2. Abschrift

Verkehrswertgutachten

der Grundbesitzung in
26160 Bad Zwischenahn, Fasanenweg 2

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. (FH)

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

26188 Edewecht · Warmloger Weg 29 · Telefon 04405/5026 · E-Mail: fred@baxmeyer.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3
1.1 Auftraggeber ... 3
1.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ... 3
1.3 Verwendungszweck ... 3
1.4 Objektbezeichnung ... 3
1.5.1 Allgemeine Unterlagen ... 3
1.5.2 Objektbezogene Unterlagen ... 3
1.5.3 Mündliche Auskünfte ... 3
1.6 Ortsbesichtigung ... 3
1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen ... 3
1.8 Vertragliche Grundlagen ... 4
2 Rechtliche Gegebenheiten ... 4
2.1 Grundbuch ... 4
2.2 Baulasten ... 4
2.3 sonstige Rechte und Belastungen ... 4
2.4 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2018/24 vom 19.09.2024 ... 4
3 Grundstücksmerkmale ... 5
3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten ... 5
3.2 Erschließung ... 5
3.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben ... 5
3.4 Lagebeschreibung ... 5
3.5 Beschaffenheitsmerkmale ... 6
3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen ... 7
4 Beschreibung der baulichen Anlagen ... 7
4.0 Bebauung allgemein ... 7
5 Wertermittlung ... 9
5.1 Verfahrenswahl ... 9
6 Verkehrswertermittlung ... 10
6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert ... 11
6.2 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen ... 11
6.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ... 14
6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks ... 14
6.5 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert ... 14
6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 15
6.7 Verfahrenswert des Grundstücks ... 15
6.8 Verkehrswert ... 16
7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte ... 17
8 Planunterlagen über die Baulichkeiten ... 25
9 Fotos ... 36
10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses ... 37
11 Literaturverzeichnis ... 39

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2018/24 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 18.09.2024 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, Warmloger Weg 29, 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:	**20.11.2024**
Qualitätsstichtag:	**20.11.2024**

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück in 26160 Bad Zwischenahn, Fasanenweg 2.

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 14.10.2024. Anwesend war: [redacted], 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 Vermutungen 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

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

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 Grundbuch von Bad Zwischenahn Blatt 13158 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Bad Zwischenahn	9	495/48	Gebäude- und Freifläche, Fasanenweg 2	852 m²

In Abteilung II des Grundbuches *„Lasten und Beschränkungen*" besteht keine wertrelevante Eintragungen.

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Bad Zwischenahn bestehen keine Baulasteintragungen zu Lasten des Flurstücks 495/48 der Flur 9 Gemarkung Bad Zwischenahn.

2.3 sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2018/24 vom 19.09.2024

b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.
c) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt wird.
d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.
e) Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
f) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen augenscheinlich nicht.
g) Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

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.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Zwischenahn. Baumaßnahmen richten sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Die Baumaßnahmen müssen sich demnach in die umgebene Bebauung einfügen.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

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 Straße „Fasanenweg" erschlossen. Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie an die Abwasserkanalisation.

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. 30.100 Einwohner (Stand: 31.12.2023), 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 30.06.2023 für Bad Zwischenahn insgesamt ca. 10.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 10.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -292 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 2032 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 8,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,3 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,0 % und

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

Deutschland: 6,1 %, Stand: August 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 96,6 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung 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 sehr gut beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Ortsteil 'Rostrup I', ca. 1,7 km nordwestlich des Ortskerns von Bad Zwischenahn in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Schule von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Mittelzentrum profitiert Bad Zwischenahn von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Edeka') auch zahlreiche 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 einem Erholungsgebiet ('Bad Zwischenahn') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel 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. 6,9 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Zwischenahner Meer'. Die Bushaltestelle 'Kreuzung/Grundschule' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden 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. 56 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit 852 m² durchschnittlich groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten. Leichte Nutzungseinschränkungen gegeben.

3.5.3 Nivellement

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

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

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

Der Garten ist mit Rasen und Rabatten in einfachen Umfang angelegt. Die Hauszuwegung ist gepflastert.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Einfamilienhaus:

Bruttogrundfläche (BGF):	337,35 m²
mittleres Baujahr:	1963
Gebäudealter:	61 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	2 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	16 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1970

4.1.1 Nutzung

Annahme:
EG: 2 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 HWR, 1 Bad, 1 WC, 1 Flur, 1 Diele
DG: 1 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Bad, 1 Flur, Abstellräume
KG: 2 Kellerräume

4.1.2 Gebäude

Es wird angenommen, dass das Wohnhaus in massiver Bauweise im Jahre 1961 erstellt wurde. Im Jahre 1972 wurde angebaut. Danach wurde das Dachgeschoss weiter ausgebaut und mit Dachgauben versehen. Wesentliche Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk:	massives, verputztes Außenmauerwerk
Innenmauerwerk:	massives Innenmauerwerk und Leichtbauwände
Decken:	Stahlbeton-/Holzbalkendecken über den Geschossen
Treppen:	Holztreppen zum Keller- und Dachgeschoss
Dach:	Walmdach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen, Flachdach, Dacheindeckung aus Dachdichtungsbahnen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung:	überwiegend aktuelle Gaszentralheizung, im Dachgeschoss vereinzelt dezentrale Elektroheizungen, Rippenheizkörper
Warmwasser:	vorhanden
Sanitär - Installationen:	EG: Bad: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Badewanne, 1 Dusche Küche: 1 Spülenanschluss WC: 1 Waschbecken, 1 WC HWR: 1 Waschmaschinenanschluss

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

DG:
Bad: 1 Waschbecken, 1 WC, 1 Dusche

Elektro - Installationen: Annahme: baujahrstypische einfache Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster: alte Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen: Holztür mit Glasausschnitt
Innentüren: Holztüren in Holz-/Stahlzargen
Wände: Tapeten, Raufasertapete bzw. verputztes Wand mit Anstrich

4.1.6 Bauzustand

Es wird angenommen, dass der Bauzustand einem einfachen bis mittleren Standard in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit entspricht.

4.1.7 Bauschäden

Im Keller sind Feuchtigkeitsflecken und Putzabplatzungen sichtbar. Im Dachgeschoss sind bei einzelnen Dachflächenfenster Feuchtigkeitsstellen erkennbar.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Es ist ein durchschnittlicher baujahrstypischer Modernisierungs- und Unterhaltsstau vorhanden.

Garage:

Bruttogrundfläche (BGF):	29,23 m²
Baujahr:	1972
Gebäudealter:	52 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	8 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1982

4.2.1 Nutzung

Annahme:
EG: 1 Garage

4.2.2 Gebäude

Es wird angenommen, dass die Garage in massiver Bauweise zunächst vor 1972 erstellt und im Jahre 1972 erweitert wurde. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

4.2.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massives, verputztes Außenmauerwerk
Dach: Flachdach, Dacheindeckung aus Dachdichtungsbahnen

4.2.4 Technische Ausstattung

Elektro - Installationen: einfache Ausstattung

4.2.5 Ausbau

Tor: Holztore

4.2.6 Bauzustand

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

4.2.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden waren nicht sichtbar.

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

4.3 Gesamteindruck

Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen altersgerechten Eindruck mit baujahrstypischen Modernisierungsstau und vereinzelten Bauschäden.

5 Wertermittlung

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.

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

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). 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 das Sachwertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit den entsprechenden Sachwertfaktoren in der Datensammlung der jeweiligen Gutachterausschüsse 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 vom 01.01.2024 weist für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) und einer Grundstücksgröße von 700 m² einen Wert von **190 €/m²** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Gartenland wird gemäß den Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses im Median mit 46,0 €/m² (das entspricht 33 % des Bodenrichtwertes) bei einer Schwankungsbreite zwischen 10,0 €/m² bis 123,0 €/m² in Ortslagen angegeben.

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) oder nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich".

6 Verkehrswertermittlung

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einem nach kostenorientiertem Gesichtspunkt durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

Das vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes für Ein- und Zweifamilienhäuser wird auf folgende Weise durchgeführt:

Bodenwert: Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (marktübliche Größe) x Umrechnungskoeffizienten, z.B. wegen abweichender Grundstücksgröße

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:
Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1: 2005-02 gem. Nr. 4 I. 2 der ImmoWertV) **x Kostenkennwert der NHK 2010** (gem. Anlage 4 der ImmoWertV) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten **x Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer)** des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV) vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4 **x Regionalfaktor (1,0) x Alterswertminderungsfaktor [=RND/GND] mit Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre,** für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten (GND, Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgebäude 40 bis 60 Jahre und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen fem. Anlage 2 ImmoWertV 2021

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:
pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude sonstiger Anlagen üblich sind 5.000 € bis 20.000 €. Für Wochenendhäuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich

vorläufiger Sachwert:
Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + vorläufiger Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen = vorläufiger Sachwert

6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Bodenvergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus der Richtwertkarte beläuft sich der Quadratmeterpreis für die Wohnbaufläche des Bewertungsgrundstücks auf 190,00 €/m² einschl. Erschließungskosten. Das restliche Gartenland wird mit 65,00 €/m² angesetzt. Das entspricht 34,00% des Bodenrichtwertes.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert für das Grundstück ergibt sich somit wie folgt:

1.) Teilfläche des Flurstücks 495/48 der Flur 9 Gemarkung Bad Zwischenahn, Wohnbaufläche		
700,00 m² *	190,00 €/m² =	133.000,00 €
2.) Teilfläche des Flurstücks 495/48 der Flur 9 Gemarkung Bad Zwischenahn, Gartenland		
152,00 m² *	65,00 €/m² =	9.900,00 €
852,00 m²		**142.900,00 €**

6.2 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Bauindex Mai 2024 2021=100	130,300	x 100 =	183,700
Bauindex Mai 2010 2010=100	70,932		

Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2021 = 100	130,300
Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2010 = 100	**183,700**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF):	337,35 m²
mittleres Baujahr:	1963
Gebäudealter:	61 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	2 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	16 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1970
NHK 2010:	870,00 €/m²
Baupreisindex am WE-Stichtag:	183,700
NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):	1.598,00 €/m²
Regionalfaktor (RG):	1,0
Alterswertminderungsfaktor (AF):	0,2286

337,35 m² * 1598 €/m² * 1,0 * 0,2286 =	123.200,00 €	
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	= 0,00 €	
	123.200,00 €	
		123.200,00 €

Garage

Bruttogrundfläche (BGF):	29,23 m²
Baujahr:	1972
Gebäudealter:	52 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	8 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1982
NHK 2010:	485,00 €/m²
Baupreisindex am WE-Stichtag:	183,700
NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):	891,00 €/m²
Regionalfaktor (RG):	1,0
Alterswertminderungsfaktor (AF):	0,1600

29,23 m² * 891 €/m² * 1,0 * 0,16 =	4.200,00 €	
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	= 0,00 €	
	4.200,00 €	
		4.200,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **127.400,00 €**

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

6.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedigungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude.

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage	
pauschal 7,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =	
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**8.900,00 €**

6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	142.900,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	127.400,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	8.900,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	**279.200,00 €**

6.5 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ammerland ergeben und sind in der Datenbank 2024 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitraum	06.01.2022	03.11.2023	03.12.2023
Vorl. Sachwert	144.000 €	650.000 €	326.000 €
Bodenrichtwert	80 €/m²	370 €/m²	210 €/m²
Standardstufe	1,9	4,0	2,2
Modifiziertes Baujahr	1963	2020	1981
Restnutzungsdauer	11 Jahre	67 Jahre	29 Jahre
Grundstücksfläche	314 m²	1.200 m²	723 m²
Wohnfläche	82 m²	200 m²	136 m²

Die mittleren Kaufpreise betragen für Wohnhäuser mit Baujahren zwischen 1950 bis 1977 im Landkreis Ammerland im Mittel 270.000 € bei einer Schwankungsbreite zwischen 124.000 € bis 520.000 €.

Der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich gemäß den Ergebnissen der Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses wie folgt:

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertezeitpunkt	20. November 2024
Bodenrichtwert	190 €/m²
Standardstufe	2,00
Gemeinde Bad Zwischenahn Umrechnungskoeffizient	1,04
vorläufiger Sachwert	**279.200,00 €**
interpolierter Sachwertfaktor	**1,04**
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	**290.000,00 €**

6.6 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:

Baumängel und Bauschäden		
sind bekannt	=	-5.000,00 €
Bodenverunreinigungen		
sind nicht Vorhanden	=	0,00 €
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen		
sind nicht Vorhanden	=	0,00 €
Wertminderung wegen Baulast		
sind nicht Vorhanden	=	0,00 €
		-5.000,00 €

6.7 Verfahrenswert des Grundstücks

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	=	290.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-5.000,00 €
Verfahrenswert des Grundstücks	=	**285.000,00 €**

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

6.8 Verkehrswert

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

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

285.000,00 €

Edewecht, den 20. November 2024

gez. F. Baxmeyer

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

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 39 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer

.....

Fred Baxmeyer

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26160 Bad Zwischenahn, Fasanenweg 2

geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Zwischenahn-West (7,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Zwischenahn (1,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (45,7 km)
Nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (55,6 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (150,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (8,9 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: 2024

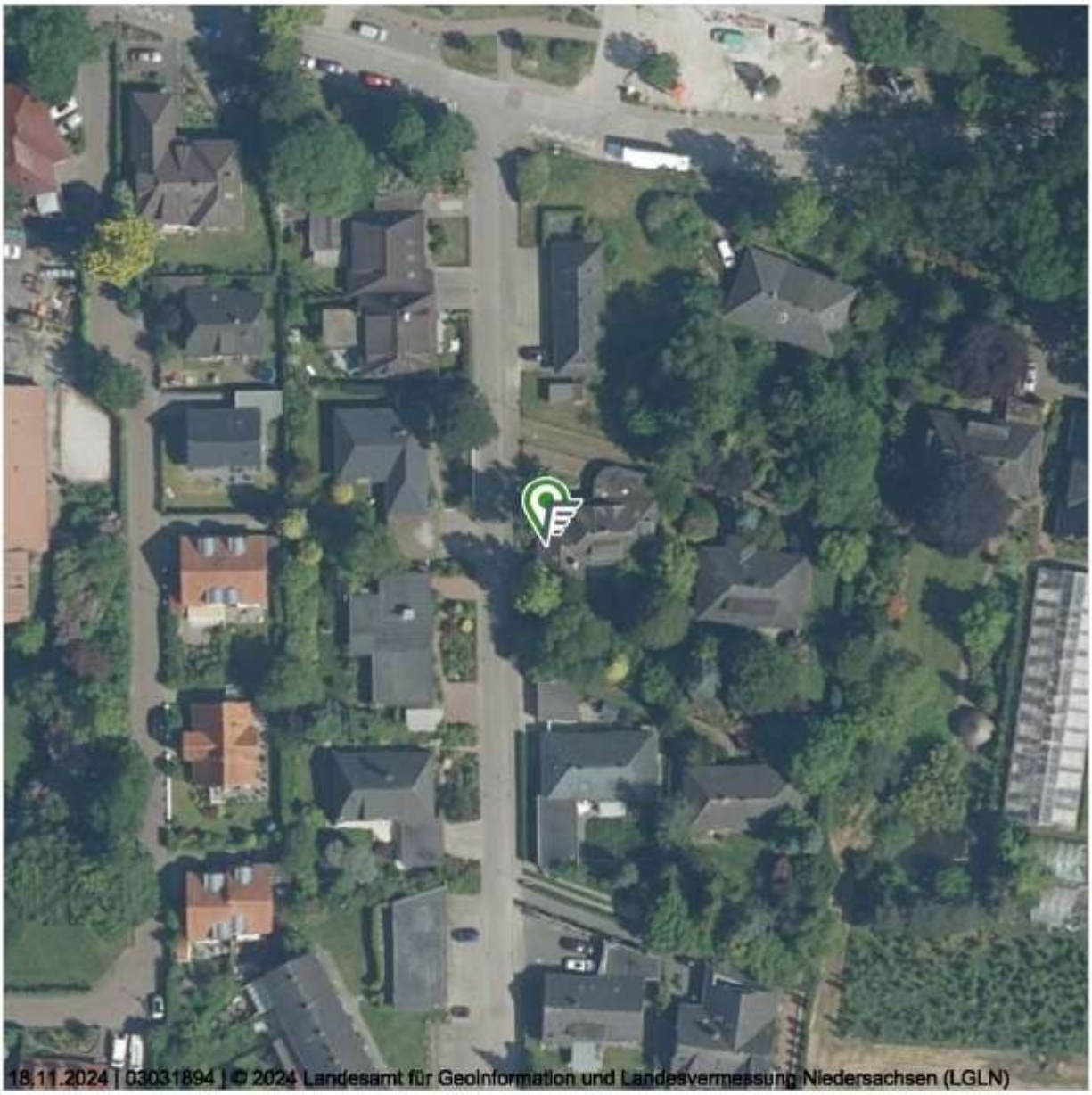
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03031894 vom 18.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26160 Bad Zwischenahn, Fasanenweg 2

geoport



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

0 100 m

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)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03031894 vom 18.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Verbrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Zwischenahn
Gemarkung: Bad Zwischenahn
Flur: 9 Flurstück: 495/48

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 27.09.2024
Aktualität der Daten 21.09.2024

Maßstab 1:1000 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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.

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 27.09.2024
Aktualität der Daten: 21.09.2024

Flurstück 495/48, Flur 9, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Fasanenweg 2
Fläche:	852 m²
Tatsächliche Nutzung:	852 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u.Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 13158 Laufende Nummer 0001

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.

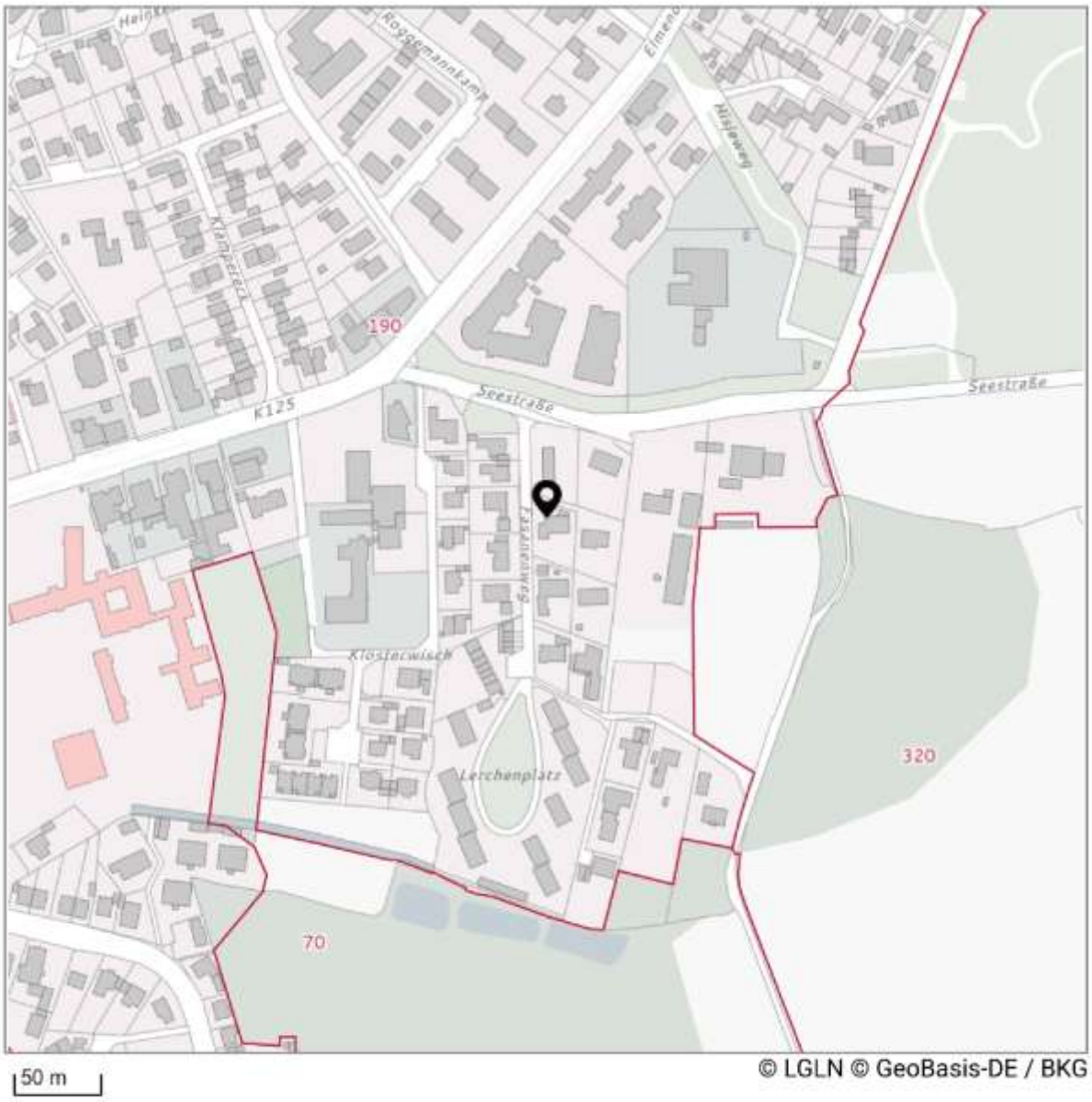
© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 18.11.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Fasanenweg 2, 26160 Bad Zwischenahn - Rostrup I
Gemarkung: 1901 (Bad Zwischenahn), Flur: 9, Flurstück: 495/48



Seite 1 von 3

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201345
Bodenrichtwert: 190 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Grundstücksfläche: 700 m²
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0120212_MFH_W.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2024

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=53.19164&lng=7.98761&zoom=16.13&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung

Landkreis Ammerland

Umrechnungstabelle: 0120212

Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung

Der hier ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

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).

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

Art	*Umrechnungskoeffizient*
EFH	*1,00*
MFH	*1,50*

Beispiel:

Bodenrichtwert: $\frac{200}{W\ EFH}$

Umrechnung auf individuelle Grundstücksausnutzung MFH:

*200 €/m² * 1,50 =* ***300 €/m²***

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

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 [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

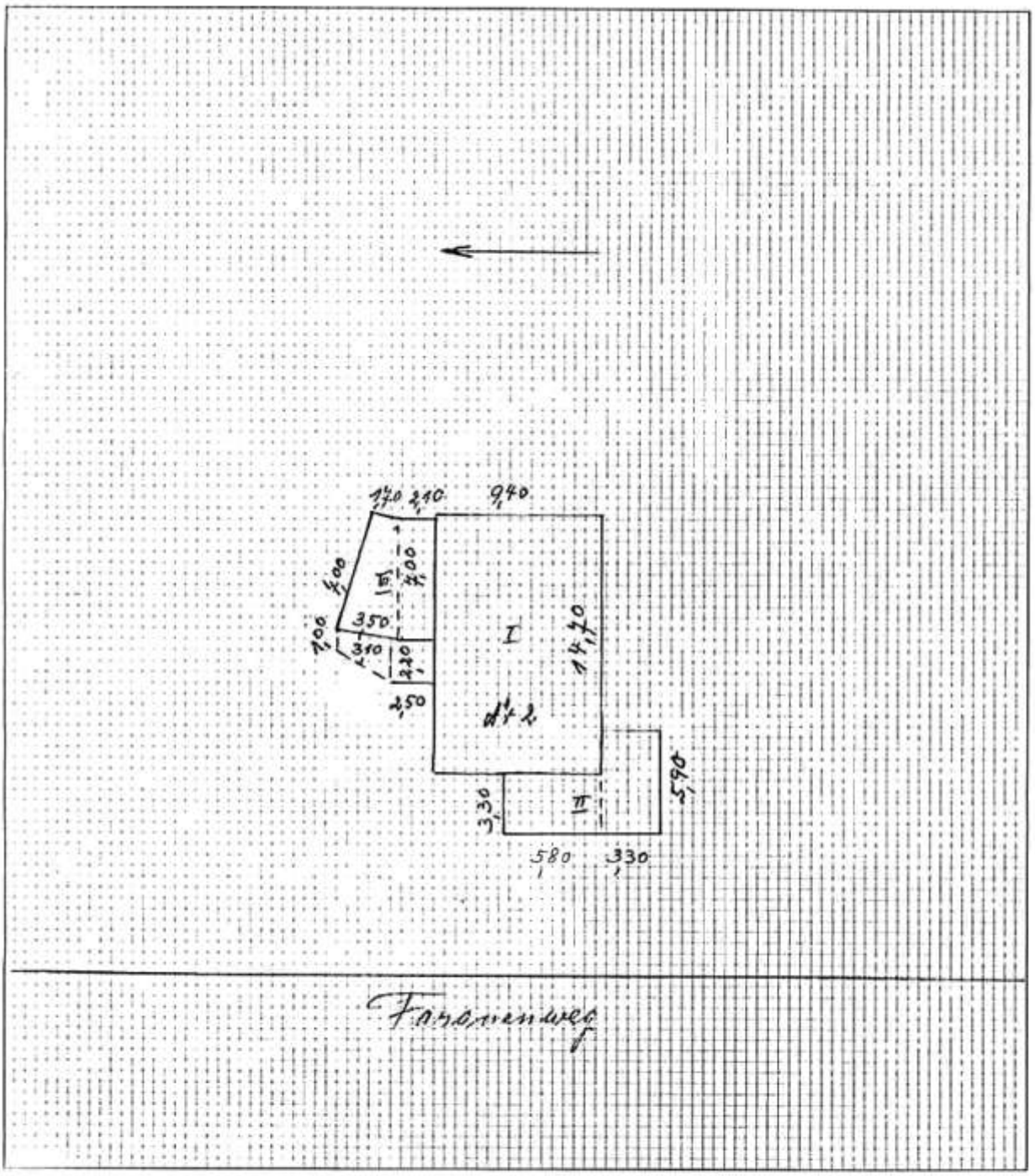
© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

8 Planunterlagen über die Baulichkeiten

Seite 4

Lageplan

Grundriß der Gebäude mit Angabe der Abmessungen, Entfernungen der Gebäude untereinander bis 50 Meter, Angabe der Haus- oder Brandkassennummern, Lage zur Straße, Straßen-Bezeichnung, Nordpfeil, Entfernungen zu den Nachbargebäuden (bis zu 30 Metern).



Anzahl der Wohnungen:	1
Benutzung des Gebäudes z. B. nähere Angabe des Betriebes (Landwirtschaft), des Geschäfts, Gewerbes mit Bezeichnung der Betriebsart (Lebensmittelgeschäft, Tischlerei usw.), Verwendung und Lagerung feuer- und explosionsgefährlicher Stoffe.	Wohnung
Werden Kunststoffe hergestellt oder verarbeitet?	nein

Die Richtigkeit vorstehender Angaben bescheinigen:

Vertreter der Gemeinde	Brandkassenschätzer	Brandkassenschätzer
Krippendorf	Osterloh	Krevenschmidt

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

LAGEPLAN 1 : 2000

ZUM BAUVORHABEN

H. u. R. SCHMITZ

ROSTRUP FASANENWEG 2

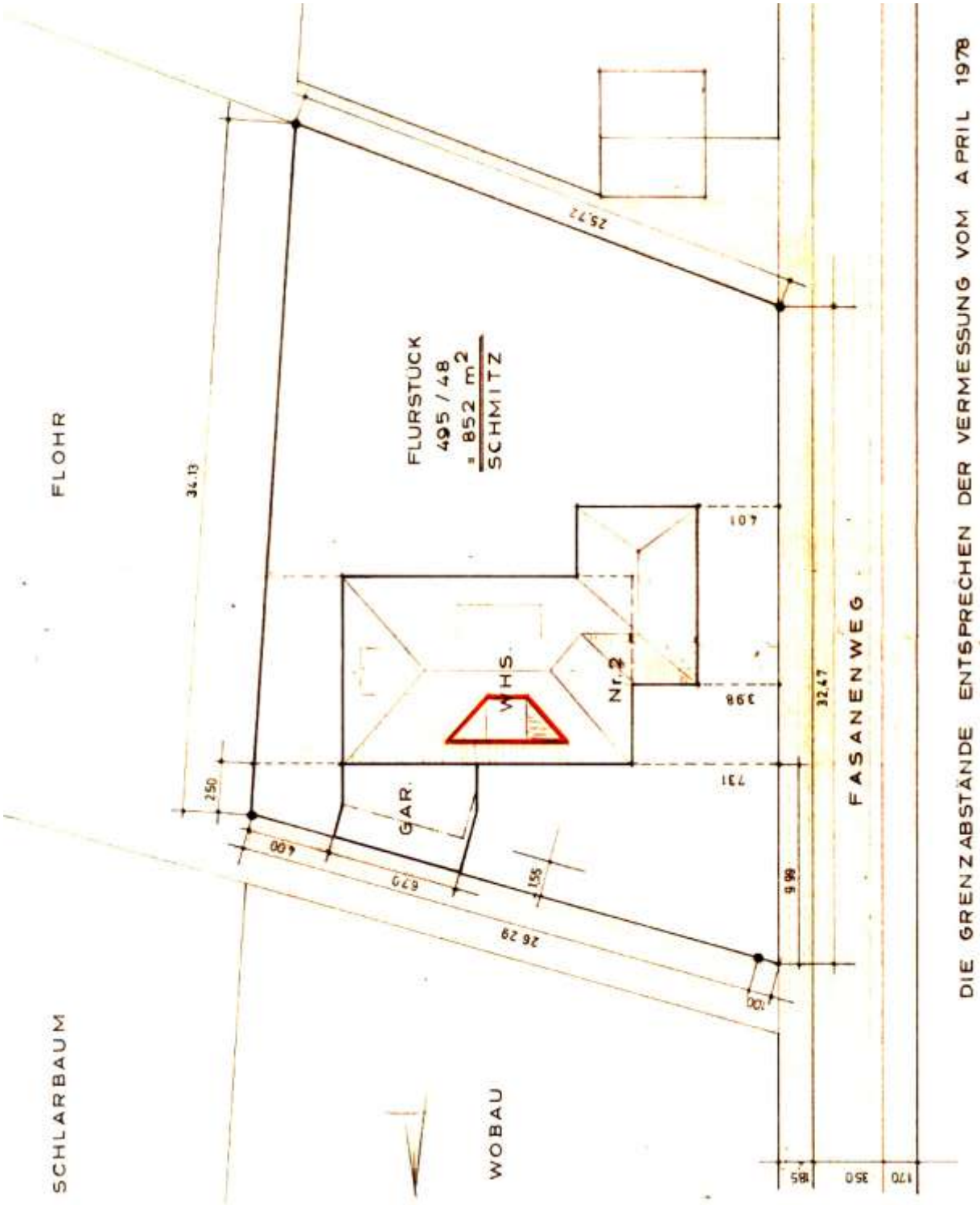
FLUR 9 L. B. Nr. 3315 BD. 68 BLATT 2489

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. B 365/84
zur Ausführung genehmigt.
Westerstede, den 26. 3. 1984
Landkreis Ammerland
– Bauaufsichtsbehörde –

BAUHERR

IM SEPTEMBER 78

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht



© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

Der Bauplan wird zu dem Bauschein
Nr. Z 740/61 genehmigt
Westerstede, den 5. Aug. 1961
Landkreis Ammerland
I.A.

Baumgarten
2. z. d. Akten

Deckblatt zum
Bauschein Nr.
z 140/61

für Rudi Schmitz, Rostrup I

Schmitz
Planverfasser u. Bauherr

bauaufsichtlich geprüft
Westerstede, den 4. 8. 1961
Bauaufsichtsbehörde
des Landkreises Ammerland

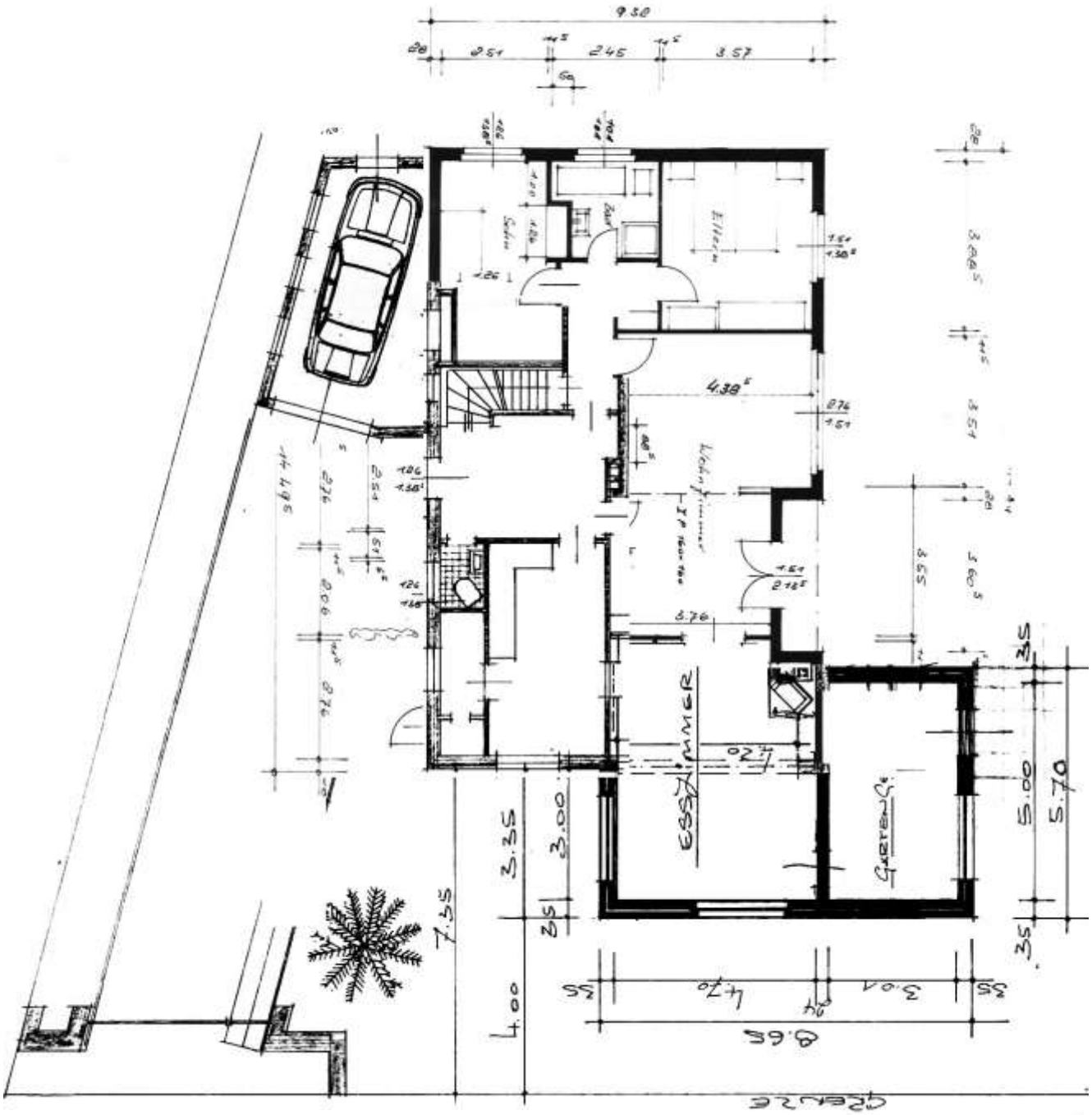
ANBAU AN DAS WOHNHAUS:-
SCHMITZ, ROSTRUP, FASANENWEG 2

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. B 1723/72
zur Ausführung genehmigt.
Westerstede, den 22. Okt. 1972
Landkreis Ammerland
– Bauaufsichtsbehörde –

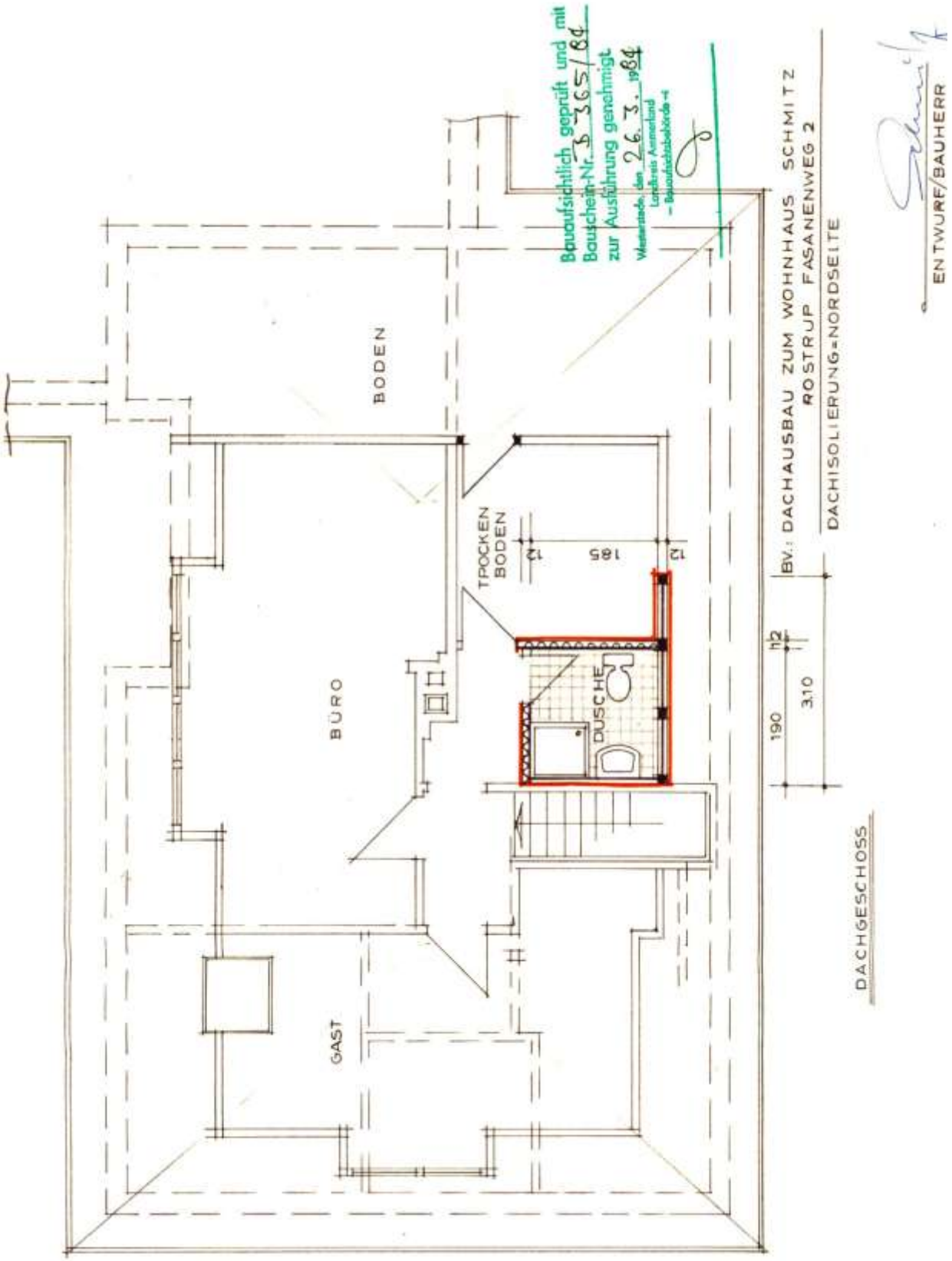
Schmitz
BAUHERR

ROSTRUP IM OKTOBER 1971

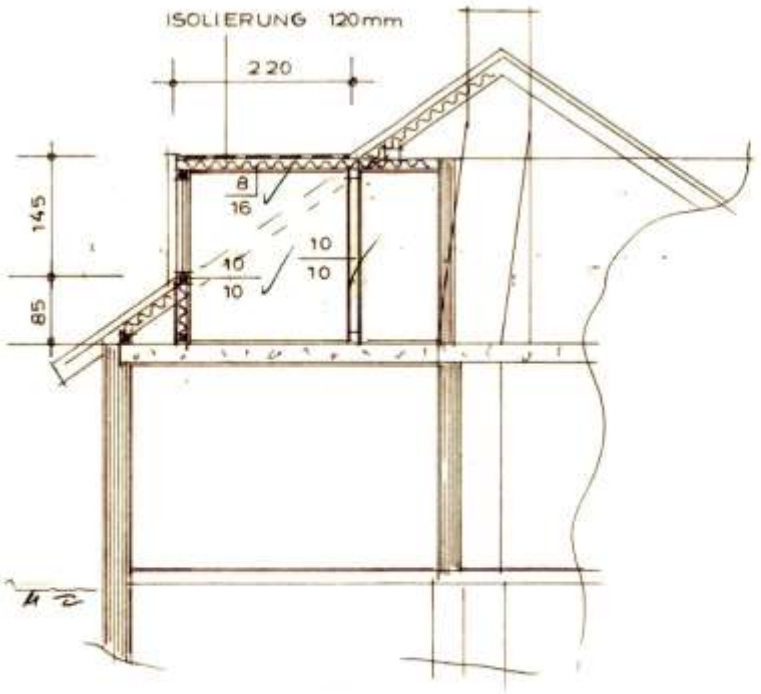
© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht



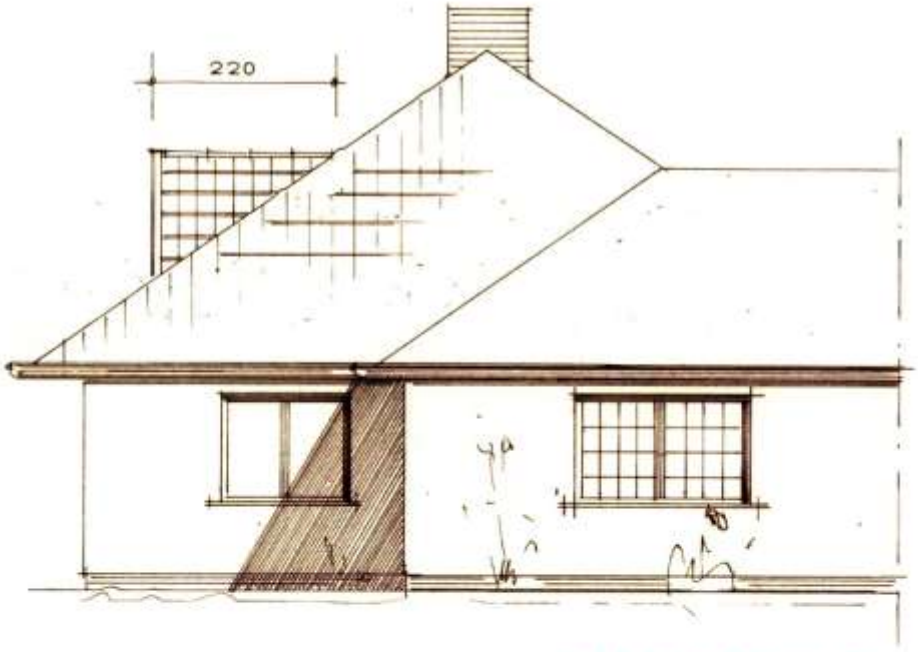
© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht



© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht



SCHNITT

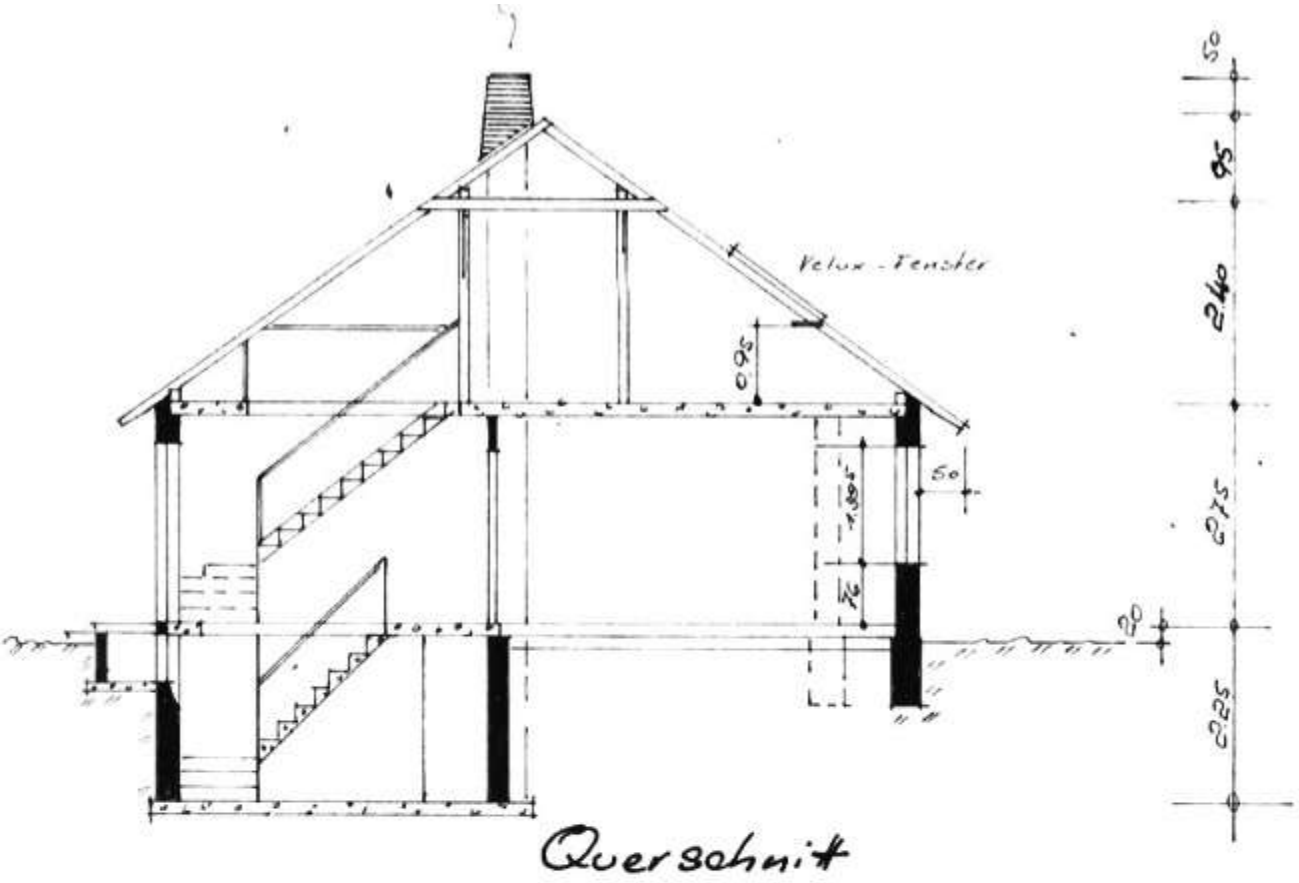


BV.: DACHAUSBAU : SCHMITZ, FASANENWEG 2

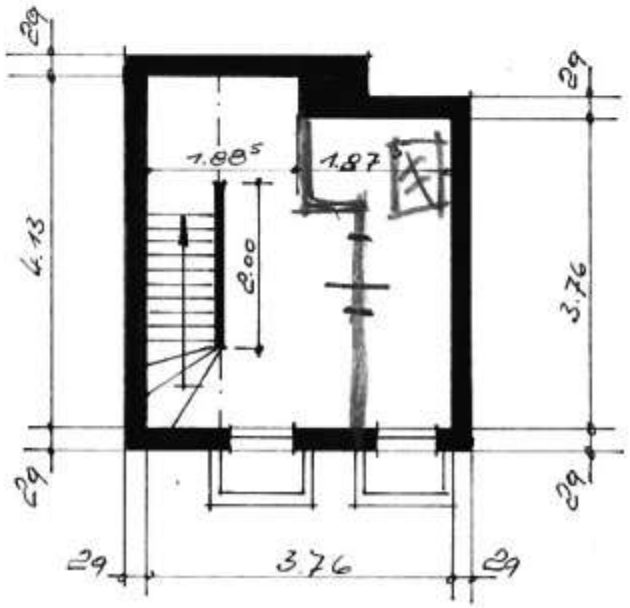
Bauaufsichtlich geprüft und mit Bauschein-Nr. B 365/84 zur Ausführung genehmigt
Westerstede, den 26.3.1984
Landkreis Ammerland
– Bauaufsichtsbehörde –

ENTWURF/BAUHERR

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

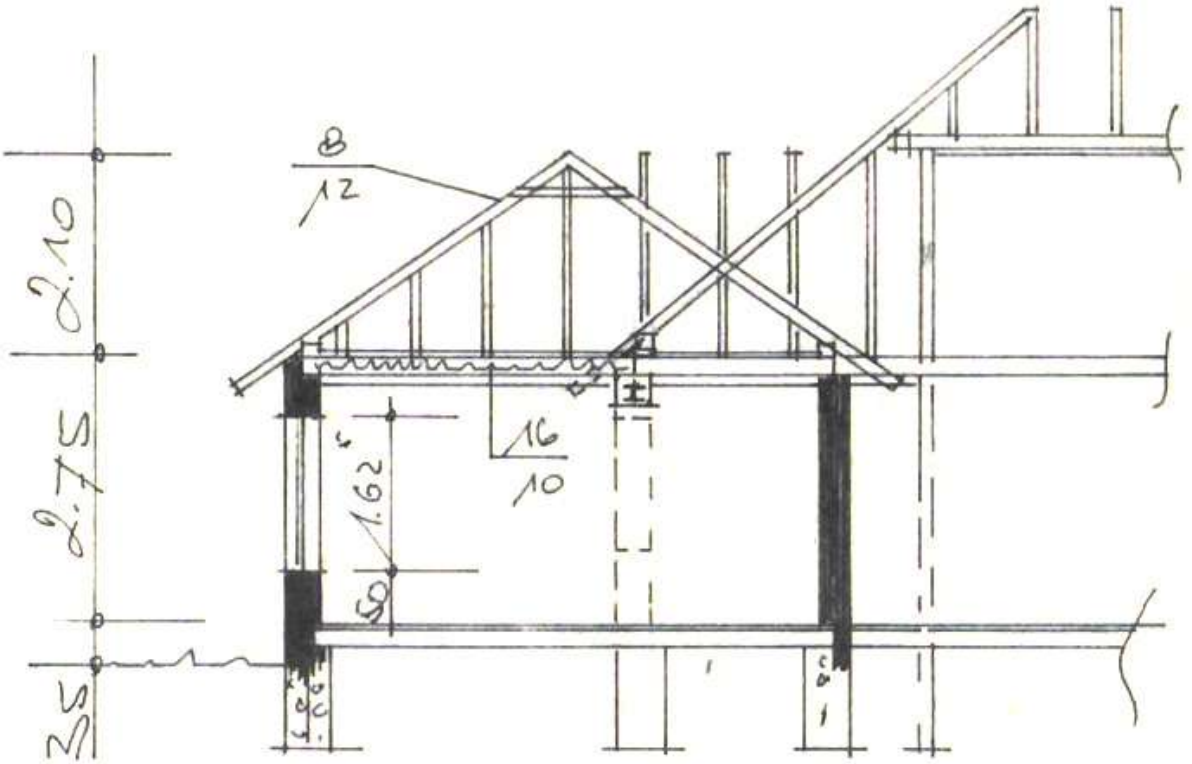


Querschnitt



Keller

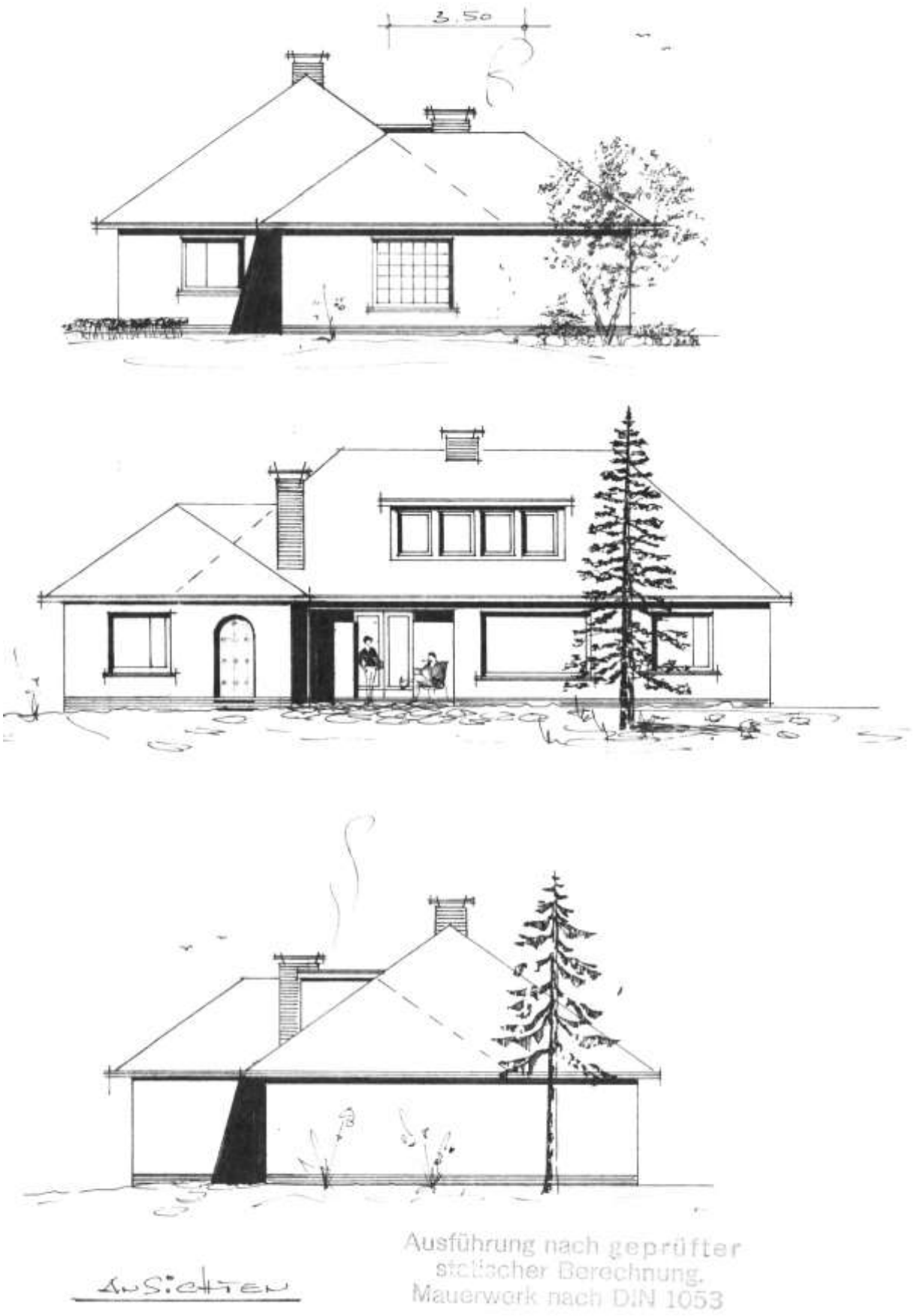
© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht



QUERSCHNITT

NORDANSICHT
1:50

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht



Ansichten

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

ERWEITERUNG DER
GARAGE
UND ERRICHTUNG EI
GRENZ-WAND IN

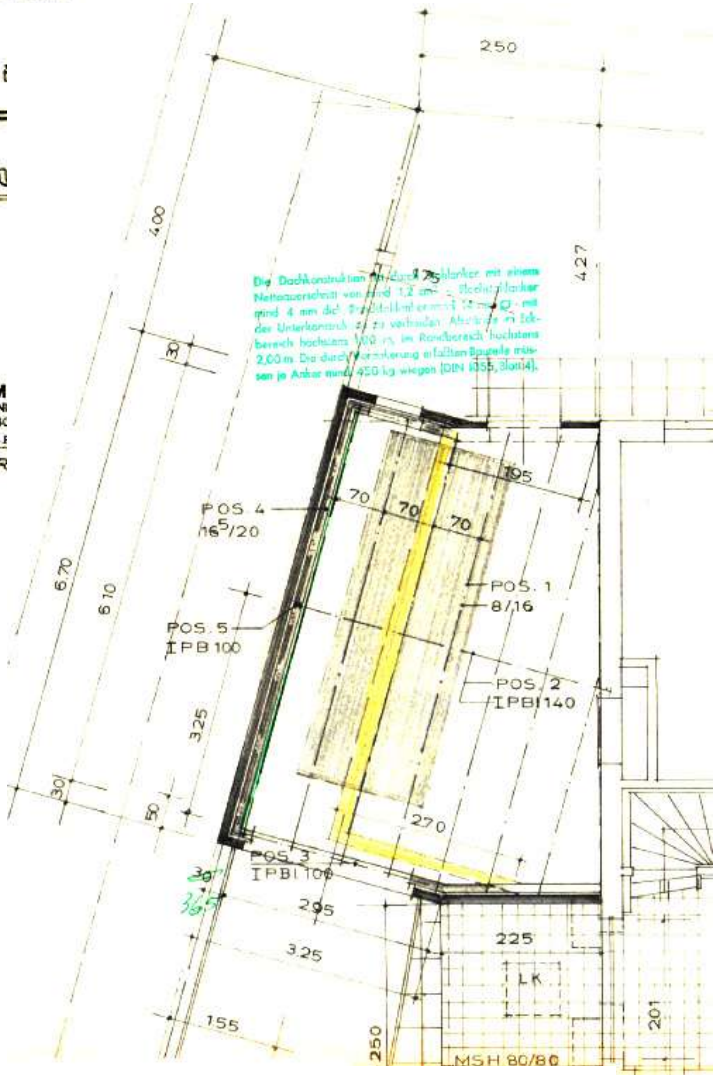
H+R. SCHMITZ ROSTR

M = 1 : 50

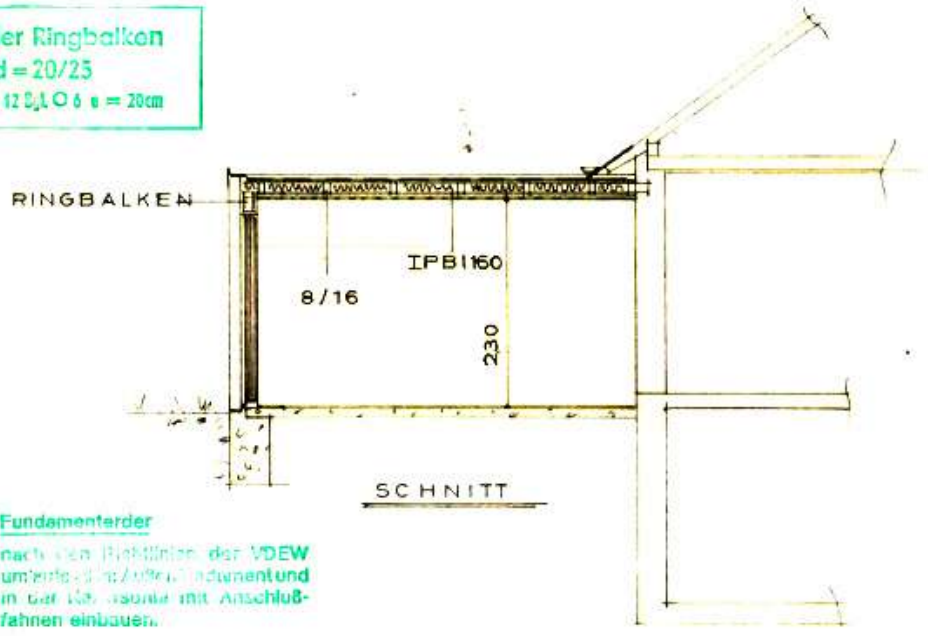
Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. B 1458/78
zur Ausführung genehmigt.
Westerste'e den 03.11.1978
Landkreis Ammerland
– Bauaufsichtsbehörde –

RUDI SCHM
ARCHITEKT·AK-N-EL-N
FASANENWEG 2 · TEL. 044
BAUHER

IM SEPTEMBER 1978



Umlaufender Ringbalken
Bn 150 b/d = 20/25
B St 42/50 RK A O 12 D,L O 6 u = 20cm



Fundamenterder
nach dem Richtlinien der VDEW
umlaufend in Beton-Fundament und
in der Wand mit Anschluß-
fahnen einbauen.

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

9 Fotos

- Nordwestansicht -

- Westansicht -

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

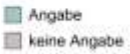
10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses

Grundlage der Berechnung sind Baupläne. Die Bruttogrundfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäudeabschlusswände in Fußbodenhöhe gemessen und ist nicht mit der Wohnfläche vergleichbar.

Berechnung der Bruttogrundfläche

		Faktor	Länge	Breite	Summe
Einfamilienhaus					
	Einfamilienhaus, Gebäudeart 1,01, 1.21, 1,23 Standardstufe 2,0				
mittleres	Baujahr: 1963	Ursprungsbaujahr 1961, Anbau 1972			
	Erdgeschoss		14,495 m *	9,320 m	135,09 m²
			3,350 m *	8,650 m	28,98 m²
			3,350 m *	5,700 m	19,10 m²
	Dachgeschoss		14,495 m *	9,320 m	135,09 m²
	Kellergeschoss		4,610 m *	4,240 m	19,55 m²
			-0,370 m *	1,250 m	-0,46 m²
				Bruttogrundfläche gesamt =	**337,35 m²**
Garage					
	Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0				
	Baujahr: 1972				
	Erdgeschoss	1/2 *	5,000 m *	6,700 m	16,75 m²
		1/2 *	4,200 m *	5,945 m	12,48 m²
					29,23 m²
				Bruttogrundfläche gesamt =	**366,58 m²**

Mittlere Kaufpreise von Gartenland in €/m²



In der nachfolgenden Tabelle sind die von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten mittleren Kaufpreise aufgeführt. Die Preise gelten nur für Flächen, die nicht als Bauland genutzt werden können.

Landkreis	Anmerkung	Faktor zu BRW	Min €/m²	Max €/m²	Median €/m²
Ammerland	Außenbereich	0,28	3,0	30,5	12,0
	Ortslage	0,33	10,0	123,0	46,0

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, Stand 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 11.03.2024

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
- Landkreis Ammerland -

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024
Vorläufiger Sachwert [€]:	279.200
Bodenrichtwert [€/m²]:	190
Standardstufe:	2
Gemeinde [Umrechnungskoeffizient]:	Bad Zwischenahn ..
Sachwertfaktor:	**1,04**

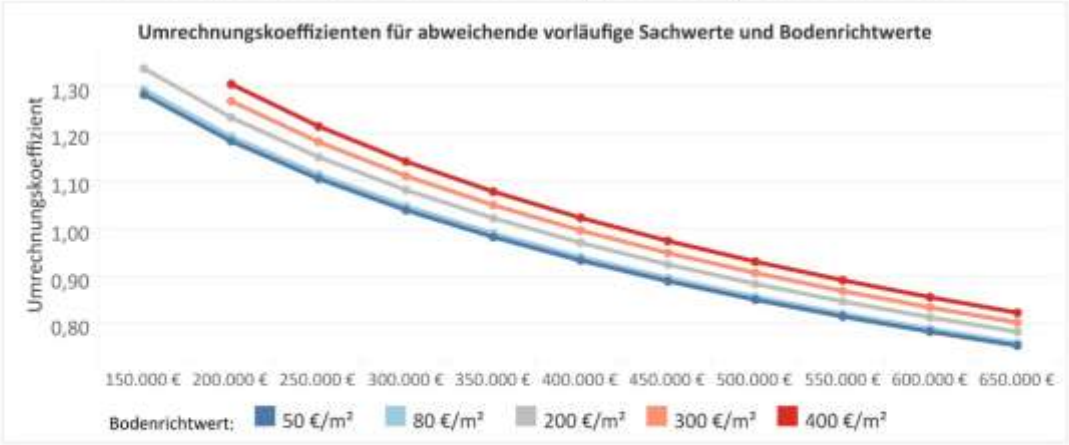
Modellbeschreibung

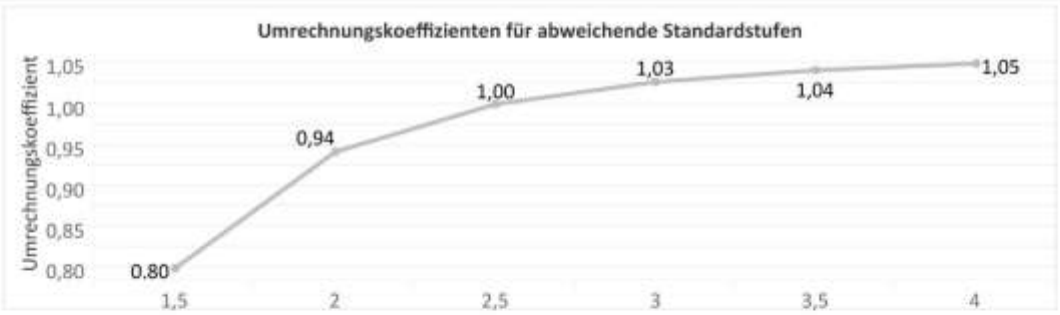
Stichprobenübersicht

Stichprobe: 200 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	06.01.2022	03.11.2023	03.12.2022
Vorl. Sachwert [€]	144.000	650.000	326.000
Bodenrichtwert [€/m²]	80	370	210
Standardstufe	1,9	4	2,2
Modi. Baujahr	1963	2020	1981
Restnutzungsdauer	11	67	29
Grundstücksfläche [m²]	314	1.200	723
Wohnfläche [m²]	82	200	136

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.





Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Lage

Apen	0,92
Bad Zwischenahn	1,04
Edewecht	1,02
Rastede	1,02
Westerstede	1,01
Wiefelstede	0,98

Quelle: 2024 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 29.02.2024

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht

11 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 Wirtschaftskraft:** http://www.komsis.de.

(4) **Quellenangabe Beschäftigung/Arbeitslosenquote:** http://statistik.arbeitsagentur.de Bundesagentur für Arbeit, Statistik.

Anzahl der Anschläge im Dokument = **38353**

© Copyright Fred Baxmeyer, D-26188 Edewecht