

---

---

### 3. Abschrift

# Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzungen in  
26160 Bad Zwischenahn, Auf dem Winkel 45  
**Wohnungseigentum Nr. 5 und 6 im Dachgeschoss**  
**Teileigentum (Tiefgaragenstellplätze) Nr. 16 und 17 im Kellergeschoss**

**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**

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag .....	4
1.3	Verwendungszweck.....	4
1.4	Objektbezeichnung .....	4
1.5.1	Allgemeine Unterlagen .....	4
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen.....	4
1.5.3	Mündliche Auskünfte .....	4
1.6	Ortsbesichtigung .....	4
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	4
1.8	Vertragliche Grundlagen .....	5
<b>2</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Baulasten .....	9
2.3	Altlasten.....	9
2.4	energetische Eigenschaften.....	9
2.5	Barrierefreiheit.....	9
2.6	sonstige Rechte und Belastungen .....	10
<b>3</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>10</b>
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten .....	10
3.2	Erschließung.....	10
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben.....	10
3.4	Lagebeschreibung .....	10
3.5	Beschaffenheitsmerkmale .....	11
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>12</b>
4.0	Bebauung allgemein.....	12
<b>5</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>13</b>
5.1	Verfahrenswahl.....	13
<b>6</b>	<b>Vergleichswertermittlung</b> .....	<b>15</b>
6.1	Bodenrichtwertzone .....	16
6.2	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes.....	16
6.3	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert.....	17
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	17
6.5	Verfahrenswert .....	20
6.6	Verkehrswert.....	20
<b>7</b>	<b>Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweise, Baulasten, Plan Leitungsrecht, Richtwertkarte</b> .....	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Planunterlagen über die Baulichkeiten</b> .....	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Fotos</b> .....	<b>45</b>

<b>10</b>	<b>Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen gemäß ImmoWertV in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 sowie der Wohnfläche und Nutzfläche, Marktdaten.....</b>	<b>62</b>
<b>11</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>64</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Herr Rechtsanwalt [REDACTED]

[REDACTED], hat mich, den unterzeichnenden Architekten Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, 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: **01.11.2023**

Qualitätsstichtag: **01.11.2023**

### **1.3 Verwendungszweck**

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen eines Grundstücksverkaufs [REDACTED] erstellt.

### **1.4 Objektbezeichnung**

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um ein Wohnungseigentum Nr. 5 und 6 im Dachgeschoss sowie um Teileigentumsobjekte der Tiefgaragenstellplätze Nr. 16 und 17 im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses und einem Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 18 in 26160 Bad Zwischenahn, Auf dem Winkel 45.

#### **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 23.08.2023. Anwesend waren: [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 Augenscheinnahe (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 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 Wohnungsgrundbuch von Bad Zwischenahn Blatt **20803** eingetragen,

lfd.Nr. 1: *"172,633/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Bad Zwischenahn	26	145/2	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Winkel 43,45	989 m <sup>2</sup>
Bad Zwischenahn	26	143/3	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Winkel 43,45	770 m <sup>2</sup>

*verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 05 und 06 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 20799 bis 20826. Gemäß Bewilligungen vom 28.08.2008 und 27.11.2008 (URNr. 191/08 und 273/08, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 17660 eingetragen am 16.02.2009."*

*Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Treppenpodest vor der Wohnung Nr. 05/06 im Dachgeschoss. Gemäß Bewilligung vom 21.04.2009 (URNr. 102/2009, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 25.05.2009.*

*Der Gegenstand des Sondereigentums ist bezüglich der Kellerräume geändert. Gemäß Bewilligung vom 09.11.2009 (URNr. 342/2009, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 13.01.2010. Das Sondereigentum besteht an den Kellerräumen Nr. 05 und 06 (neu). Berichtigend eingetragen am 22.02.2010.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 18 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20803 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 04.10.2010 (URNr. 378/2010, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 03.11.2010.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 20 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20799 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 21.07.2010 (URNr. 276/2010, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 07.02.2011.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 21 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20805 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 25.03.2011 (URNr. 95/2011, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 19.07.2011.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 19 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20809 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 12.04.2010 (URNr. 121/2010, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 30.04.2010 zu Blatt 20809 und ergänzend hier vermerkt am 19.07.2011."*

Eingetragener Eigentümer: [REDACTED]

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

- Lfd. Nr. 1: „Grunddienstbarkeit (Überwegungs-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer Blatt 19485, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 143/4 Flur 26) und Blatt 9226, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 145/1 Flur 26) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 11.08.2008, 29.10.2008 und 06.11.2008 (URNr. 177/08, 248/08, 254/08, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) unter Ausnutzung des Rangvorbehalts im Rang vor Abt. III Nr. 1, im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt und eingetragen am 24.11.2008. Infolge Bildung von Wohnungs- und Teileigentum übertragen von Blatt 17660 auf die Blätter 20799 bis 20826 am 16.02.2009.“
- Lfd. Nr. 2: „Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer Blatt 19062, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 146/1 Flur 26), Blatt 13417, Bestandsverzeichnis Nr. 4 (Flurstück 146/2 Flur 26), Blatt 9226, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 145/1 Flur 26) und Blatt 19485, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 143/4 Flur 26) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 10.12.2008 (URNr. 278/08, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt und eingetragen am 15.01.2009. Infolge Bildung von Wohnungs- und Teileigentum übertragen von Blatt 17660 auf die Blätter 20799 bis 20826 am 16.02.2009.“

Die Grundbesitzung steht im Teileigentumsgrundbuch von Bad Zwischenahn Blatt **20825** eingetragen,

lfd.Nr. 1: *"1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Bad Zwischenahn	26	145/2	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Winkel 43,45	989 m <sup>2</sup>
Bad Zwischenahn	26	143/3	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Winkel 43,45	770 m <sup>2</sup>

*verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 20799 bis 20826. Gemäß Bewilligungen vom 28.08.2008 und 27.11.2008 (URNr. 191/08 und 273/08, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 17660 eingetragen am 16.02.2009."*

*Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Treppenpodest vor der Wohnung Nr. 05/06 im Dachgeschoss. Gemäß Bewilligung vom 21.04.2009 (URNr. 102/2009, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 25.05.2009.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 18 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20803 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 04.10.2010 (URNr. 378/2010, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 03.11.2010.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 20 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20799 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 21.07.2010 (URNr. 276/2010, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 07.02.2011.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 21 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20805 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 25.03.2011 (URNr. 95/2011, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 19.07.2011.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 19 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20809 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 12.04.2010 (URNr. 121/2010, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 30.04.2010 zu Blatt 20809 und ergänzend hier vermerkt am 19.07.2011."*

Eingetragener Eigentümer: [REDACTED]

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

Lfd. Nr. 1: „Grunddienstbarkeit (Überwegungs-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer Blatt 19485, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 143/4 Flur 26) und Blatt 9226, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 145/1 Flur 26) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 11.08.2008, 29.10.2008 und 06.11.2008 (URNr. 177/08, 248/08, 254/08, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) unter Ausnutzung des Rangvorbehalts im Rang vor Abt. III Nr. 1, im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt und eingetragen am 24.11.2008. Infolge Bildung von Wohnungs- und Teileigentum übertragen von Blatt 17660 auf die Blätter 20799 bis 20826 am 16.02.2009.“

Lfd. Nr. 2: „Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer Blatt 19062, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 146/1 Flur 26), Blatt 13417, Bestandsverzeichnis Nr. 4 (Flurstück 146/2 Flur 26), Blatt 9226, Bestands-

verzeichnis Nr. 1 (Flurstück 145/1 Flur 26) und Blatt 19485, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 143/4 Flur 26) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 10.12. 2008 (URNr. 278/08, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt und eingetragen am 15.01.2009. Infolge Bildung von Wohnungs- und Teileigentum übertragen von Blatt 17660 auf die Blätter 20799 bis 20826 am 16.02.2009."

Die Grundbesitzung steht im Teileigentumsgrundbuch von Bad Zwischenahn Blatt **20826** eingetragen,

lfd.Nr. 1: *"1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Bad Zwischenahn	26	145/2	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Winkel 43,45	989 m <sup>2</sup>
Bad Zwischenahn	26	143/3	Gebäude- und Freifläche, Auf dem Winkel 43,45	770 m <sup>2</sup>

*verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 17 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 20799 bis 20826. Gemäß Bewilligungen vom 28.08.2008 und 27.11.2008 (URNr. 191/08 und 273/08, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 17660 eingetragen am 16.02.2009."*

*Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Treppenpodest vor der Wohnung Nr. 05/06 im Dachgeschoss. Gemäß Bewilligung vom 21.04.2009 (URNr. 102/2009, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 25.05.2009.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 18 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20803 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 04.10.2010 (URNr. 378/2010, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 03.11.2010.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 20 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20799 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 21.07.2010 (URNr. 276/2010, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 07.02.2011.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 21 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20805 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 25.03.2011 (URNr. 95/2011, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 19.07.2011.*

*Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 19 ist dem Wohnungseigentum Blatt 20809 zugeordnet worden. Gemäß Bewilligung vom 12.04.2010 (URNr. 121/2010, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) eingetragen am 30.04.2010 zu Blatt 20809 und ergänzend hier vermerkt am 19.07.2011."*

Eingetragener Eigentümer: [REDACTED]

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

Lfd. Nr. 1: „Grunddienstbarkeit (Überwegungs-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer Blatt 19485, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 143/4 Flur 26) und Blatt 9226, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 145/1 Flur 26) als

Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 11.08.2008, 29.10.2008 und 06.11.2008 (URNr. 177/08, 248/08, 254/08, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) unter Ausnutzung des Rangvorbehalts im Rang vor Abt. III Nr. 1, im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt und eingetragen am 24.11.2008. Infolge Bildung von Wohnungs- und Teileigentum übertragen von Blatt 17660 auf die Blätter 20799 bis 20826 am 16.02.2009.“

Lfd. Nr. 2: „Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer Blatt 19062, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 146/1 Flur 26), Blatt 13417, Bestandsverzeichnis Nr. 4 (Flurstück 146/2 Flur 26), Blatt 9226, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 145/1 Flur 26) und Blatt 19485, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 143/4 Flur 26) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 10.12.2008 (URNr. 278/08, Notarin Droste, Bad Zwischenahn) im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt und eingetragen am 15.01.2009. Infolge Bildung von Wohnungs- und Teileigentum übertragen von Blatt 17660 auf die Blätter 20799 bis 20826 am 16.02.2009.“

## 2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Bad Zwischenahn bestehen folgende Baulasteintragungen zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn:

Baulasten Blatt Nr. 8, Flurstück 145/2 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn Seite 1:

„Ich als Eigentümer des Grundstücks, Flurstücke 143/3 und 145/2, 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, Flurstücke 143/4 und 145/1, 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.“

Baulasten Blatt Nr. 8, Flurstück 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn Seite 1:

„Ich als Eigentümer des Grundstücks, Flurstücke 143/3 und 145/2, 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, Flurstücke 143/4 und 145/1, 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.“

## 2.3 Altlasten

Altlasten wurden auftragsgemäß nicht abgefragt.

## 2.4 energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es werden baujahrstypische energetische Eigenschaften der Immobilie angenommen.

## 2.5 Barrierefreiheit

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

## 2.6 sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt. Die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen wird bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

## 3 Grundstücksmerkmale

### 3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

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

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

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

### 3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straße „Auf dem Winkel“ erschlossen. Das Grundstück besitzt Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die häuslichen Abwässer werden über 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: 5,7 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: September 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 Ortskern des Kurorts Bad Zwischenahn in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Bad Zwischenahn von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi', 'Rewe') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren 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 Lage in dem Erholungsgebiet ('Bad Zwischenahn') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'sehr gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als sehr 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. 5,8 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Zwischenahner Meer'. Sowohl die Bushaltestelle 'Kurpark' als auch der u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierende Bahnhof 'Bad Zwischenahn' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Ortsgebiets. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 54 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

## 3.5 Beschaffenheitsmerkmale

### 3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist bereits nahezu vollständig durch bauliche Anlagen und Stellplätze ausgenutzt.

### 3.5.2 Zuschnitt

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

### 3.5.3 Nivellement

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

### 3.5.4 Bodenbeschaffenheit

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

### 3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Hauszuwegung und Stellplätze sind mit Betonsteinen gepflastert. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit einem entsprechenden Belag für PKW-Verkehr ausgeführt.

## **4 Beschreibung der baulichen Anlagen**

### 4.0 Bebauung allgemein

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus Haus-Nr. 45 mit Stellplätzen und Tiefgarage bebaut. Es wird die Wohnung Nr.: 5 und 6 im Dachgeschoss mit Kellerräumen Nr. 5 und 6 sowie der Tiefgaragenstellplätze Nr. 16 und 17 bewertet.

### **Eigentumswohnung Nr. 5+6, Kellerräume, Tiefgaragenstellplätze:**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	289,01 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Gebäudealter:</b>	14 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	2 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	56 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	2009

### 4.1.1 Nutzung

**DG:** 1 Wohnzimmer mit Kamin, 1 Esszimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Gästezimmer, 1 Büro, 1 Ankleidezimmer, 1 Küche, 1 HWR, 1 Bad, 1 Gäste-Bad, 1 Gäste-WC, 1 Flur, Wohnfläche: 219,80 m<sup>2</sup>

**KG:** 2 Kellerabstellräume, 2 Tiefgaragenstellplätze

### 4.1.2 Gebäude

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

### 4.1.3 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente bzw. Kellersohlfundamente und Stahlbetonsohlplatte
Außenmauerwerk:	massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale und mit verputzter Fassade
Innenmauerwerk:	massives, verputztes Mauerwerk, Tiefgaragenstellplatz mit 2 Sektionaltoren und Metallkonstruktion abgetrennt
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppen
Dach:	Walm-/Satteldächer mit Dachgauben, Holzkonstruktion, Wärmedämmung, Dacheindeckung aus Dachpfannen

### 4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung:	Gaszentralheizung in der Wohnung
Warmwasser:	Warmwasserbereitung vorhanden
Sanitär - Installationen:	Küche: 1 Spülenanschluss

Bad: 1 Doppelwaschbecken, 1 Badewanne, 1 Dusche, 1 Bidet, 1 WC  
Gäste-Bad: 1 Waschbecken, 1 Dusche, 1 WC, 1 Sauna  
WC: 1 Waschbecken, 1 WC  
HWR: 1 Waschmaschinenanschluss  
Tiefgaragenstellplatz: 1 Ausgussbecken

Elektro -  
Installationen: entsprechend der Nutzung ausreichende Ausstattung  
Fahrstuhl: 1 Fahrstuhl mit entsprechenden Haltestellen, mit der Möglichkeit mit einem Schlüssel direkt zur Wohnung im Dachgeschoss zu fahren

#### 4.1.5 Ausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden  
Türen: Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasausschnitt  
Innentüren: Holzstiltüren in Holzzargen  
Bodenbeläge: Marmor-Fußbodenfliesen, Auslegeware  
Wände: im Sanitärbereich mit Wandfliesen versehen, ansonsten mit Raufasertapete an der Decke sowie Tapeten mit Anstrich an den Wänden

#### 4.1.6 Bauzustand

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

#### 4.1.7 Bauschäden

Wesentliche Bauschäden waren nicht erkennbar.

#### 4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

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

#### 4.2 Gesamteindruck

Das Objekt ist gegenwärtig in seiner Ausstattung und Beschaffenheit nahezu zeitgemäß. Der Gebäudekomplex macht einen guten altersgerechten Eindruck ohne wesentlichen Unterhaltungs- und Modernisierungsstau. Die Drittverwendbarkeit ist gegeben.

### **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 Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

#### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren im Grundstücksmarktbericht zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung

abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

## 5.2. Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte per 01.01.2023 weist für Grundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) und einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> einen Wert von 360,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

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.

## 6 Vergleichswertermittlung

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 360 €/m<sup>2</sup> \* 1,5 für Mehrfamilienhausbebauung = **540,00 €/m<sup>2</sup>** festgelegt.

**6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes**

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

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

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

<b>Merkmale Bewertungsobjekt</b>	<b>Ausprägung</b>
Auswertezeitpunkt	1. November 2023
modifizierte Bodenrichtwertzone	540 €/m <sup>2</sup>
modifiziertes Baujahr	2009
Wohnfläche	219,80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Mittel
offener Stellplatz	Ja
Interpolierter Vergleichsfaktor aus Datenbank des zuständigen Gutachterausschusses inkl. Außenstellplatz	<b>3.709 €/m<sup>2</sup></b>
modifiziertes Baujahr (Umrechnungskoeffizient)	<b>1,15</b>
Lagequalität Bad Zwischenahn (Umrechnungskoeffizient)	<b>1,02</b>
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor	<b>4.351 €/m<sup>2</sup></b>
abzüglich 10% wegen spürbarer Preisrückgänge wegen höherer Finanzierungskosten im Verlauf ab der zweiten Jahreshälfte 2022 und nachlassender Nachfrage	<b>-435 €/m<sup>2</sup></b>
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor zum Wertermittlungsstichtag	<b>3.916 €/m<sup>2</sup></b>
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert der Eigentumswohnung	<b>861.000,00 €</b>

Nach Auskunft aus den aktuellen Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses werden Tiefgaragenstellplätze im Ammerland und in Oldenburg durchschnittlich mit 15.000 € pro Tiefgaragenstellplatz angegeben.

Somit ergibt sich für die Tiefgaragenstellplätze folgender marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert für die 2 Tiefgaragenstellplätze:

Interpolierter Vergleichsfaktor aus Datenbank des zuständigen Gutachterausschusses pro Tiefgaragenstellplatz	<b>15.000 €/Platz</b>
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor pro Tiefgaragenstellplatz mit 20 % igen Abschlag, da 2 Tiefgaragenstellplätze	<b>12.000 €/Platz</b>
2 Tiefgaragenstellplätze = 2 * 12.000 €/Tiefgaragenstellplatz	<b>24.000,00 €</b>
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert der 2 Tiefgaragenstellplätze	<b>24.000,00 €</b>

### 6.3 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert

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

Der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ergibt sich für die Eigentumswohnung und die Tiefgaragenstellplätze wie folgt:

vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert der Eigentumswohnung	<b>861.000,00 €</b>
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert der 2 Tiefgaragenstellplätze	<b>24.000,00 €</b>
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert für die Eigentumswohnung und die 2 Tiefgaragenstellplätze	<b>885.000,00 €</b>

### 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 €

**bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaltigen Freilegung anstehen**

sind nicht vorhanden = 0,00 €

**Bodenverunreinigungen**

sind auftragsgemäß nicht abgefragt worden = 0,00 €

**grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

**Wertminderung wegen Grunddienstbarkeit in Grundbuchblatt 20803 von Bad Zwischenahn**

Grundbuch 20803 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit in Form eines Überwegungs, Ver- und Entsorgungsleitungsrechts für die jeweiligen Eigentümer der Grundbuchblätter 19485 von Bad Zwischenahn Flurstück 143/4 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn und Blatt 9226 von Bad Zwischenahn Flurstück 145/1 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Grunddienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = -2%.

164000 € \* -2 % = -3.300,00 €

Grundbuch 20803 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit in Form eines Ver- und Entsorgungsleitungsrechts für die jeweiligen Eigentümer der Grundbuchblätter 19062 von Bad Zwischenahn Flurstück 146/1 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn, Blatt 13417 Flurstück 146/2 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn, Blatt 9226 von Bad Zwischenahn Flurstück 145/1 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn und Blatt 19485 von Bad Zwischenahn Flurstück 143/4 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Grunddienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = -1%.

164000 € \* -1 % = -1.600,00 €

**Wertminderung wegen Grunddienstbarkeit in Grundbuchblatt 20825 von Bad Zwischenahn**

Grundbuch 20803 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit in Form eines Überwegungs, Ver- und Entsorgungsleitungsrechts für die jeweiligen Eigentümer der Grundbuchblätter 19485 von Bad Zwischenahn Flurstück 143/4 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn und Blatt 9226 von Bad Zwischenahn Flurstück 145/1 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Grunddienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = -2%.

164000 € \* -2 % = -3.300,00 €

Grundbuch 20803 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit in Form eines Ver- und Entsorgungsleitungsrechts für die jeweiligen Eigentümer der Grundbuchblätter 19062 von Bad Zwischenahn Flurstück 146/1 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn, Blatt 13417 Flurstück 146/2 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn, Blatt

9226 von Bad Zwischenahn Flurstück 145/1 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn und Blatt 19485 von Bad Zwischenahn Flurstück 143/4 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Grunddienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = -1%.

164000 € \* -1 % =

-1.600,00 €

**Wertminderung wegen Grunddienstbarkeit in Grundbuchblatt 20826 von Bad Zwischenahn**

Grundbuch 20803 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit in Form eines Überwegungs, Ver- und Entsorgungsleitungsrechts für die jeweiligen Eigentümer der Grundbuchblätter 19485 von Bad Zwischenahn Flurstück 143/4 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn und Blatt 9226 von Bad Zwischenahn Flurstück 145/1 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Grunddienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = -2%.

164000 € \* -2 % =

-3.300,00 €

Grundbuch 20803 von Bad Zwischenahn Abtl. II "Lasten und Beschränkungen lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Grunddienstbarkeit in Form eines Ver- und Entsorgungsleitungsrechts für die jeweiligen Eigentümer der Grundbuchblätter 19062 von Bad Zwischenahn Flurstück 146/1 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn, Blatt 13417 Flurstück 146/2 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn, Blatt 9226 von Bad Zwischenahn Flurstück 145/1 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn und Blatt 19485 von Bad Zwischenahn Flurstück 143/4 Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Grunddienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke 145/2 und 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = -1%.

164000 € \* -1 % =

-1.600,00 €

**Wertminderung wegen Baulast**

Baulastlastenblatt-Nr. 8 von Bad Zwischenahn Seite 1 Flurstück 145/2, Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn: Zufahrts- und Zugangsbaulast für die Flurstücke 143/4 und 145/1 der Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn zu Lasten des Flurstücks 145/2 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Zugangs- und Zufahrtsbaulast zu Lasten des Flurstücks 145/2 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = -2%.

92200 € \* -2 % =

-1.800,00 €

Baulastlastenblatt-Nr. 8 von Bad Zwischenahn Seite 1 Flurstück 143/3, Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn: Zufahrts- und Zugangsbaulast für die Flurstücke 143/4 und 145/1 der Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn zu Lasten des Flurstücks 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn. Wertminderung des Bodenwerts durch die Duldung der Zugangs- und Zufahrtsbaulast zu Lasten des Flurstücks 143/3 der Flur 26 Gemarkung Bad Zwischenahn = -2%.

71800 € \* -2 % =

-1.400,00 €

**-17.900,00 €**

6.5 Verfahrenswert

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	=	885.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-17.900,00 €
<b>Verfahrenswert</b>	=	<b>867.100,00 €</b>

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 Verfahrenswert berücksichtigt.

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

**865.000,00 €**

Edewecht, den 1. November 2023

gez. F. Baxmeyer



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

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 64 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

.....  
Fred Baxmeyer

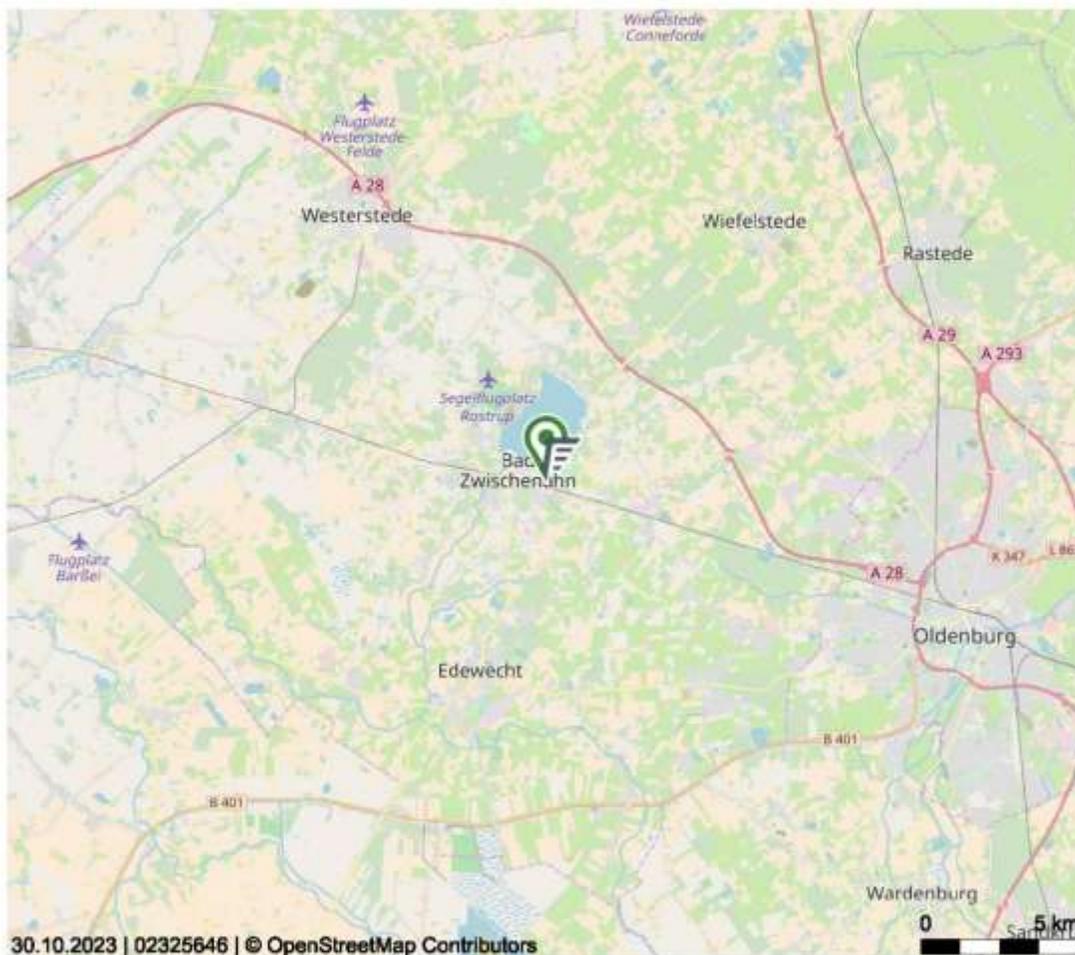
**7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweise, Baulasten, Plan Leitungsrecht, Richtwertkarte**

**Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen**

26160 Bad Zwischenahn, Auf dem Winkel 45



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Zwischenahner Meer (4,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BAD ZWISCHENAHN (0,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF DELMENHORST (43,5 km)
Nächster Flughafen (km)	JadeWeserAirport (36,4 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (148,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (10,9 km)



30.10.2023 | 02325646 | © OpenStreetMap Contributors

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

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

**Orthophoto/Luftbild Niedersachsen**

26160 Bad Zwischenahn, Auf dem Winkel 45



geoport



30.10.2023 | 02325646 | © 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, maßstabsgetreu 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: 145/2

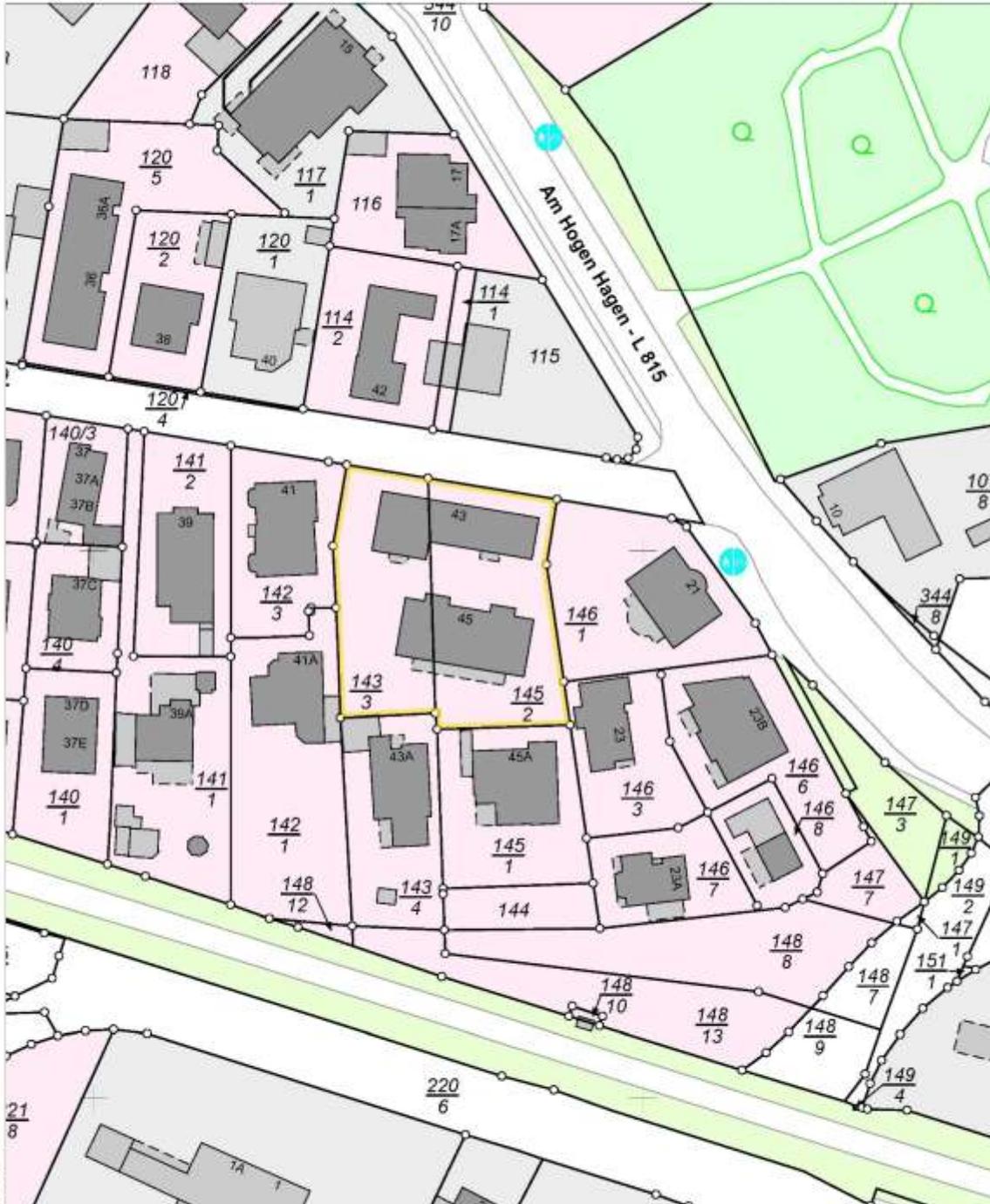
**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 18.08.2023  
Aktualität der Daten 12.08.2023

N = 0893000



N = 0892780

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 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.



---

## Flurstück 145/2, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Auf dem Winkel 43 Auf dem Winkel 45
Fläche:	989 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	989 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasserrecht  Baulast Ausführende Stelle: Landkreis Ammerland Kreisbauamt Nummer 00008
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 20799 Laufende Nummer 0001  Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 20800 Laufende Nummer 0001  Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 20801 Laufende Nummer 0001

**Flurstück 145/2**  
**Flur 26**  
**Gemarkung Bad Zwischenahn**

**Flurstücksnachweis**  
**Standardpräsentation**

---

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20802  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20803  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20804  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20805  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20806  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20807  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20808  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20809  
Laufende Nummer 0001

Seite 2 von 5

**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 145/2  
Flur 26  
Gemarkung Bad Zwischenahn

**Flurstücksnachweis**  
Standardpräsentation

---

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20818  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20819  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20820  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20821  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20822  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20823  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20824  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20825  
Laufende Nummer 0001

Seite 4 von 5

---

**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 145/2  
Flur 26  
Gemarkung Bad Zwischenahn

**Flurstücksnachweis**  
Standardpräsentation

---

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20826  
Laufende Nummer 0001

Seite 5 von 5

**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 143/3, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Auf dem Winkel 43 Auf dem Winkel 45
Fläche:	770 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	770 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasserrecht  Baulast Ausführende Stelle: Landkreis Ammerland Kreisbauamt Nummer 00009
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 20799 Laufende Nummer 0001  Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 20800 Laufende Nummer 0001  Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 20801 Laufende Nummer 0001

**Flurstück 143/3**  
**Flur 26**  
**Gemarkung Bad Zwischenahn**

**Flurstücksnachweis**  
**Standardpräsentation**

---

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20802  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20803  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20804  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20805  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20806  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20807  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20808  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20809  
Laufende Nummer 0001

Seite 2 von 5

**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 143/3  
Flur 26  
Gemarkung Bad Zwischenahn

**Flurstücksnachweis**  
Standardpräsentation

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20818  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20819  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20820  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20821  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20822  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20823  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20824  
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20825  
Laufende Nummer 0001

Seite 4 von 5

**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 143/3  
Flur 26  
Gemarkung Bad Zwischenahn

**Flurstücksnachweis**  
Standardpräsentation

---

Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn  
Grundbuchblatt 20826  
Laufende Nummer 0001

Seite 5 von 5

**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.



Landkreis  
**AMMERLAND**

Der Landrat

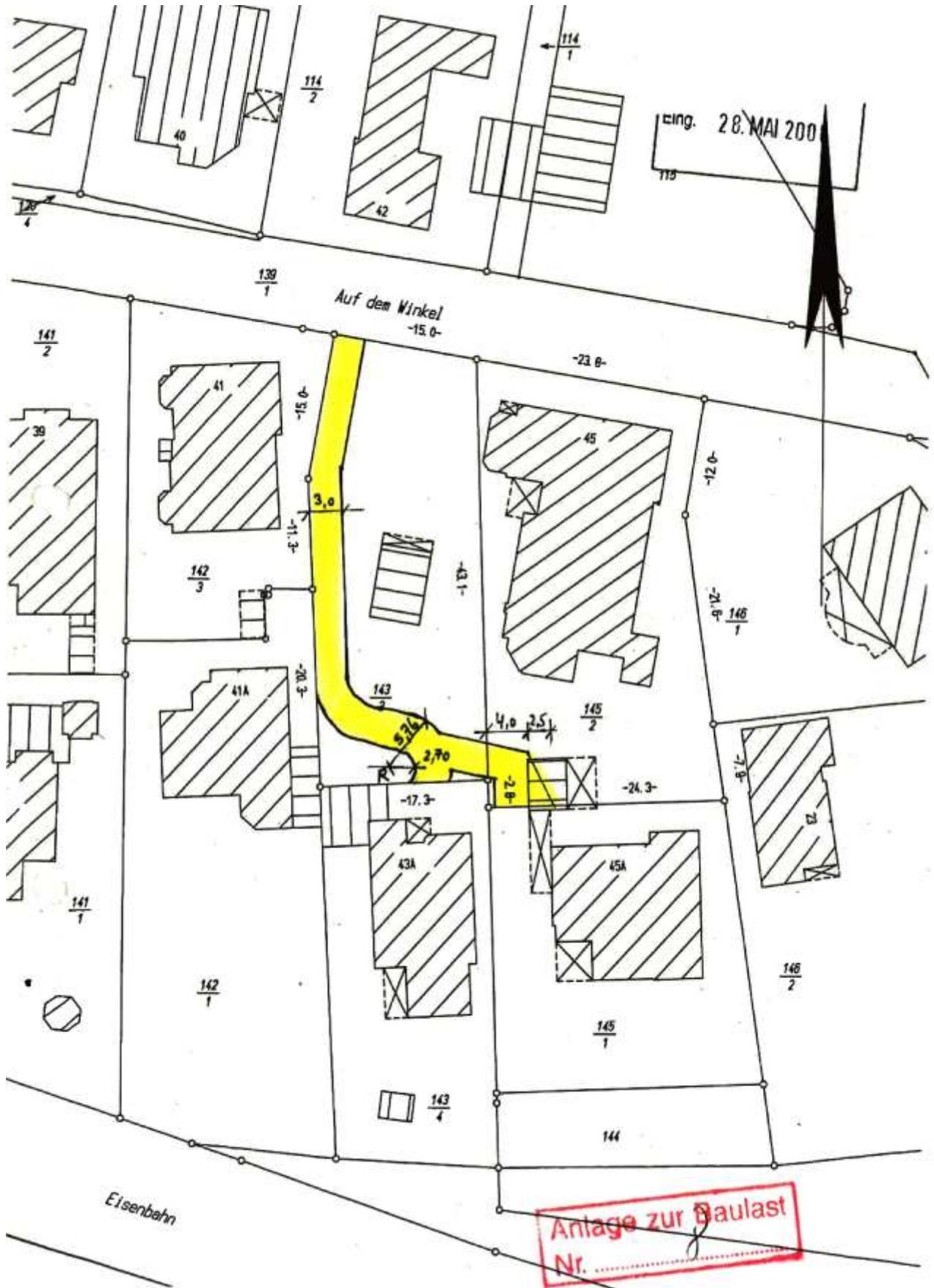
**Baulastenverzeichnis**

Baulastenverzeichnis von: <b>Bad Zwischenahn</b>		Grundstück: <b>Auf dem Winkel 45</b>	Flur: <b>26</b>	Flurstück: <b>145/2</b>
Gemarkung: <b>Bad Zwischenahn</b>				
Aktenzeichen: <b>B 1734/2007</b>		Blattnummer: <b>8</b> Seite: <b>1</b>		
Inhalt der Eintragung		Bemerkungen		
<p>Ich als Eigentümer des Grundstücks, Flurstücke 143/3 und 145/2, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn, übernehme - auch zu Lasten meiner Rechtsnachfolger - als Baulast die Verpflichtung zu dulden, dass auf dem im anliegenden Lageplan gelbfarbig dargestellt und vermaßten Teil des vorgenannten Grundstücks ein Weg zum vorschriftsmäßigen Anschluss des Grundstücks, Flurstücke 143/4 und 145/1, Flur 26, Gemarkung Bad Zwischenahn, an das öffentliche Straßennetz angelegt, unterhalten und benutzt wird. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p> <p>Ich beantrage, die vorstehende Baulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland einzutragen.</p>		<p>Eingetragen am 24.07.2008 Im Auftrage Noormann</p>		

Fortsetzung Seite

Dieses Blatt ist maschinell erstellt und daher nicht unterschrieben!

28.02.2019





Landkreis  
**AMMERLAND**

Der Landrat

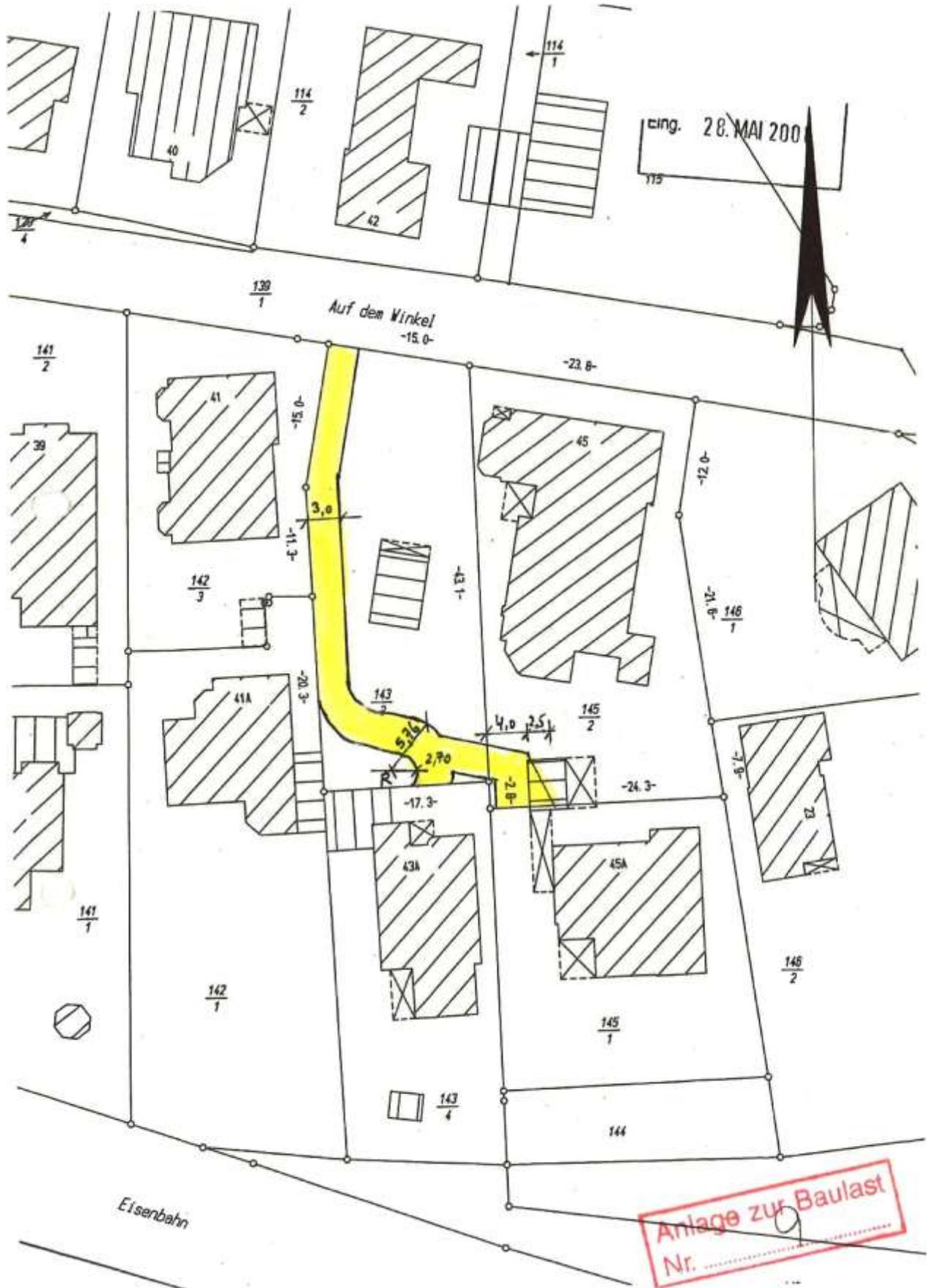
**Baulastenverzeichnis**

Baulastenverzeichnis von: <b>Bad Zwischenahn</b> Gemarkung: <b>Bad Zwischenahn</b> Aktenzeichen: <b>B 1734/2007</b>	Grundstück: <b>Auf dem Winkel 43</b> Flur: <b>26</b> Blattnummer: <b>9</b>	Flurstück: <b>143/3</b> Seite: <b>1</b>
Inhalt der Eintragung		Bemerkungen
Ich als Eigentümer des Grundstücks, Flurstücke 143/3 und 145/2, 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, Flurstücke 143/4 und 145/1, 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 24.07.2008 Im Auftrage Noormann

Fortsetzung Seite

Dieses Blatt ist maschinell erstellt und daher nicht unterschrieben!

28.02.2019





Abgeschlossenheit



plangruppe möller  
wir sind architekten und ingenieure  
auf der herrschwiese 15 49716 meppen  
tel. 09531/9989400 fax. 09531/9989410

Projekt: Bad Zwischenahn, Mehrfamilienhäuser  
Zeichnung: Lageplan  
Maßstab: 1:200  
Datum: 25.08.2008

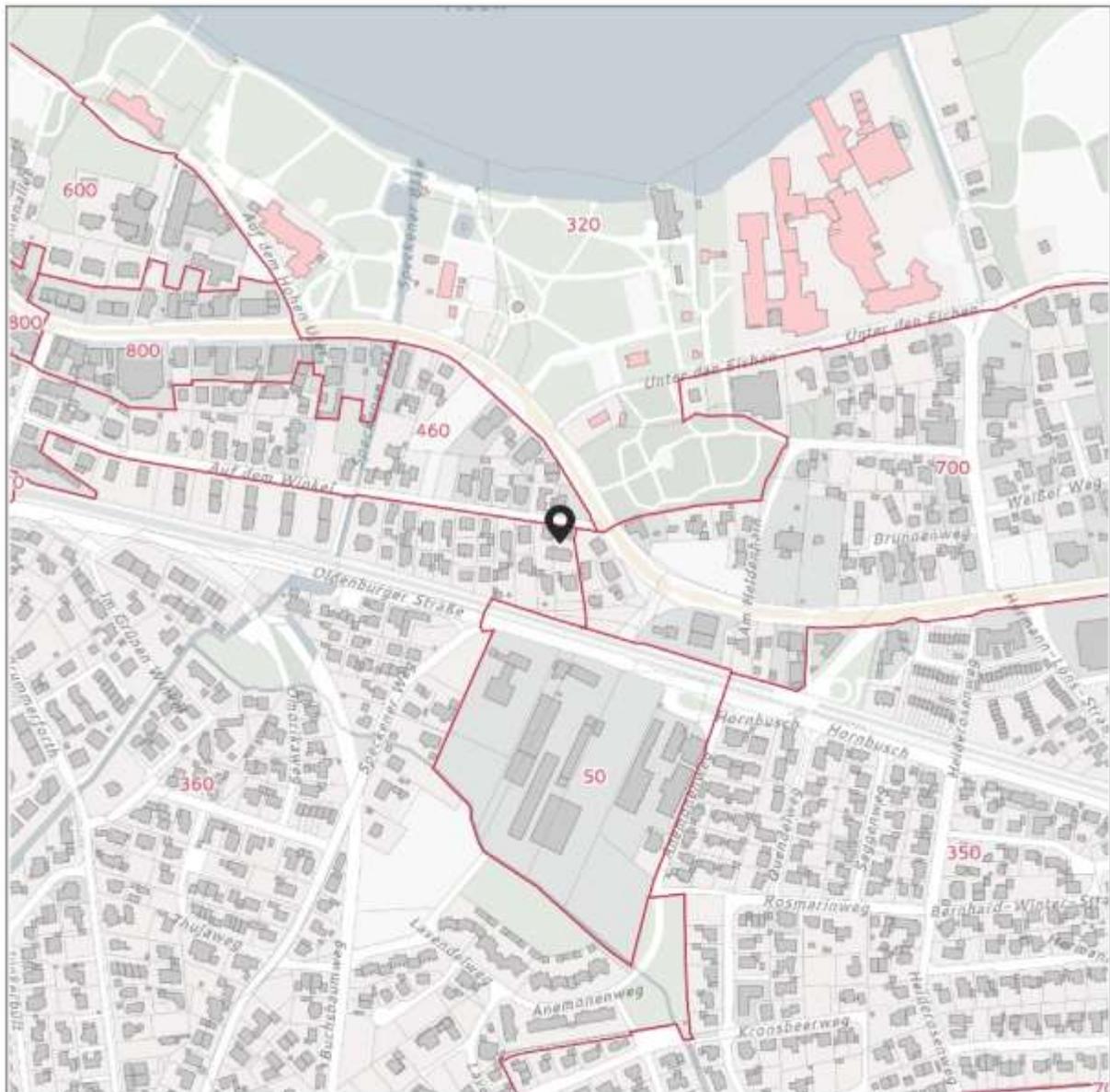




## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 30.10.2023)

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

Adresse: Auf dem Winkel 45, 26160 Bad Zwischenahn - Bad Zwischenahn I  
Gemarkung: 1901 (Bad Zwischenahn), Flur: 26, Flurstück: 145/2



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201337

Bodenrichtwert: 360 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

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

Grundstücksfläche: 800 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0120212\\_MFH\\_W.pdf](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?lat=53.18127&lng=8.0164&zoom=15.36&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.

<b>Art</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
<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<sup>[1]</sup> 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<sup>[2]</sup> 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**



Abgeschlossenheit



plangruppe möller

wir sind architekten und ingenieure  
auf der henschwiese 15 49715 meppen

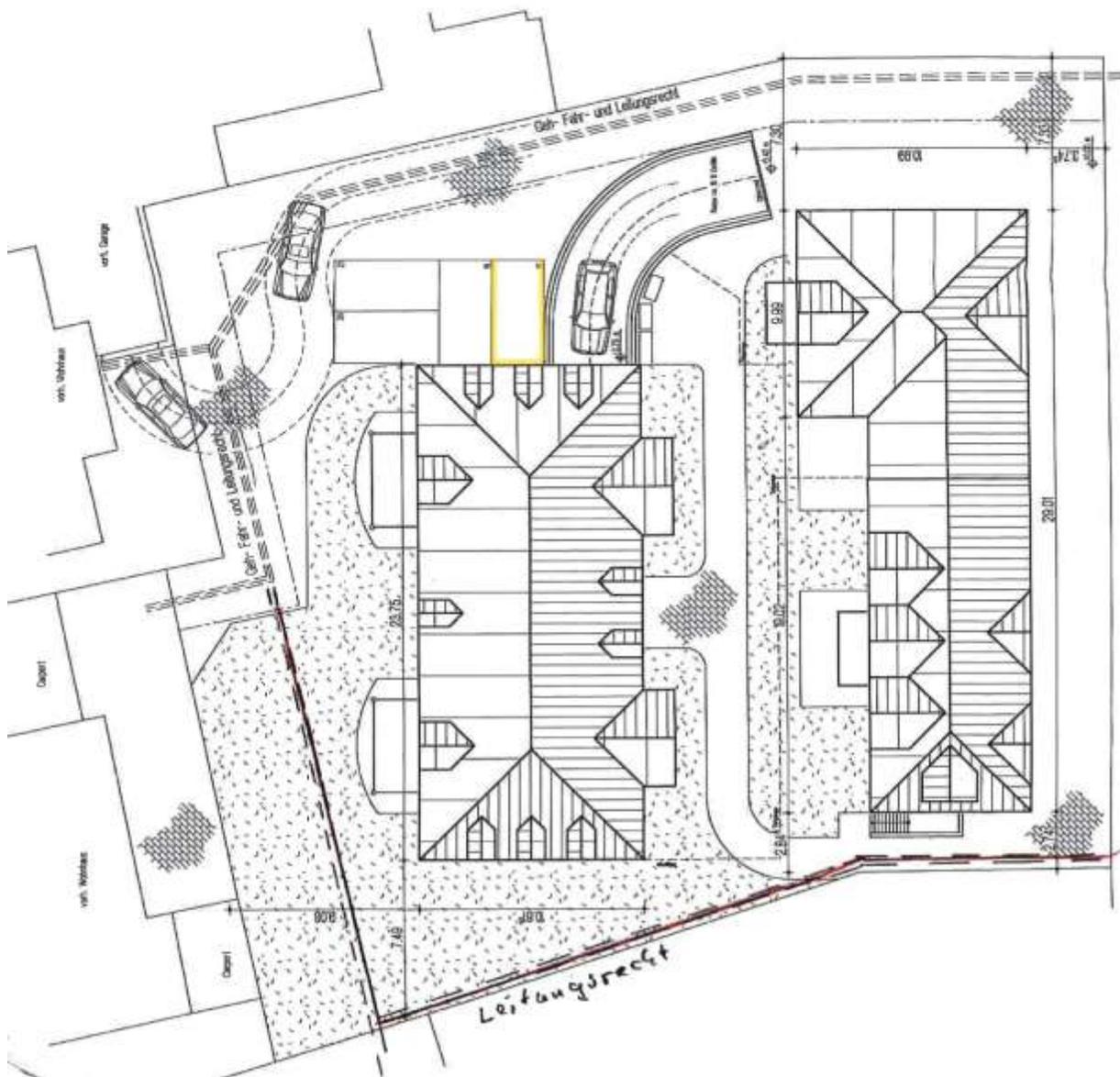
tel. 05931/8669400 fax. 05931/8669410

Projekt: Bad Zwischenahn, Mehrfamilienhäuser

Zeichnung: Lageplan

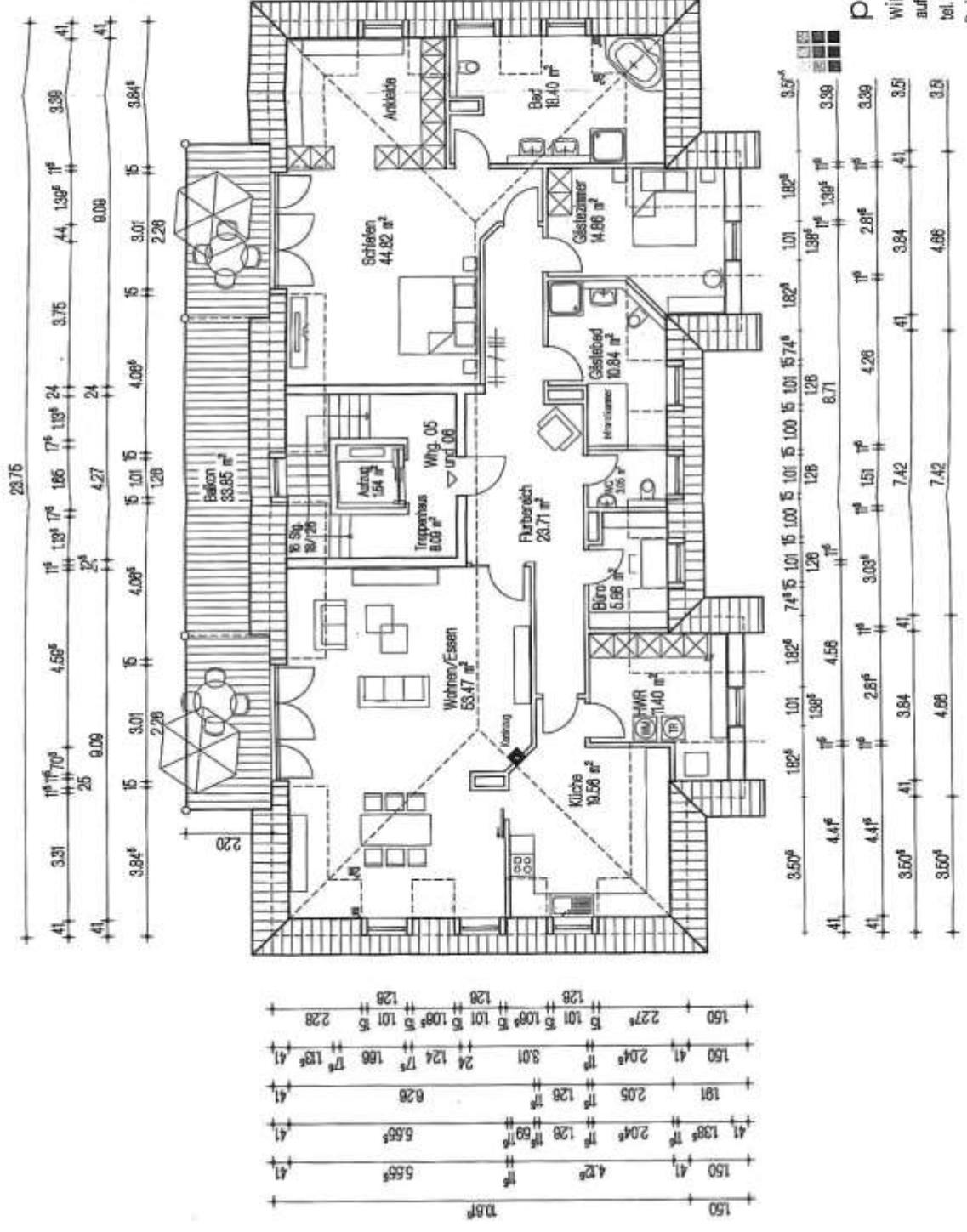
Maßstab: 1:200

Datum: 25.08.2008





Anlage zum Gutachten über die Verkehrswertgutachten vom 27.11.2008 Uf-14-1/2008 der Notarin Sagrid Bronste



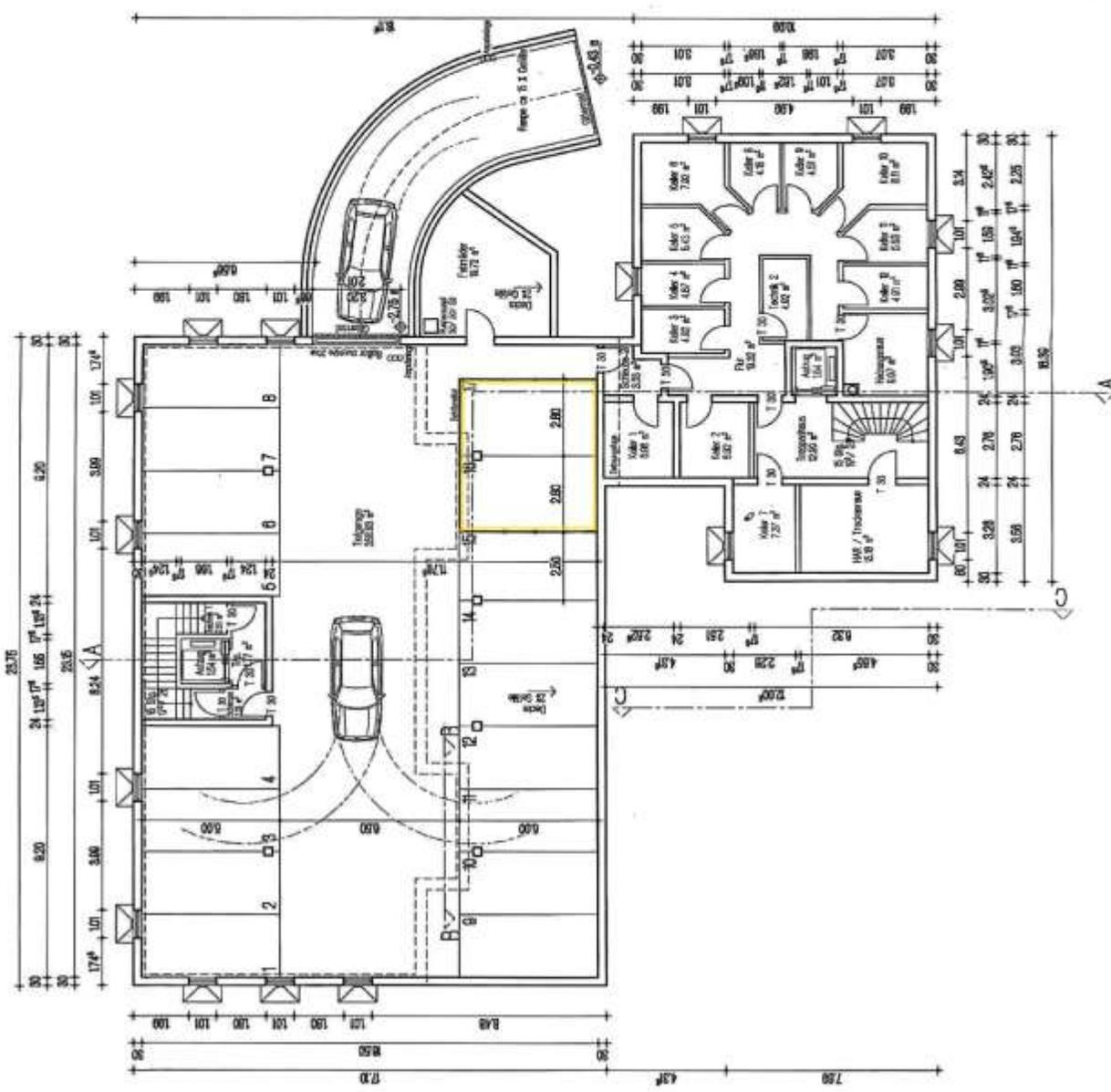
plangruppe möller  
 wir sind architekten und ingenieure  
 auf der herrschwiese 15 49716 mrepfen  
 tel. 0 59 31 98 99 400 fax. 0 59 31 98 99 410  
 Projekt: Bad Zwischenahn, Mehrfamilienhäuser  
 Zeichnung: Dachgeschoss  
 Maßstab: 1:100  
 Datum: 26.11.2008/ik

Casa Vivendi

3) Antrags zum Original der Niederschrift vom **23.11.2008** UH-Nr. **23312008** der Notarin **Sigrun Droste**  
 Notarin

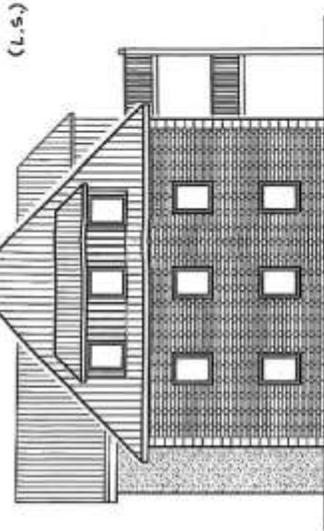


**plangruppe möller**  
 wir sind architekten und ingenieure  
 auf der herrschweiss 15 49716 meppen  
 tel. 0 59 31 98 99 400 fax. 0 59 31 98 99 410  
 Projekt: Bad Zwischenahn, Mehrfamilienhäuser  
 Zeichnung: Tiefenlage  
 Maßstab: 1:150  
 Datum: 26.11.2008/ik



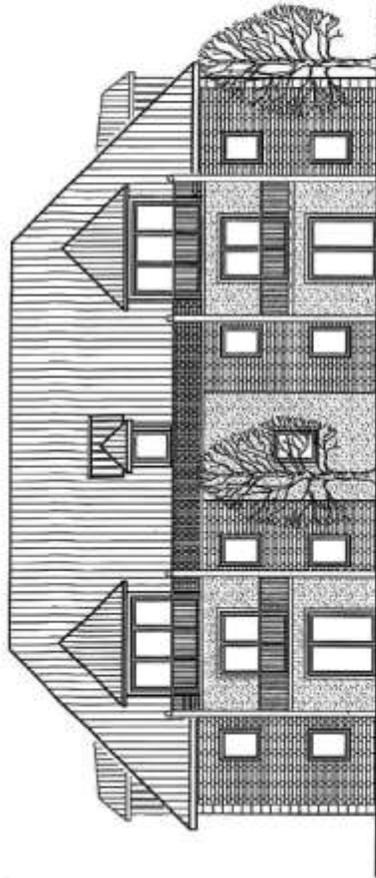
4.) Antevene zum Original der Niederschrift  
von **Z./M. Zoob** UR-Nr. 62 / Zees  
der Notarin Sigrid Droste

gez. **Droste**  
Notarin

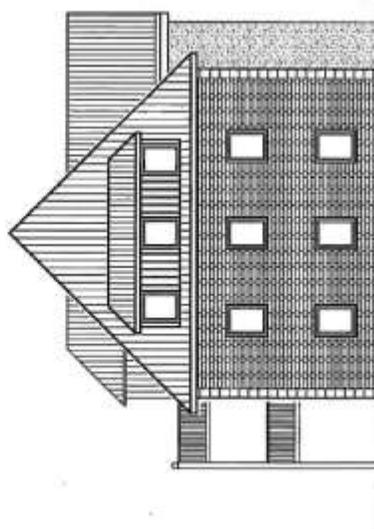


(L.S.)

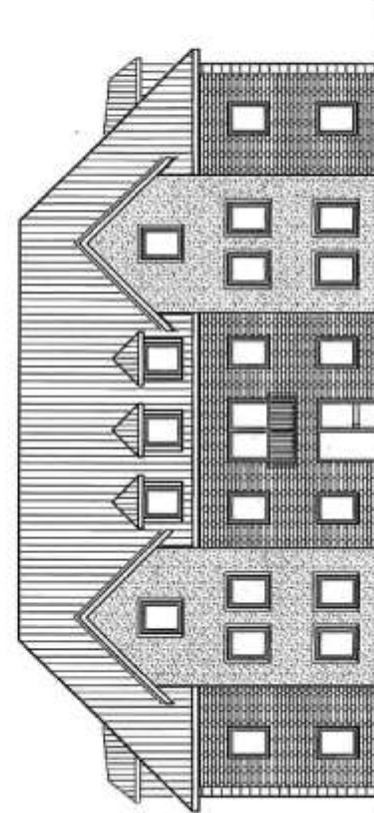
Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



plangruppe möller

wir sind architekten und ingenieure  
auf der herrschwiese 15 49716 meppen  
tel. 0 59 31/99 99 400 fax. 0 59 31/99 99 410  
Projekt: Bad Zwischenahn, Mehrfamilienhäuser  
Zeichnung: Anstich  
Maßstab: 1:150  
Datum: 14.04.2009/es

Casa Vivendi

**9 Fotos**



- Nordostansicht -



- Nordwestansicht -



- Westansicht -



- Westansicht Stellplatz Nr. 18 -



- Südwestansicht -



- Südwestansicht -



- Südansicht t -



- Ostansicht Dachgeschoss Balkon -



- Südostansicht -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Wohnzimmer mit Kamin -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Wohnzimmer -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Esszimmer -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Esszimmer -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Küche -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Küche -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss HWR -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss HWR Gasheizung für die Wohnung -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss HWR mit elektrischer Unterverteilung -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Büro -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Gäste-Bad -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Gäste-Bad Sauna -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Bad -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Bad -



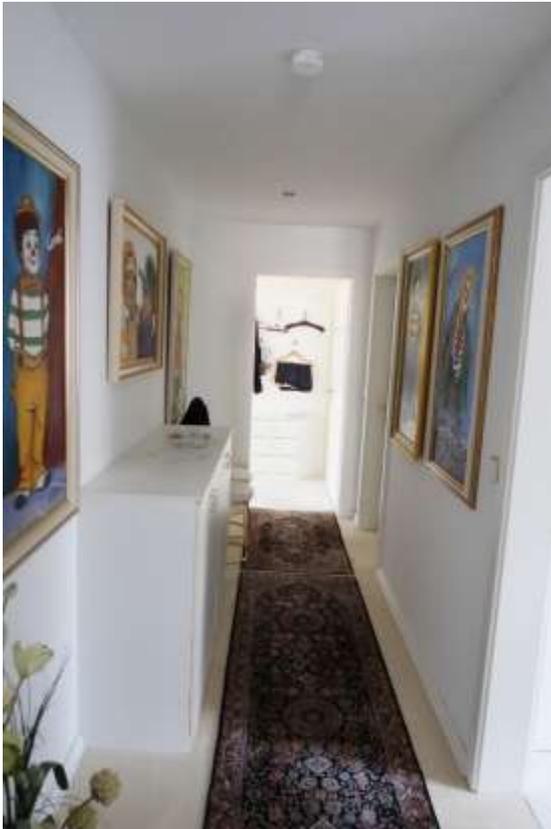
- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Bad -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Schlafzimmer -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Ankleideraum -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Flure -



- Wohnung 5/6 Dachgeschoss Büro/Gästezimmer -



- Wohnung 5/6 ausgebauter Bodenraum -



- Wohnung 5/6 ausgebauter Bodenraum -



- Wohnung 5/6 nicht ausgebauter Bodenraum -



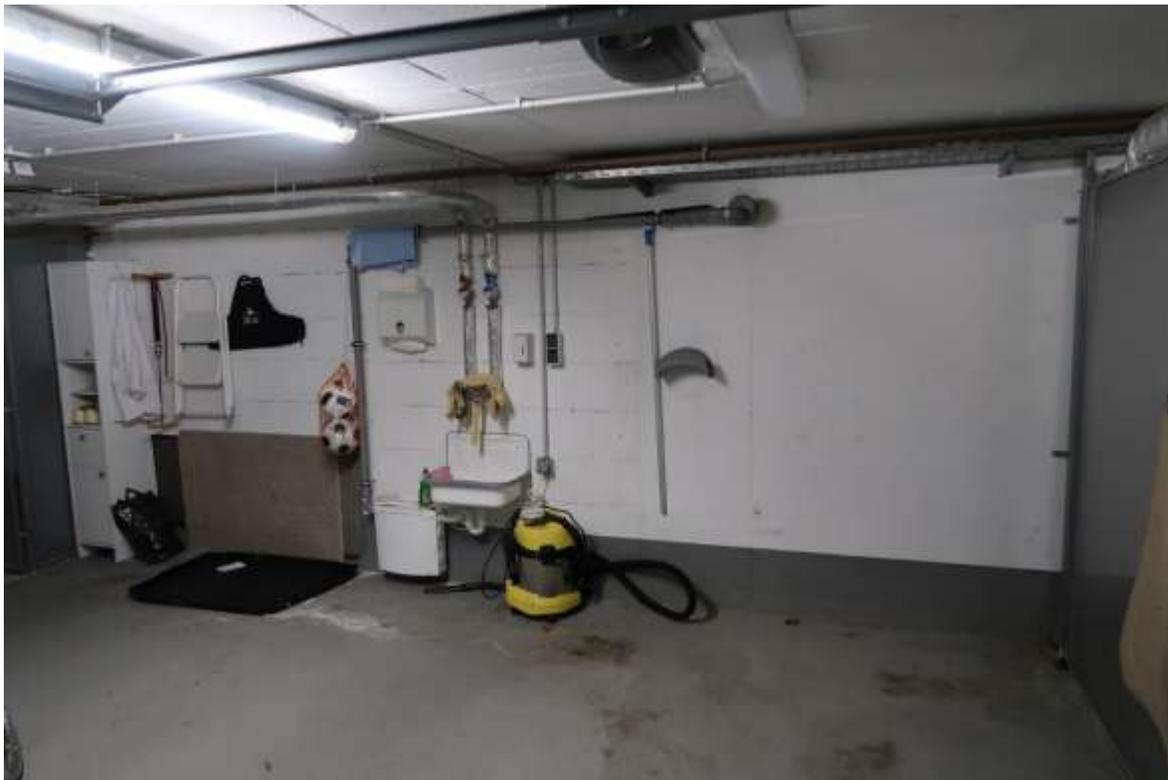
- Kellergeschoss Tiefgaragenstellplätze -



- Kellergeschoss Tiefgaragenstellplätze -



- Kellergeschoss Tiefgaragenstellplätze -



- Kellergeschoss Tiefgaragenstellplätze -

**10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen gemäß ImmoWertV in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 sowie der Wohnfläche und Nutzfläche, Marktdaten**

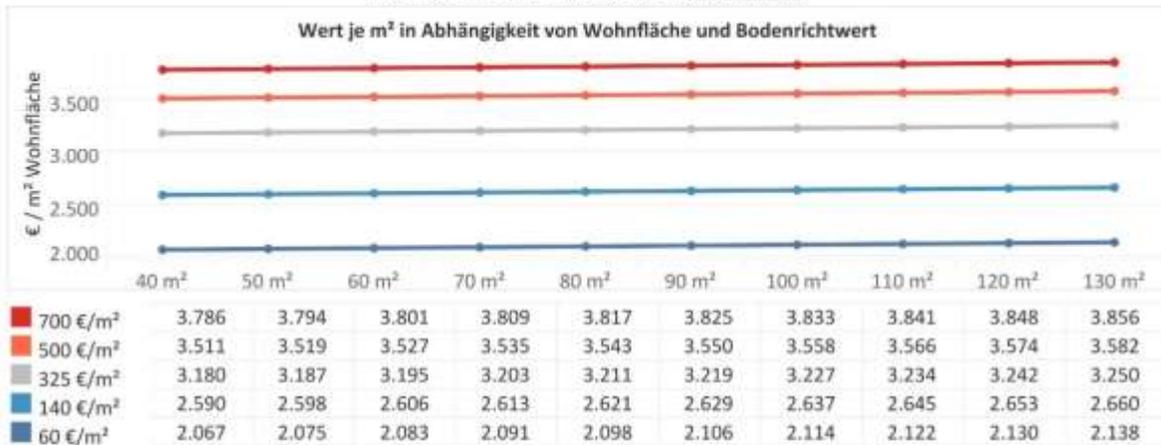
Grundlage der Berechnung sind Baupläne. Die Bruttogrundfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäudeabschlusswände in Fußbodenhöhe gemessen und ist nicht mit der Wohnfläche vergleichbar.

<b>Berechnung der Bruttogrundfläche</b>				
	Faktor	Länge	Breite	Summe
<b><u>Eigentumswohnung Nr. 5+6, Kellerräume, Tiefgaragenstellplätze</u></b>				
<b>Mehrfamilienhaus, Gebäudeart 4.1, Standardstufe 4,0</b>				
Baujahr: 2009				
Dachgeschoss		23,750 m *	10,615 m	252,11 m <sup>2</sup>
	2 *	1,500 m *	4,660 m	13,98 m <sup>2</sup>
		-4,750 m *	4,795 m	-22,78 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss		5,600 m *	5,300 m	29,68 m <sup>2</sup>
		13,35 m <sup>2</sup>	+20% Wandfläche	16,02 m <sup>2</sup>
			<b>Bruttogrundfläche gesamt =</b>	<b><u>289,01 m<sup>2</sup></u></b>

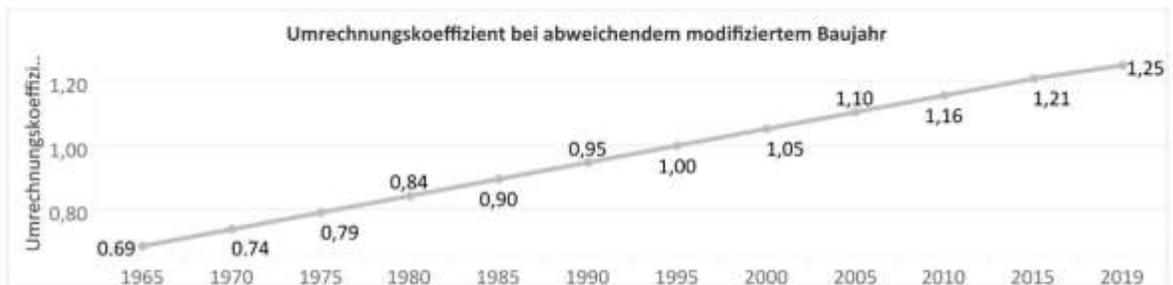
**Wohnflächenaufstellung**

Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<b><u>Eigentumswohnung Nr. 5+6</u></b>					
<b><u>Dachgeschoss</u></b>					
Wohnen/Essen					52,67 m <sup>2</sup>
Schlafen					44,15 m <sup>2</sup>
Gästezimmer					14,64 m <sup>2</sup>
Büro					5,77 m <sup>2</sup>
Küche					19,27 m <sup>2</sup>
Bad					18,12 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad					10,68 m <sup>2</sup>
WC					3,00 m <sup>2</sup>
HWR					11,23 m <sup>2</sup>
Flur					23,35 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 Anteil					16,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt=</b>					<b><u>219,80 m<sup>2</sup></u></b>

Die Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt.



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren.



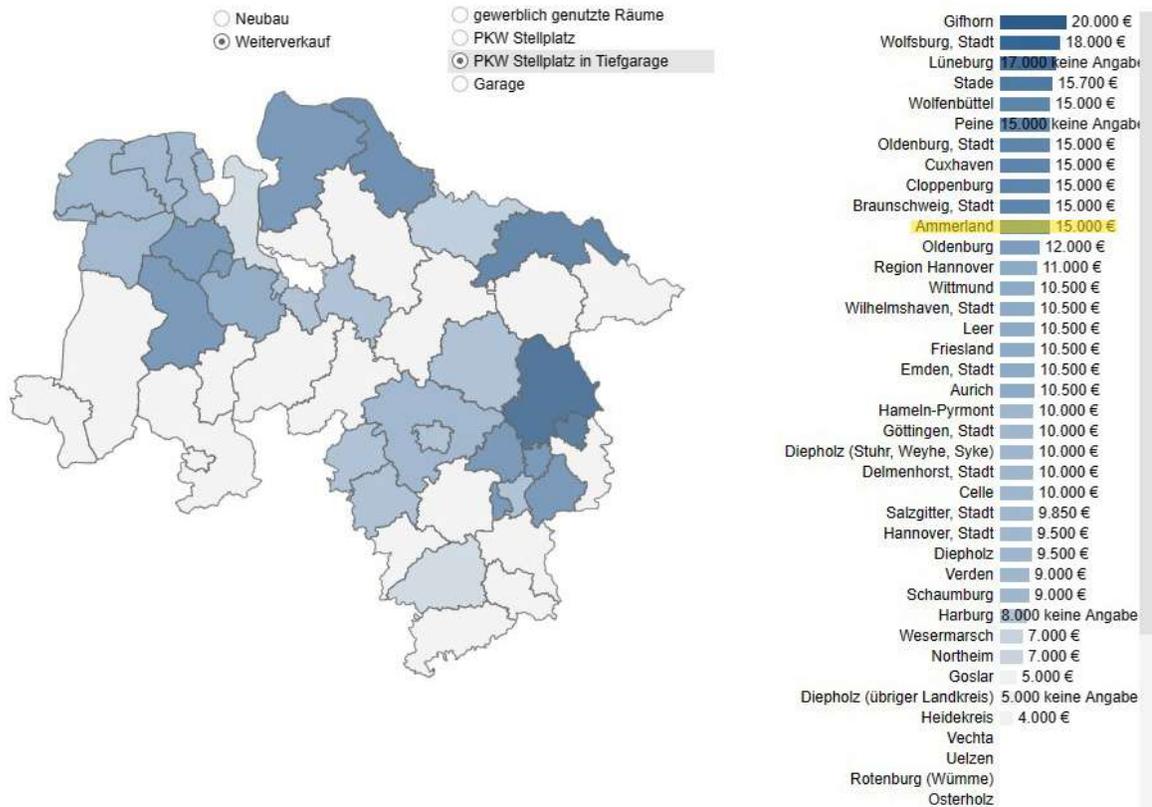
**Umrechnungskoeffizient für einzelne Lagen**

Lage	Koeffizient
Apen	0,88
Bad Zwischenahn	1,02
Edeweicht	0,99
Rastede	1,00
Westerstede	1,01
Wiefelstede	0,98

Quelle: 2023 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2023, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2023



Mittlere Kaufpreise für Teileigentum



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2023, Tag der Veröffentlichung: 24.02.2023

**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 Grundstücksmarktdaten GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen:** <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/grundstuecksmarktdaten-2023-216500.html>
- (4) **Quellenangabe Beschäftigung/Arbeitslosenquote:** <http://statistik.arbeitsagentur.de> Bundesagentur für Arbeit, Statistik.