
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26160 Bad Zwischenahn, Im Splettje 4

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. Architekt

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

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

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	5
2.3	Barrierefreiheit.....	5
2.4	sonstige Rechte und Belastungen	5
2.5	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2020/22 vom 24.02.2023.	5
3	Grundstücksmerkmale	6
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben.....	7
3.4	Lagebeschreibung	7
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	8
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	8
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
4.0	Bebauung allgemein.....	8
5	Wertermittlung	9
5.1	Verfahrenswahl.....	9
6	Verkehrswertermittlung	11
6.1	Bodenrichtwertzone	12
6.2	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes.....	12
6.3	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.....	13
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
6.5	Vergleichswert.....	14
6.6	Verkehrswert.....	14
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Baulast, Richtwertkarte	15
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	35
9	Fotos	37
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) und der Nutzfläche	40
11	Literaturverzeichnis	40

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2020/22 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 22.02.2023 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: **14.06.2023**

Qualitätsstichtag: **14.06.2023**

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Teileigentum von Kellerräumen Nr. H3 des Aufteilungsplanes in einem Mehrfamilienhaus in 26160 Bad Zwischenahn, Im Splettje 4.

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 24.04.2023 und am 26.04.2023. Anwesend waren: Herr Fiedler von Immobilien Brand GmbH & Co. KG, 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 17521 eingetragen,

lfd. Nr. 1: 15/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Bad Zwischenahn	26	434/4	Verkehrsfläche, Kayhausen	103 m ²
Bad Zwischenahn	26	434/8	Verkehrsfläche, Im Splettje	87 m ²
Bad Zwischenahn	26	434/9	Verkehrsfläche, Im Splettje	6 m ²
Bad Zwischenahn	26	434/12	Gebäude- und Freifläche, Im Splettje 2, 2A, 3, 4, 5	4.601 m ²
Bad Zwischenahn	26	434/13	Verkehrsfläche, Im Splettje	103 m ²
				<hr/> 4.900 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. H3 im Kellergeschoss, vom Eingang gesehen links, des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte. Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in Blatt 17489 bis 17528. Gemäß Bewilligung vom 05.05.2000 (Notar J. Brand, Dörpen URNr2 464/00) unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 17013 eingetragen am 25.10.2000.

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ besteht folgende Eintragung:
Lfd. Nr. 1 „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Spielplatznutzungsrecht und Wegerecht an dem Flurstück 434/6 (*Nachfolger sind die Flurstücke 434/12 und 434/13*)) für die Stadt Bad Zwischenahn. Gemäß Bewilligung vom 25.9.2000 und 1.12.2000 (Notar J. Brand, Dörpen, URNR. 689/00 und 860/00) zu Blatt 17489 bis 17528 eingetragen am 24.01.2001.“

Dieses Recht wirkt sich nicht wesentlich auf den Verkehrswert aus.

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland bestehen keine Baulasteintragungen zu Lasten der Flurstücke 434/4, 434/8, 434/9, 434/13 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn.

Das Flurstück 434/12 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn ist mit folgender Baulast Blatt-Nr. 2372 Seite 1 belastet:

„Ich als Eigentümer der Grundstücke, Flurstücke 434/5 (neu 434/10) und 434/6 (neu 434/12), Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn, übernehme - auch zu Lasten meiner Rechtsnachfolger - als Baulast die Verpflichtung zu dulden, dass auf dem im anliegenden Lageplan gelbfarbig dargestellten und vermassten Teil des vorgenannten Grundstücks, ein Weg zum vorschriftsmäßigen Anschluss des Grundstücks Flurstück 436/3, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn, an das öffentliche Straßennetz angelegt, unterhalten und benutzt wird. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Ich beantrage, die vorstehende Baulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland einzutragen.“

Diese Baulast wirkt sich nicht wesentlich auf den Verkehrswert aus.

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 2020/22 vom 24.02.2023.

- a) Mieter sind nicht vorhanden.
- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist vorhanden, Immobilien Brand GmbH & Co. KG, Am Hogen Hagen 33, 26160 Bad Zwischenahn.
- c) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.
- e) Verdacht auf Hausschwamm besteht 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.
- 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.

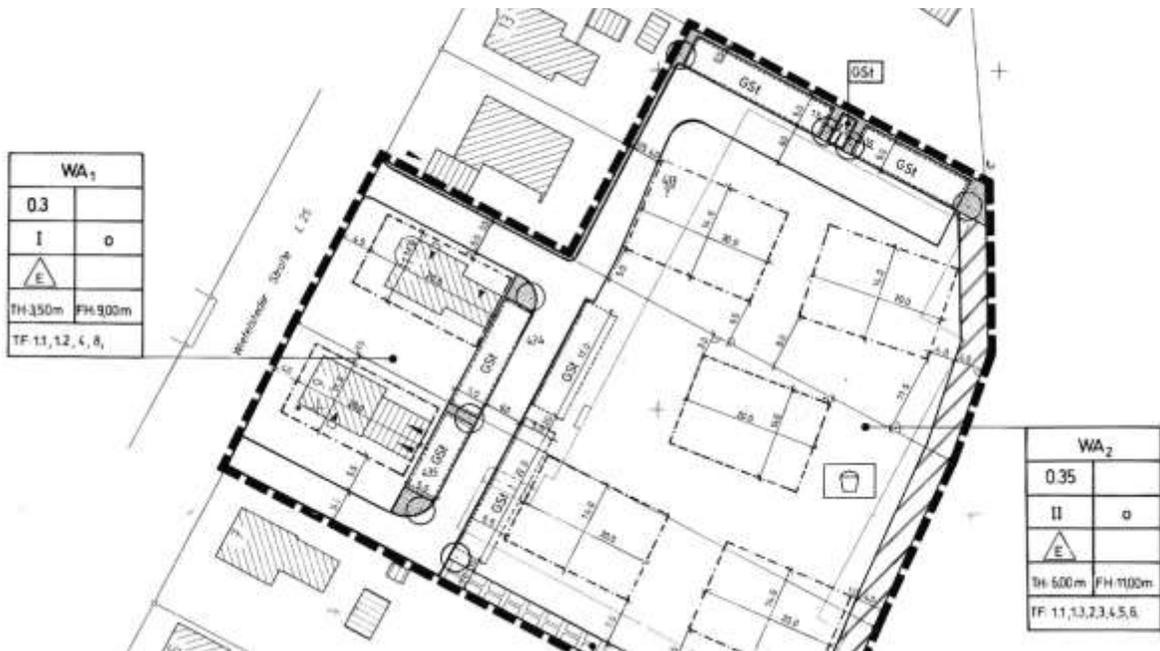
3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt ein Bebauungsplan der Gemeinde Bad Zwischenahn vor.

Der Bebauungsplan „VuE Wohnpark Kayhausen“ vom **21 Juni 1996** setzt für das Bewertungsgrundstück folgende bauliche Nutzung fest:

Art der baulichen Nutzung		WA ₂ (Allgemeines Wohngebiet ₂)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl)	0,35
	Vollgeschosse	II
Bauweise		Offene Bauweise
		Nur Einzelhäuser zulässig
	Traufhöhe	Max. 6,00 m zulässig
	Firsthöhe	Max. 11,00 m zulässig



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 „Im Splettje“ erschlossen. Das Grundstück hat Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

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 4,3 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,6 % und Deutschland: 5,5 %, Stand: Mai 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. 1,8 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. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Netto', 'Rewe') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel bis 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. 4,3 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Zwischenahner Meer'. Die Bushaltestelle 'Zum Rosenteich' befindet sich in fußläufiger Entfernung. 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. 53 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittel bis gute Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist mit insgesamt 4.900 m² angemessen groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten. Wesentliche Nutzungseinschränkungen sind 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 und die Stellplätze sind gepflastert und die sonstigen Außenanlagen entsprechend angelegt.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.0 Bebauung allgemein

Teileigentum von Kellerräumen Nr. H3:

Bruttogrundfläche (BGF):	47,49 m ²
Baujahr:	2008
Gebäudealter:	15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	55 Jahre
modifiziertes Baujahr:	2008

4.1.1 Nutzung

KG: 1 Hobbyraum, 1 Kellerraum, 1 Bad, Nutzfläche: ca. 37,30 m²

4.1.2 Gebäude

Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Baujahr von ca. 2008 angenommen. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk: Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale
Innenmauerwerk: massives Innenmauerwerk
Dach: Walmdach mit Dachgauben, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Dachpfannen

4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung:	Zentralheizung
Warmwasser:	vorhanden
Sanitär -	EG:
Installationen:	Bad: 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Dusche
Elektro -	
Installationen:	baujahrstypische Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Glasausschnitt Innentüren: Holztüren in Stahlzargen
Wände:	Wände mit Anstrich und Wandfliesen im Sanitärbereich
Bodenbeläge:	Annahme: Fußbodenfliesen, Estrich mit Farbanstrich

4.1.6 Bauzustand

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

4.1.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden waren nicht erkennbar.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Die Räumlichkeiten müssen gesäubert werden.

4.2 Gesamteindruck

Es wird angenommen, dass sich die baulichen Anlagen gegenwärtig in ihrer Ausstattung und Beschaffenheit in einem altersgemäßen Zustand befinden. Die Drittverwendbarkeit ist leicht eingeschränkt.

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.

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 im Allgemeinen vorrangig das Vergleichswertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurden.

Derartige Objekte als Teileigentum von Kellerräumen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr jedoch nicht explizit in den Kaufverträgen dargestellt, sondern immer im Verbund mit zugeordneten Eigentumswohnungen veräußert. Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Aufzeichnungen von Kaufpreisen für Kellerräume als Teileigentum in Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen vorliegen.

Daher wird hilfsweise das Teileigentum der vorhandenen Kellerräume mit einem pauschalen Ansatz als Anteil von typischen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen ermittelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten für Eigentumswohnungen 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 vom 01.01.2023 weist für Grundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) einer Grundstücksgröße von 1.000 m² einen Wert von **270 €/m²** aus. 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).

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

6 Verkehrswertermittlung

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), Brennwertkessel

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 des ermittelten Bodenrichtwertes wird nach sorgfältiger Abwägung für den Bereich des Wertermittlungsobjektes eine mittlere Bodenrichtwertzone von **270,00 €/m²** festgelegt.

6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises 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 €/m ²
Baujahr	1960	2018	1993	
Mod. Baujahr	1963	2019	1993	1995
Wohnfläche (m ²)	45	105	71	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 im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt.

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertzeitpunkt	14. Juni 2023
Bodenrichtwertzone	270 €/m ²
modifiziertes Baujahr	2008
Nutzfläche	37,30 m ²
Ausstattung	Mittel
Interpolierter Vergleichsfaktor aus Datenbank des zuständigen Gutachterausschusses	3.040 €/m²
modifiziertes Baujahr (Umrechnungskoeffizient)	1,14
Gemeinde Bad Zwischenahn (Umrechnungskoeffizient)	1,02
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor zum 01.07.2022	3.535 €/m²
abzüglich 10 % wegen spürbarer Preisrückgänge auf Grund höherer Finanzierungskosten und verringerter Nachfrage auf dem Immobilienmarkt im Verlauf ab der zweiten Jahreshälfte 2022	-354 €/m²
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor für Eigentumswohnungen zum Wertermittlungstichtag	3.182 €/m²

pauschaler Ansatz für das Teileigentum der Kellerräume= 10 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertfaktors für Eigentumswohnungen unter der Berücksichtigung, dass die Käuferschicht für derartige Kellerräume wohl überwiegend aus Mitgliedern der vorhandenen Eigentümergemeinschaft des Mehrfamilienhauses bestehen werden und kein unabhängiger Dritter Interesse an dem Teileigentum haben dürfte.	318 €/m²
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	12.000,00 €

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 ergibt somit in Höhe von

12.000,00 €

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 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

Baulastlastenblatt-Nr. 2372 von Bad Zwischenahn Seite 1 Flurstück 434/12, Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn: Zufahrts- und Zugangsbaulast für das Flurstück 436/3 Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn zu Lasten des Flurstücks 434/12 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Zugangs- und Zufahrtsbaulast zu Lasten des Flurstücks 434/12 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = 0%.

23500 € * 0 % =

0,00 €

0,00 €

6.5 Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	0,00 €
Vergleichswert	=	<u>12.000,00 €</u>

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

12.000,00 €

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **12.000,00 €** entspricht einem Nutzflächenpreis in Höhe von **322,00 €/m²**.

Bewertung des Rechts in Abteilung II des Grundbuchs „Lasten und Beschränkungen“:

Grundbuch 17521 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks Flurstück 434/6 (Nachfolger sind 434/12 und 434/13) Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn): Grunddienstbarkeit in Form eines Spielplatznutzungsrecht und Wegerecht an dem Flurstück 434/6 (Nachfolger sind 434/12 und 434/13) der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn für die Gemeinde Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Grunddienstbarkeit zu Lasten des Flurstücks 434/6 (Nachfolger sind 434/12 und 434/13) der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = 0%.

23500 € * 0 % =

0,00 €

Edewecht, den 14. Juni 2023

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 40 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer

Fred Baxmeyer

gez. F. Baxmeyer



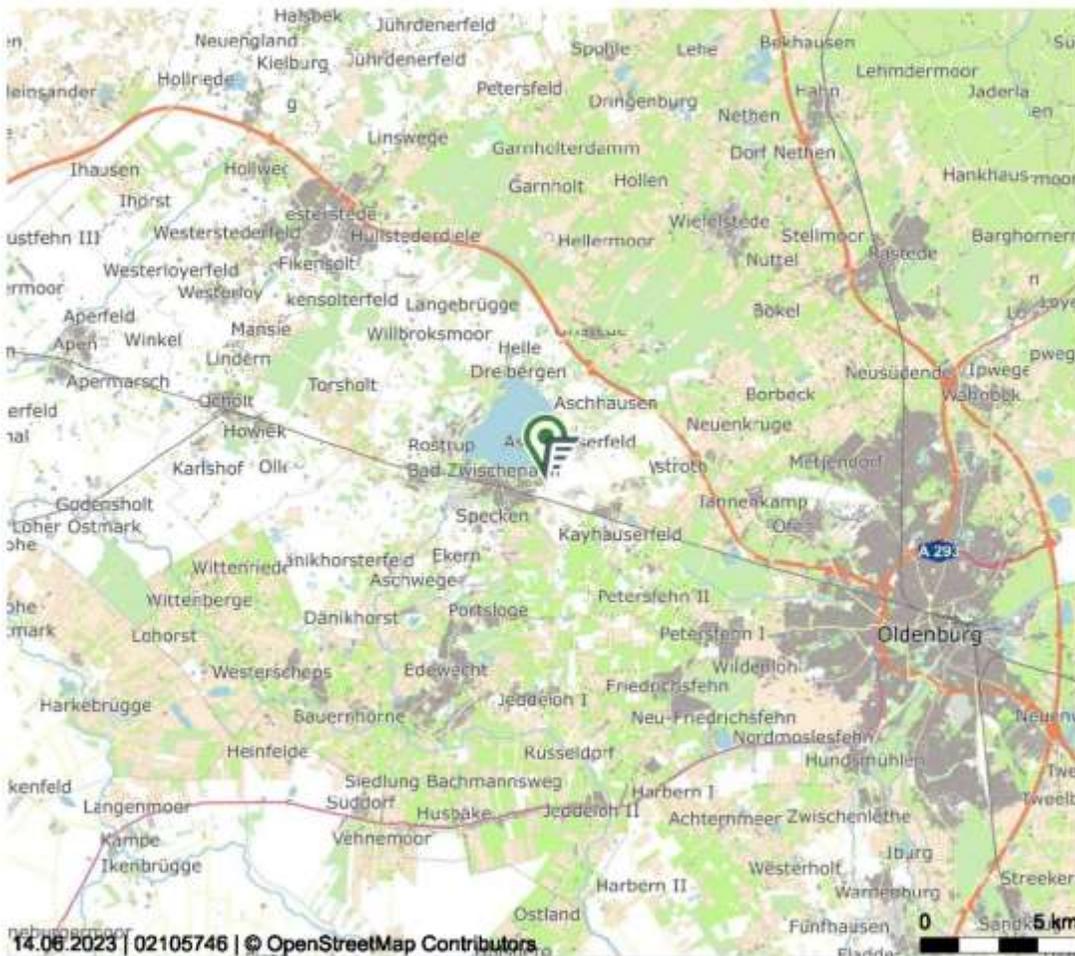
(Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke)

7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Baulast, Richtwertkarte

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen
26160 Bad Zwischenahn, Im Splettje 4



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Zwischenahner Meer (3,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BAD ZWISCHENAHN (2,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF DELMENHORST (42,5 km)
Nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (52,4 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (147,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (11,5 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 Autobahnanschlüssen 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: micron Micromarketing-Systeme und Casault GmbH, Stand: 2022

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen
26160 Bad Zwischenahn, Im Splettje 4



geoport



14.06.2023 | 02105746 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 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: 434/12

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 01.03.2023
Aktualität der Daten 25.02.2023

ohne Maßstab



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.



Flurstück 434/4, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Kayhausen
Fläche:	103 m ²
Tatsächliche Nutzung:	103 m ² Platz
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17489 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17490 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17491 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17492 Laufende Nummer 0001

**Flurstück 434/4
Flur 26
Gemarkung Bad Zwischenahn**

**Flurstücksnachweis
Standardpräsentation**

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17517
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17518
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17519
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17520
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17521
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17522
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17523
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17524
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.



Flurstück 434/8, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Im Splettje
Fläche:	87 m ²
Tatsächliche Nutzung:	87 m ² Platz
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17489 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17490 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17491 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17492 Laufende Nummer 0001

**Flurstück 434/8
Flur 26
Gemarkung Bad Zwischenahn**

**Flurstücksnachweis
Standardpräsentation**

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17517
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17518
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17519
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17520
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17521
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17522
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17523
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17524
Laufende Nummer 0001

Seite 5 von 6

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 434/9, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Im Splettje
Fläche:	6 m ²
Tatsächliche Nutzung:	6 m ² Straßenverkehr
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17489 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17490 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17491 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17492 Laufende Nummer 0001

**Flurstück 434/9
Flur 26
Gemarkung Bad Zwischenahn**

**Flurstücksnachweis
Standardpräsentation**

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17517
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17518
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17519
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17520
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17521
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17522
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17523
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17524
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.



Flurstück 434/12, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Im Splettje 2 Im Splettje 2A Im Splettje 3 Im Splettje 4 Im Splettje 5
Fläche:	4 601 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4 601 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht Baulast Ausführende Stelle: Landkreis Ammerland Kreisbauamt Nummer 02372
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17489 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17490 Laufende Nummer 0001

Flurstück 434/12
Flur 26
Gemarkung Bad Zwischenahn

Flurstücksnachweis
Standardpräsentation

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17515
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17516
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17517
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17518
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17519
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17520
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17521
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17522
Laufende Nummer 0001

Seite 5 von 6

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 434/13, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Im Splettje
Fläche:	72 m ²
Tatsächliche Nutzung:	72 m ² Straßenverkehr
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17489 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17490 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17491 Laufende Nummer 0001 Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 17492 Laufende Nummer 0001

Flurstück 434/13
Flur 26
Gemarkung Bad Zwischenahn

Flurstücksnachweis
Standardpräsentation

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17517
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17518
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17519
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17520
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17521
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17522
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17523
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn
Grundbuchblatt 17524
Laufende Nummer 0001

Seite 5 von 6

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.



Der Landrat

Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von: Bad Zwischenahn Grundstück: Im Splettje Flur: 26 Flurstück: 434/12		
Gemarkung: Bad Zwischenahn		
Aktenzeichen: 00897/2009 Blattnummer: 2372 Seite: 1		
Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
Ich als Eigentümer der Grundstücke, Flurstücke 434/5 (neu 434/10) und 434/6 (neu 434/12), Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn , übernehme - auch zu Lasten meiner Rechtsnachfolger - als Baulast die Verpflichtung zu dulden, dass auf dem im anliegenden Lageplan gelbfarbig dargestellten und vermassten Teil des vorgenannten Grundstücks, ein Weg zum vorschriftsmäßigem Anschluss des Grundstücks Flurstück 436/3, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn , an das öffentliche Straßennetz angelegt, unterhalten und benutzt wird. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Ich beantrage, die vorstehende Baulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland einzutragen.		Eingetragen am 21.07.09 Im Auftrage Noormann

Fortsetzung Seite

Dieses Blatt ist maschinell erstellt und daher nicht unterschrieben!



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Bad Zwischenahn
Gemarkung: Bad Zwischenahn
Hinweis:

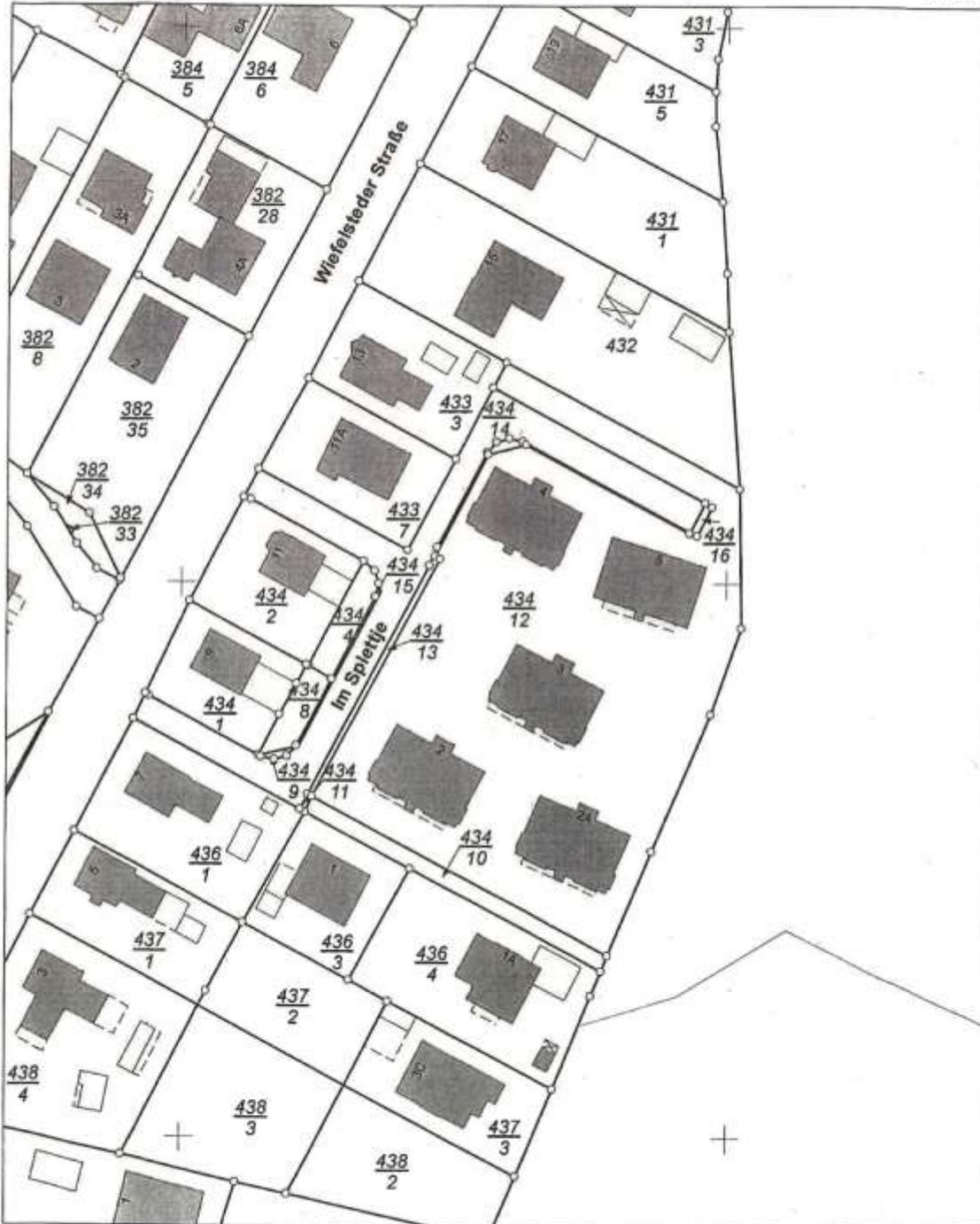
Flurstück: 434/13
Flur: 26

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 21.01.2015

N = 5893104



E = 3043308

N = 5892854

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Westerstede - Stand: 17.01.2015
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Zeichen: E1-617/2014

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 12.06.2023)

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

Adresse: Im Splettje 4, 26160 Bad Zwischenahn - Kayhausen
Gemarkung: 1901 (Bad Zwischenahn), Flur: 26, Flurstück: 434/12

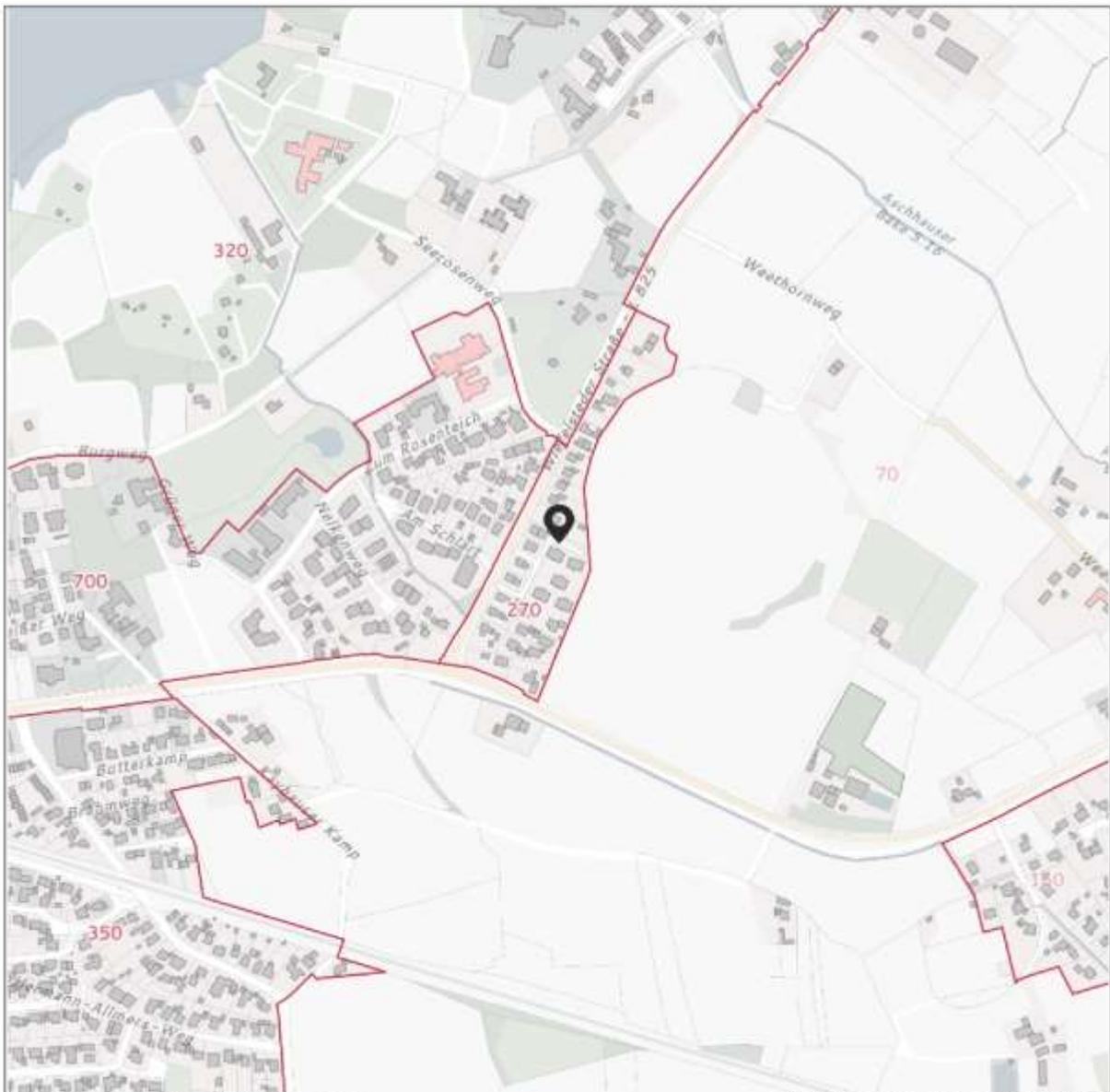


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201382

Bodenrichtwert: 270 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0120212_MFH_W.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?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.18257&lng=8.0328&zoom=15.04&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

[lat=53.18257&lng=8.0328&zoom=15.04&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.18257&lng=8.0328&zoom=15.04&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

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
<i>EFH</i>	1,00
<i>MFH</i>	1,50

Beispiel:

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

Umrechnung auf individuelle Grundstücksausnutzung MFH:

$$200 \text{ €/m}^2 * 1,50 = 300 \text{ €/m}^2$$



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.

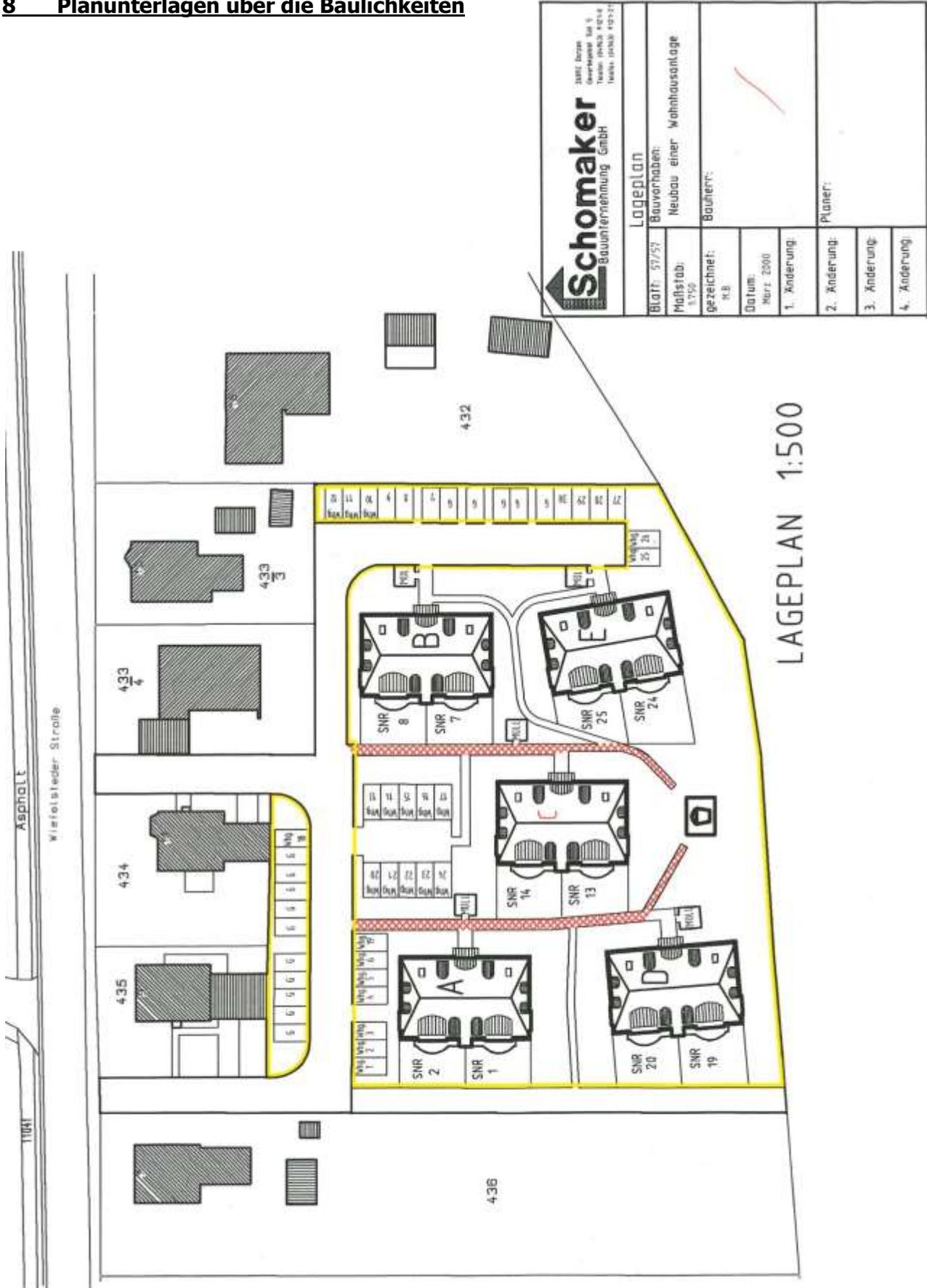
Verwendung der Daten

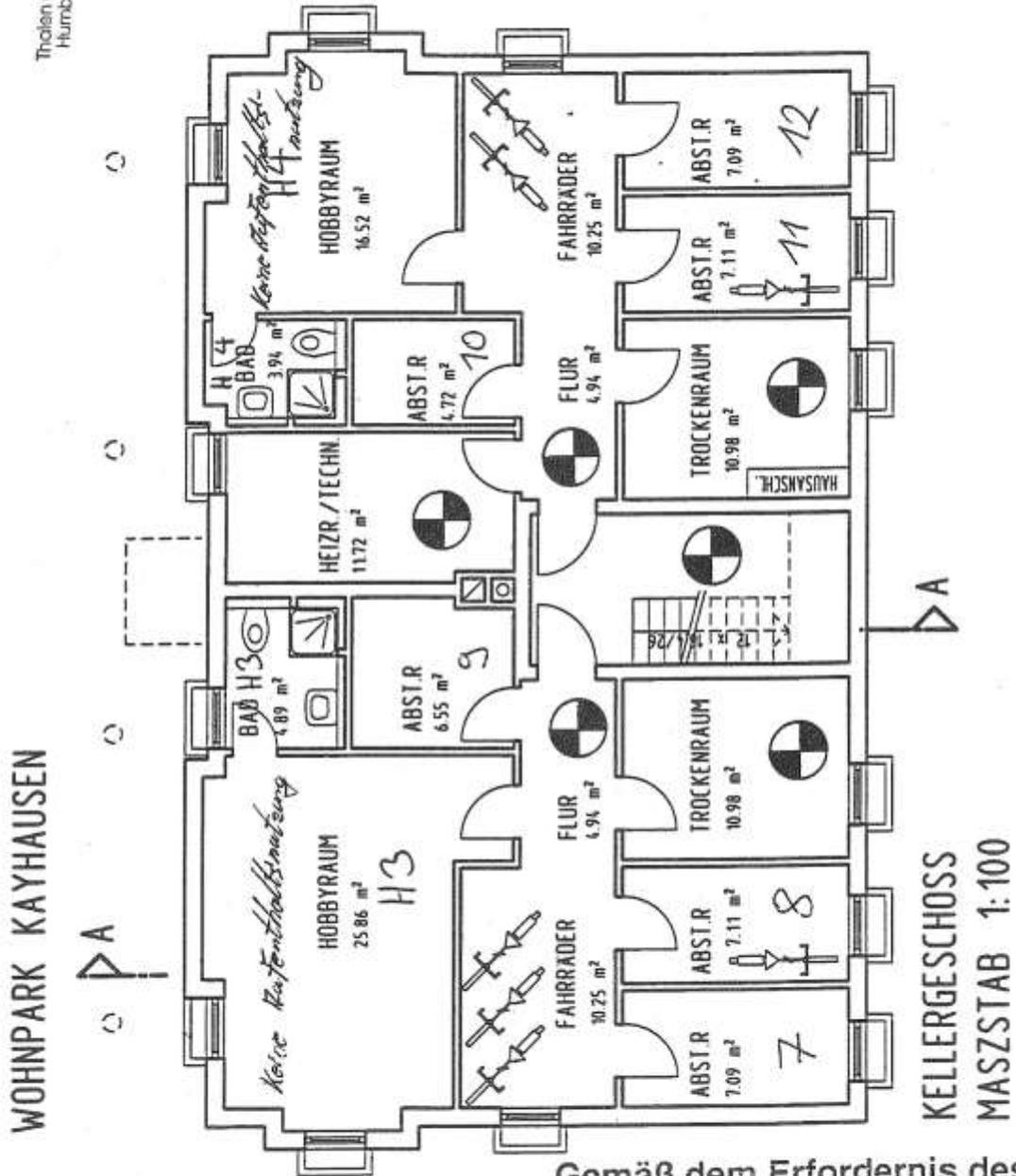
Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen 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>

8 Planunterlagen über die Baulichkeiten





Gemäß dem Erfordernis des
Wohnungseigentumsgesetzes
geprüft

Westerstede, den 27.08.19.99

Bauaufsichtsbehörde
des Landkreises Ammerland

Schulte

9 Fotos



- Nordostansicht Wohnhaus -



- Nordansicht Wohnhaus -



- Hobbyraum H3 im Aufteilungsplan -



- Hobbyraum H3 im Aufteilungsplan -



- Bad H3 im Aufteilungsplan -



- Kellerraum Nr. 9 im Aufteilungsplan -

10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) und der Nutzfläche

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
<u>Teileigentum Nr. H3</u>				
Mehrfamilienhaus, Gebäudeart 4, Standardstufe 4,0				
Baujahr: 2008				
Kellergeschoss		9,250 m *	4,368 m	40,40 m ²
		4,115 m *	0,400 m	1,65 m ²
		2,600 m *	0,400 m	1,04 m ²
		4,400 m *	1,000 m	4,40 m ²
				Bruttogrundfläche gesamt = <u>47,49 m²</u>

Ermittlung der Nutzfläche

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Teileigentum Nr. H3</u>						
<u>Kellergeschoss</u>						
Hobbyraum		5,930 m *	3,835 m	22,74 m ²		
		3,400 m *	0,400 m	1,36 m ²		
		2,000 m *	0,400 m	0,80 m ²		
		1,000 m *	1,760 m	1,76 m ²		
				26,66 m ²	-0,80 m ²	25,86 m ²
Bad		2,450 m *	2,057 m	5,04 m ²	-0,15 m ²	4,89 m ²
Kellerraum		2,550 m *	2,725 m	6,95 m ²		
		-0,200 m *	1,000 m	-0,20 m ²		
				6,75 m ²	-0,20 m ²	6,55 m ²
						<u>37,30 m²</u>

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 = **31227**