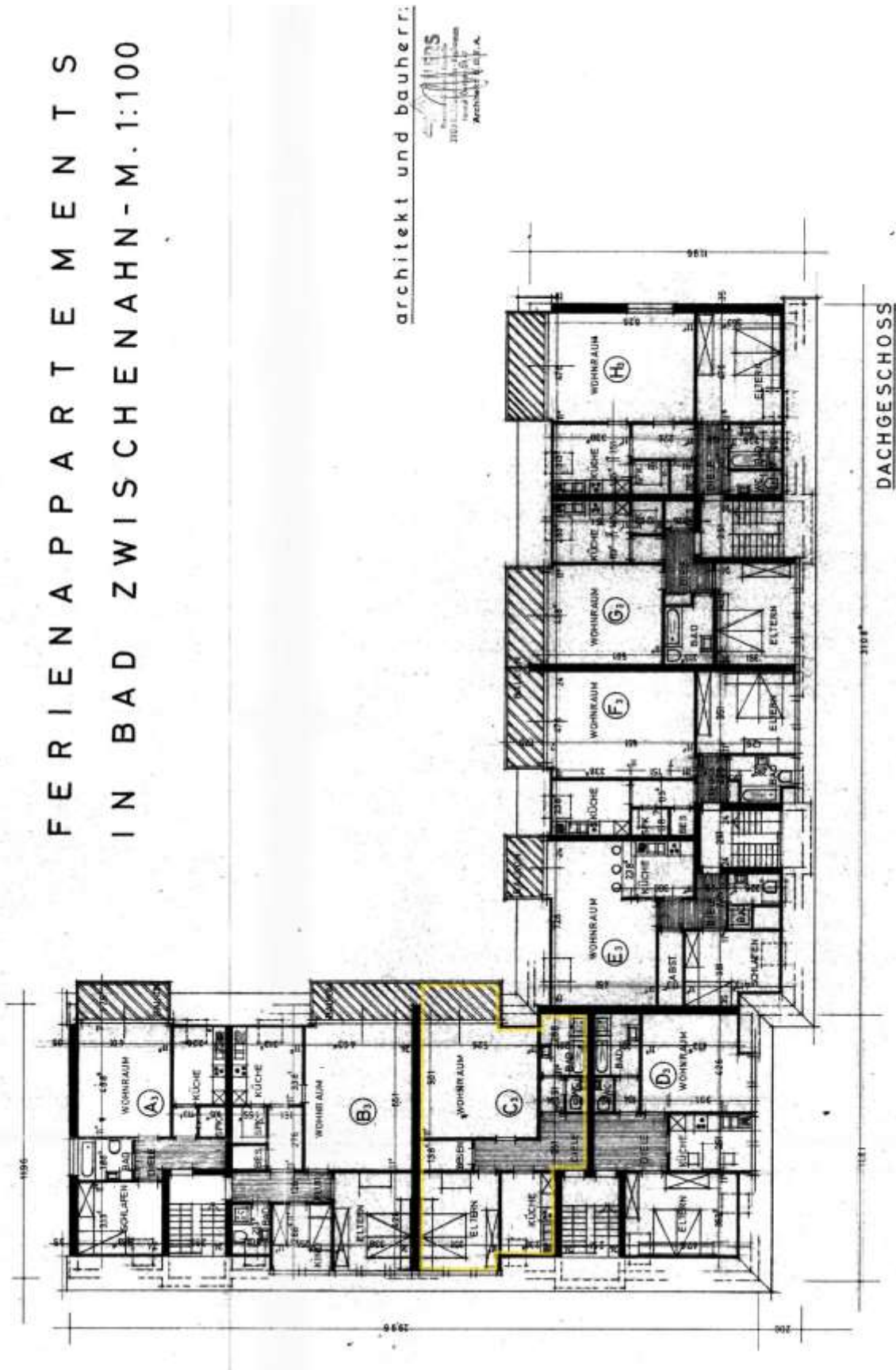
Verwendung der Daten

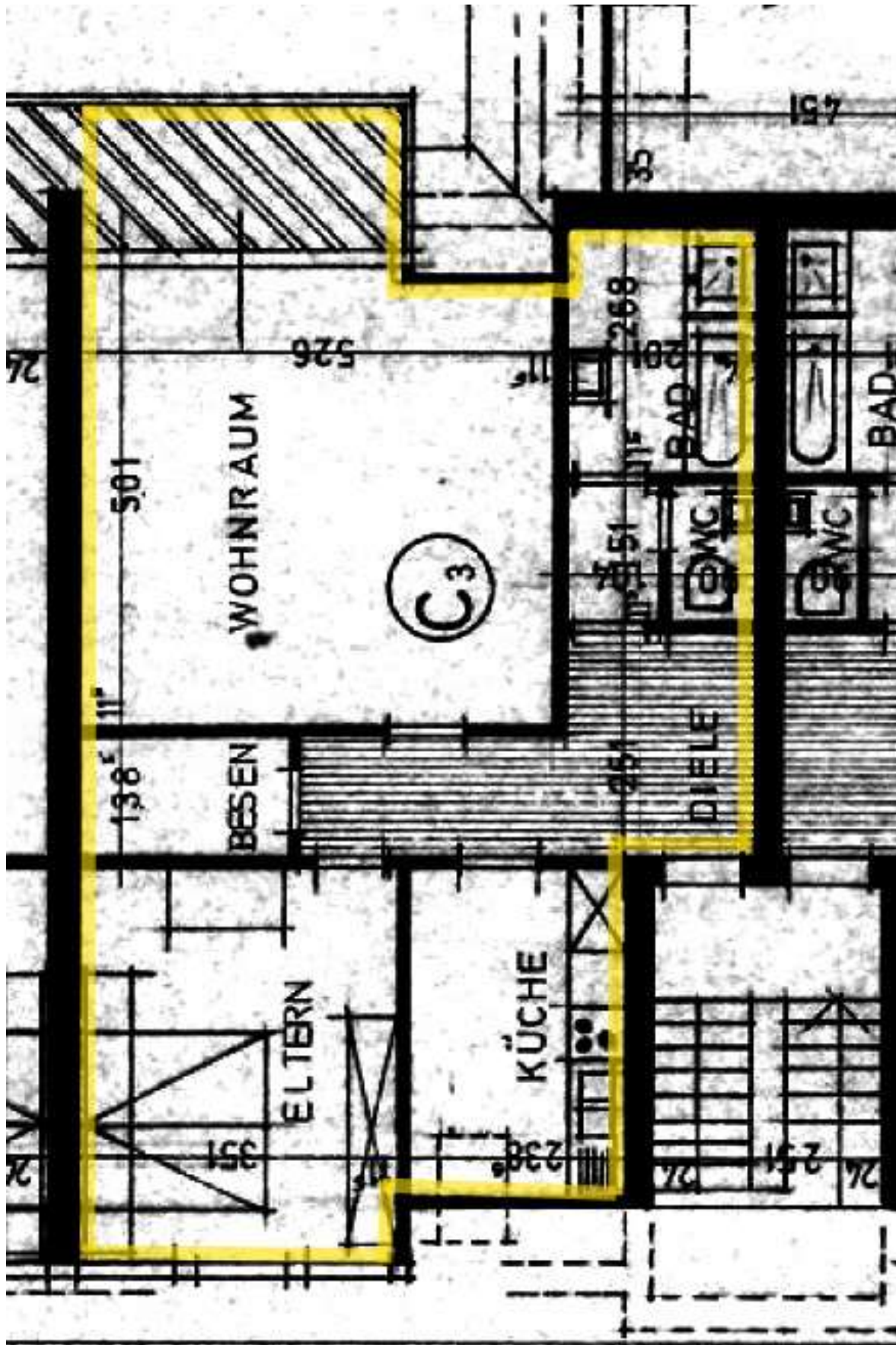
Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](https://www.govdata.de)^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

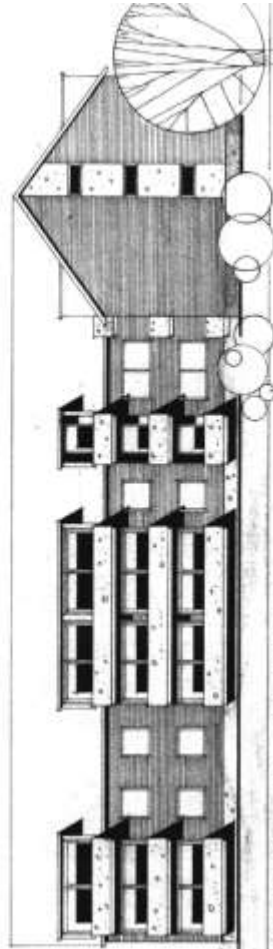
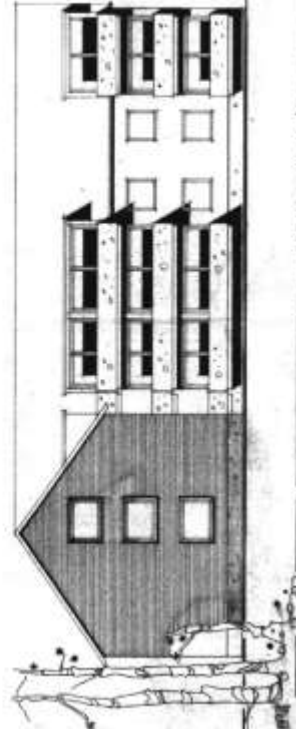
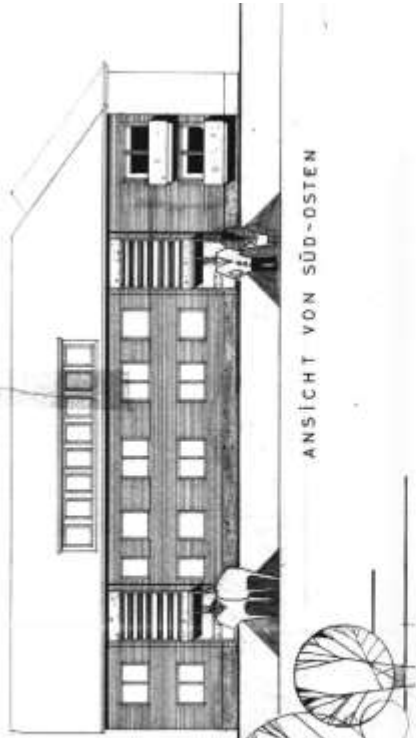
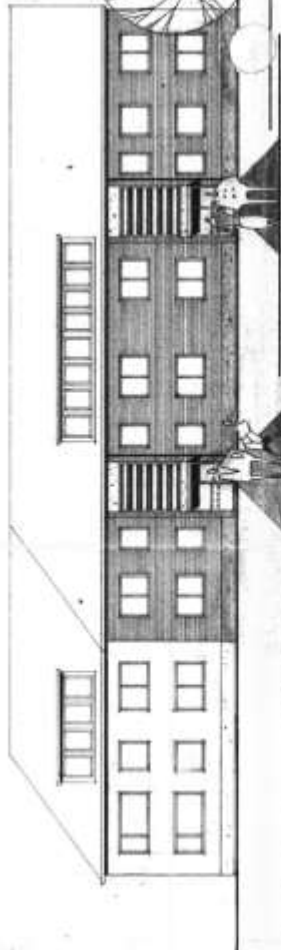
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

10 Planunterlagen über die Baulichkeiten und Wohnflächenberechnung





FERIENAPPARTEMENTS



IN BAD ZWISCHENAHN m.1:100

architekt und bauherr:

FRED BAXMEYER
VERKEHRSWERTGUTACHTER
VERKEHRSWERTGUTACHTEN
VERKEHRSWERTGUTACHTEN



2903 Bad Zwischenahn-Kayhausen
Fernruf 04403-2447

Sonntagen: Zwischenahner Bank a. G. u. b. H., Bad Zwischenahn
Landesportbau zu Oldenburg, Zweigeneift Bad Zwischenahn
Oldenburgische Landesbank A. G., Filiale Bad Zwischenahn

den 26.2.1972

Wohnflächenberechnung nach DIN 283, für Wohnung C 3

Ferienappartements in Bad Zwischenahn-Kayhausen

1) Wohn- und Schlafräume:

Wohnraum	$5,01 \times 5,26 = 1/2 \times 0,60 \times 1,50 =$	25,95 qm
Eltern	$4,26 \times 3,51 =$	14,95 qm
		<u>40,90 qm</u>
	- 3% für Putz	<u>1,23 qm</u>
		<u>39,67 qm</u>

2) Küchen:

Küche	$3,635 \times 2,385 = 1/2 \times 0,60 \times 2,385 =$	7,98 qm
	- 3% für Putz	<u>0,24 qm</u>
		<u>7,74 qm</u>

3) Nebenräume:

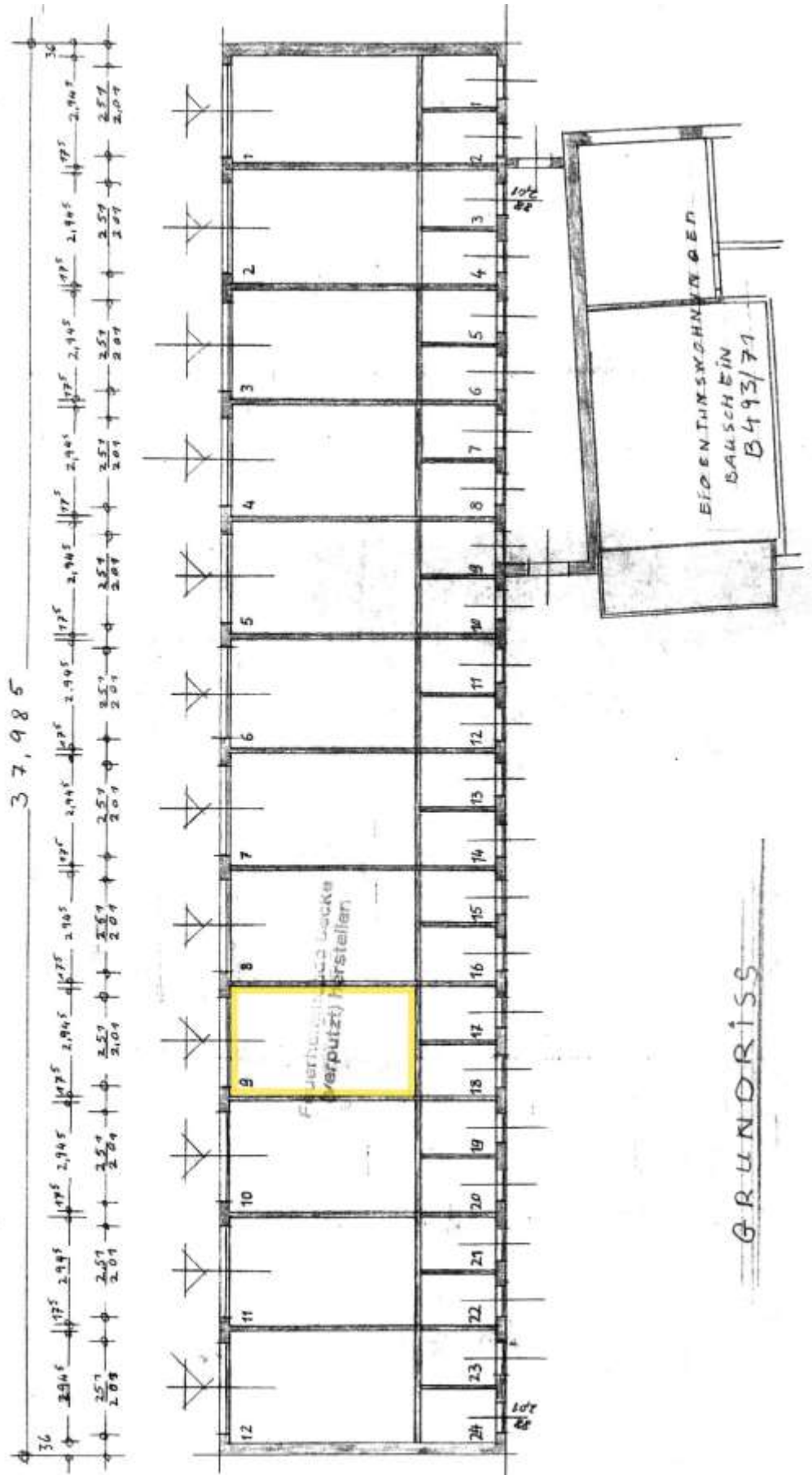
Bad	$2,01 \times 2,68 =$	5,40 qm
WC	$0,90 \times 1,51 =$	1,36 qm
Diele u. Flur	$1,04 \times 1,51 + 1,385 \times 5,01$ $+ 2,01 \times 1,125 =$	10,78 qm
Besenkammer	$2,26 \times 1,385 =$	3,13 qm
Balkon	$1/4 \times 1,75 \times 3,50 =$	<u>1,53 qm</u>
		22,20 qm
	- 3% für Putz	<u>0,67 qm</u>
		<u>21,53 qm</u>

Zusammenstellung:

1) Wohn- und Schlafräume	(DIN 283, Bl. 1, Abschn. 2, 1) =	39,67 qm
2) Küchen	(DIN 293, Bl. 1, Abschn. 2, 2) =	7,74 qm
3) Nebenräume	(DIN 283, Bl. 1., Abschn. 2, 3) =	<u>21,53 qm</u>
	Gesamte Wohnfläche =	<u>68,94 qm</u>

Bauaufsichtlich geprüft
Westerstede, den 4.9.1972
Bauaufsichtsbehörde
des Landkreises Aurich
U. C. K. O. H.



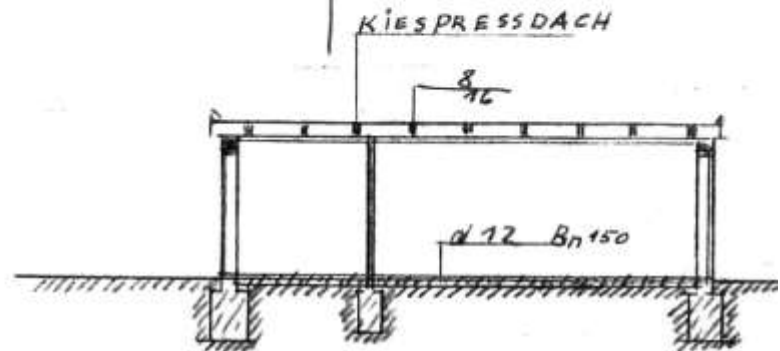


Ausführung nach geprüfter
statischer Berechnung.
Mauerwerk nach DIN 1053

Statistisch geprüft und mit
Bauschein-Nr. B 1540/12
zur Ausführung genehmigt.

Westerstede, den 15. NOV. 12.
Landkreis Ammerland
Baupolizeibehörde

imellen



SCHNITT

ZARAGEN u. ABSTELLRÄUME für
EIGENTUMSWOHNUNGEN i. BAD ZWISCHENAHN

UNTERNEHMER

u. BAUHERR.

Handwritten signature

11 Fotos



- Südostansicht -



- Südwestansicht und Nordostansicht -



- Ostansicht -



- Nordostansicht -



- Wohnungstür der Wohnung C3 im Dachgeschoss und Riss in Treppenhauswand -



- Gasanschlüsse -



- Wasseranschlüsse -



- Garage Nr. 9 -



- Südwestansicht Garagengebäude -



- Nordostansicht Garagengebäude -

12 Literaturverzeichnis

- (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** in der Fassung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805).
- (2) Kleiber:** ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 13. Auflage 2021, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln.
- (3) Quellenangabe Grundstücksmarktdaten GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen:** <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/grundstuecksmarktdaten-2023-216500.html>
- (4) Quellenangabe Beschäftigung/Arbeitslosenquote:** <http://statistik.arbeitsagentur.de> Bundesagentur für Arbeit, Statistik.

Anzahl der Anschläge im Dokument = **39129**