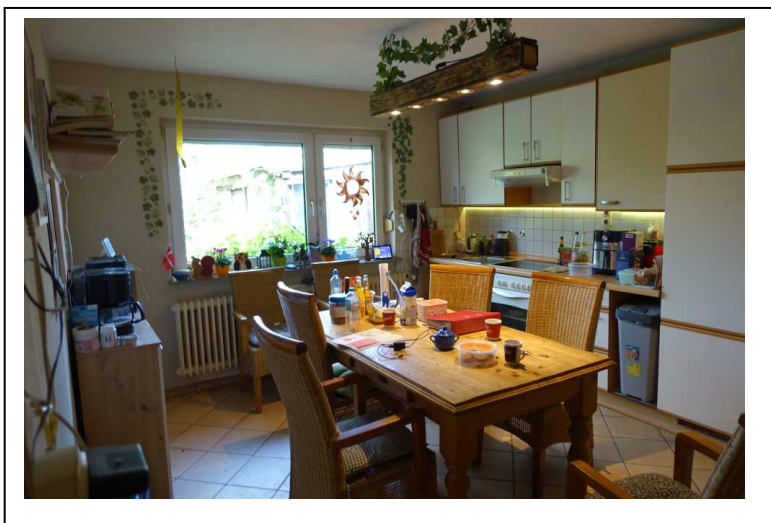
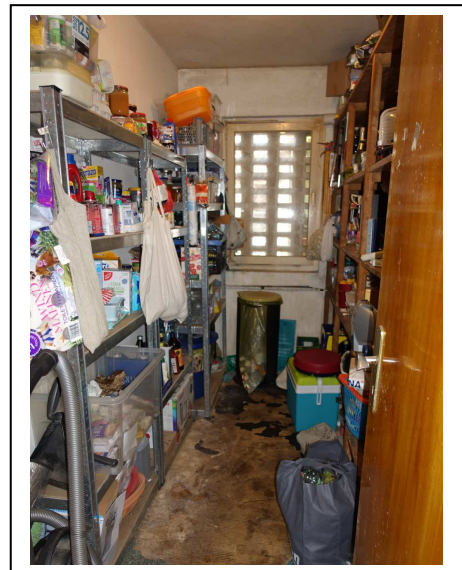


Küche: Die Küche ist gefliest, die Wände sind, mit Ausnahme des Fliesenspiegels, ebenso wie die Decke mit Raufaser tapeziert und gestrichen.



Ansicht des Vorratsraumes:



Ansicht Schlafzimmer
(neben dem Flur/
Hauseingang)

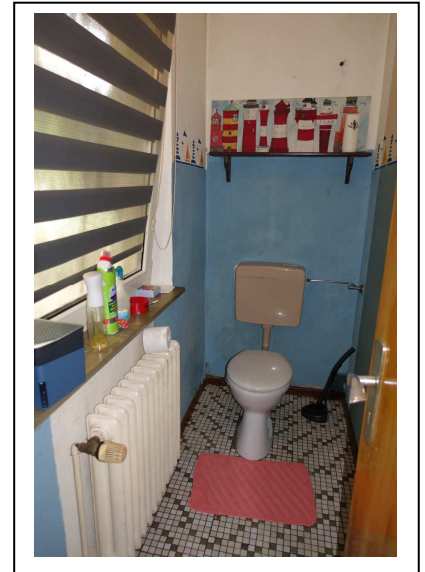
Ansicht des Flures, der in die hinteren Räume führt:



Badezimmer: das Badezimmer ist gefliest, die Wände deckenhoch. Die Decke ist vertäfelt. Hier befinden sich eine Dusche und ein Handwaschbecken



Unten: Ansicht der Toilette
Hier ist der Boden gefliest, die Wände sind tapeziert und gestrichen.



Ansicht des Wirtschaftsraumes mit Zugang nach außen.

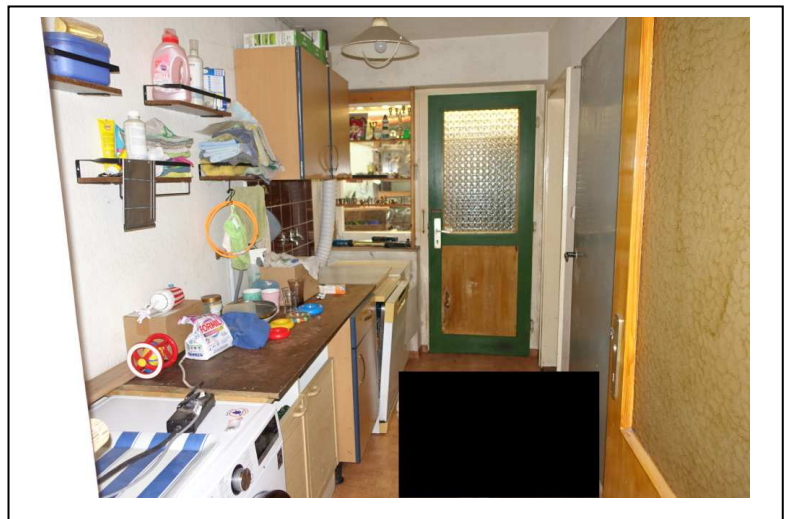
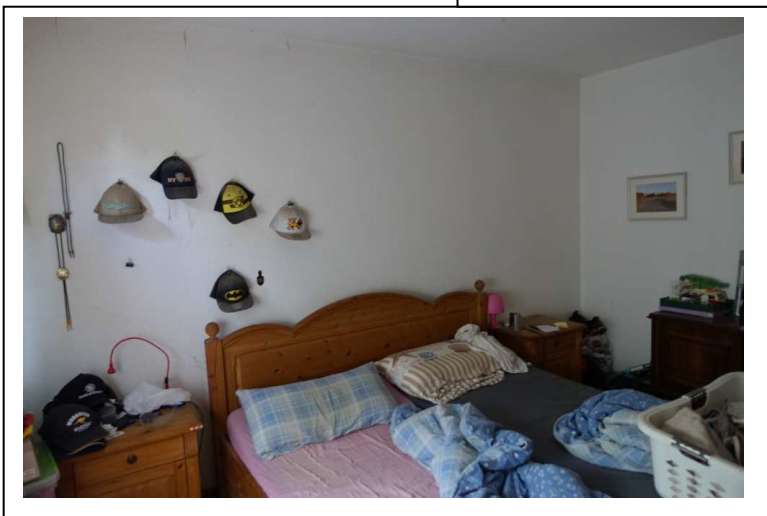
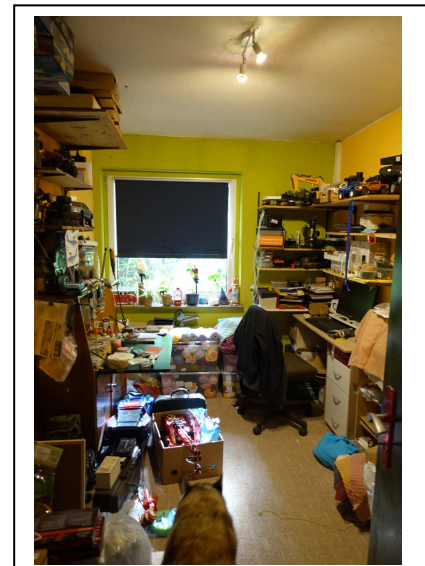


Foto unten: Schlafzimmeransicht



Das Kleine Wohnzimmer wurde auch besichtigt, Fotos dürfen aber nicht veröffentlicht werden. Der Zustand entspricht den anderen Zimmers.

Ansicht Kinderzimmer



3.2.3) Dachboden

Mit Hilfe einer Holzeinschubleiter auf den Dachboden. Dieser ist gediegt, der Blick auf die Sparren ist frei. Derzeit dient dieser als Ablage- und Aufbewahrungsfläche.

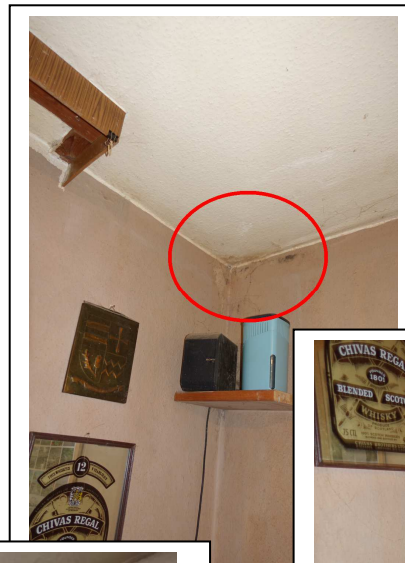


3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmowertV) versteht man u.a. evtl. vorhandene Baumängel und Bauschäden sowie Renovierungs- oder auch Modernisierungskosten. Sie werden nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der Kosten für die Beseitigung bestimmt.

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem vernachlässigten Zustand.

An den Ecken des Gebäudes sind in den Zimmer Schimmelflecken zu erkennen, diese sind zum Teil auch an der Decke vorhanden.



Ansicht weitere Beschädigungen an der Ecke im Raum der Toilette.

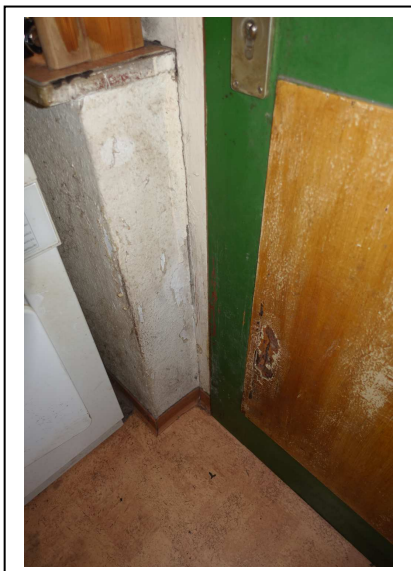
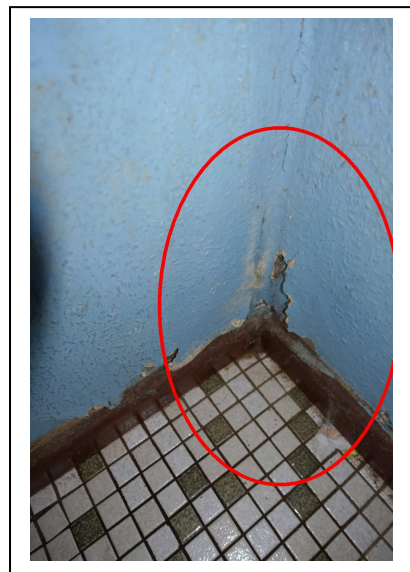


Foto links:
Beschädigte Tür, die nicht fachmännisch repariert wurde

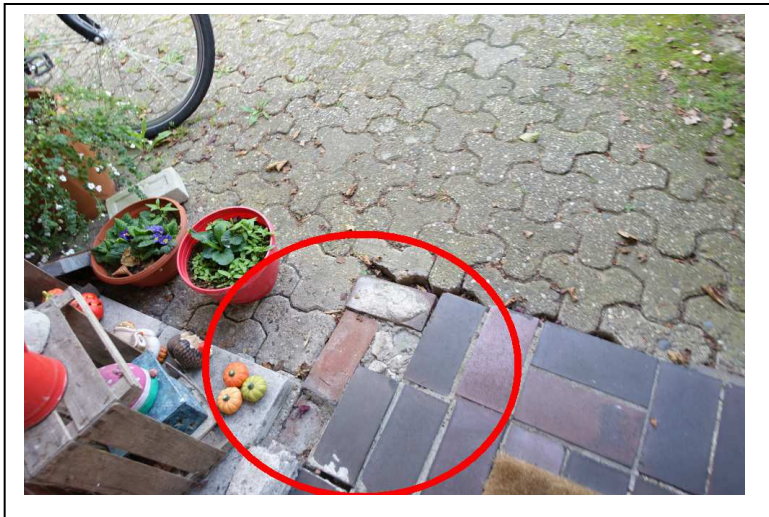


Die Deckenvertäfelung im Bad ist nicht fertig gestellt.



Die Fußböden zeigen Gebrauchsspuren auf.

Die Türen sind streichbedürftig.



Auf dem Podest fehlen einige Flachklinker

3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht beurteilt werden kann, ob das Objekt den heutigen Wärmeschutzanforderungen genügt, da ein Energiepass nicht vorgelegt wurde. Ferner wird darauf hingewiesen, dass nach dem Gebäudeenergiegesetz eine Nachrüstpflicht für bestehende Wohngebäude besteht, die darauf abzielt, dass Heizungsanlagen bestimmte Abgasverluste nicht überschreiten dürfen bzw. eine bestehender Standard-Heizkessel, der älter als 30 Jahre ist, ausgetauscht werden muss, bestimmte Leitungen für Wärmeverteilung und Warmwasser und bestimmte Deckengeschosse gedämmt werden müssen. Diese Nachrüstpflicht besteht für alle Fälle des Eigentumswechsels, ihr muss innerhalb von 2 Jahren nachgekommen worden sein. Im Hinblick auf das Alter kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass das Objekt derzeit den neuesten energetischen Anforderungen entspricht.

Da die benötigten Räumlichkeiten (Küche, Wohn-, Ess-, Schlaf- und Badezimmer) zur Führung eines selbstständigen Haushaltes alle ebenerdig sind, ist dieses Wohnhaus auch für Personen, die über körperliche Einschränkungen oder Personen, die mit einem Handicap ausgestattet sind, geeignet.

3.5) Aussagen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Dieses Objekt wird als Wohnobjekt genutzt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch (wirtschaftlich) genutzt werden kann. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen, ist dies zu berücksichtigen, d. h. die Restnutzungsdauer ist insoweit zu vermindern, sofern nicht bei der Wertermittlung von einem fiktiv instandgesetzten oder modernisierten Gebäude ausgegangen wird. Die Restnutzungsdauer bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgeblich sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist (künstliche Verjüngung), hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, der bei der Ortsbesichtigung eingesehen werden konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die „technische“, sondern vielmehr um die sog. „wirtschaftliche“ Nutzungsdauer handelt. Die Gesamtnutzungsdauer für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte wird in der ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt. Unterstellt man eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, so beträgt die Restnutzungsdauer für das Objekt noch 22 Jahre.

4.1) Grundlagen

Als Grundlagen für die Wertermittlung des Verkehrswertes dienen dabei folgende Gesetze, Verordnungen bzw. Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017
- die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - vom 14. Juli 2021
- Musteranweisungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

Das Baugesetzbuch legt darin in § 194 fest, wie der Verkehrswert zu definieren ist:

4.2) Definition des Verkehrswertes

§ 194 Verkehrswert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind grundsätzlich zur Wertermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichem Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Einfamilienhäuser werden in der Regel für einen Selbstnutzer erstellt. Dabei ist die Bausubstanz in erster Linie maßgeblich und weniger Renditegesichtspunkte. Es wird daher das Sachwertverfahren angewandt. Auf das Vergleichswertverfahren wird im Rahmen der Bodenwertermittlung eingegangen.

4.4) Bodenwertermittlung – Gebäude und Freifläche

Der Bodenwert wird entweder durch einen aktuellen Preisvergleich oder aber anhand von Bodenrichtwerten ermittelt.

Für dieses Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan, es handelt sich um einen Außenbereich. Trotzdem konnte von der Katasterbehörde ein Bodenrichtwert wie folgt ausgewiesen werden:

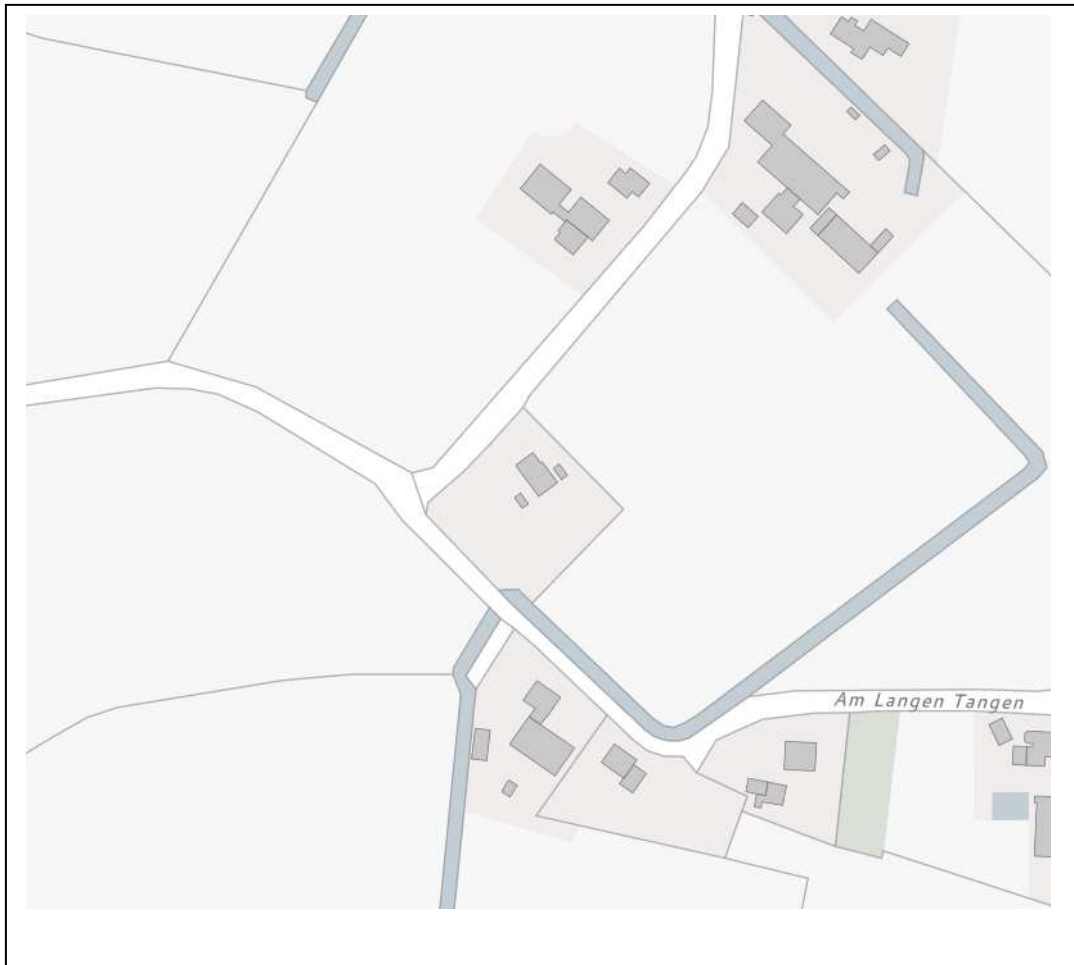
Bodenrichtwert:	€ 55,00 pro m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (Außenbereich)
Grundstücksfläche:	1500 m ²

Allerdings wird im Hinblick auf die hier vorhandene Größe von 3.230 m² ein Umrechnungskoeffizient angegeben:

Es ergibt sich somit folgende Berechnung: 3.230 m² x € 55,00 x 0,68 = € 120.802,00

Es wurde bei dem Bauamt in Apen nachgefragt, ob es die Möglichkeit gäbe, von dem Grundstück vereinzelte Bauplätze herauszulösen. Nach mündlicher Auskunft ist dies nicht möglich, es handelt sich um einen Außenbereich und die einzelnen Objekte sind zu weit weg, um davon eine Lückenbebauung ableiten zu können.

Ausschnitt Bodenrichtwertkarte:



Ansicht der Tabelle mit Umrechnungskoeffizienten:

fläche in m² Umrechnungskoeffizient

500	1,90
750	1,50
1000	1,25
1500	1,00
2000	0,85
3000	0,70
4000	0,60
5000	0,50
6000	0,40
7000	0,30

4.5) Sachwertverfahren

Nach § 35 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

4.5.1) Gebäudewertermittlung – vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Nach § 36 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und um die Alterswertminderung zu verringern.

Entsprechend § 36 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbarer Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche gewählt, die aus den vorhandenen Bauunterlagen errechnet wurde.

Der Herstellungswert (Normalherstellungskosten – NHK) pro m²-Bruttogrundfläche (BGF) wird entsprechend seiner Nutzung und seines Zustandes berücksichtigt.

Für die Gebäudeart 1.23 „Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach)“ ergibt sich entsprechend der Sachwertrichtlinie Tabelle bei dieser Ausstattung, der vermutlich überwiegend der Standardstufe 2 entspricht, ein Herstellungswert (NHK 2010) von € 1025,00 pro m²-Bruttogrundfläche. Dieser Wert stammt aus dem Jahr 2010 und muss daher noch mittels des derzeit aktuellen vorliegenden Baupreisindex (II. Quartal 2025), der bei 1,887 % liegt, umgerechnet werden.

$$139,38 \text{ m}^2 \times € 1.025,00 = 142.865,00 \times 1,887 = € 269.585,00$$

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

4.5.2) Alterswertminderungsfaktor - Wohnhaus

Nach § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Auf die Restnutzungsdauer wurde bereits unter der Position 3.5) eingegangen. Diese wurde mit einer Restnutzungsdauer von 22 Jahren angesetzt.

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich wie folgt:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor: } \frac{\text{Restnutzungsdauer: } 22}{\text{Gesamtnutzungsdauer: } 80} = 0,275 = € 74.136,00$$

4.5.3) vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Die vorhandenen Anschlüsse, die Pflasterungen, die beiden Beton-Garagen, die Einfriedung des Grundstückes, die Holzunterstände und der Aufwuchs werden mit einem Zeitwert von pauschal € 15.000,00 bewertet.

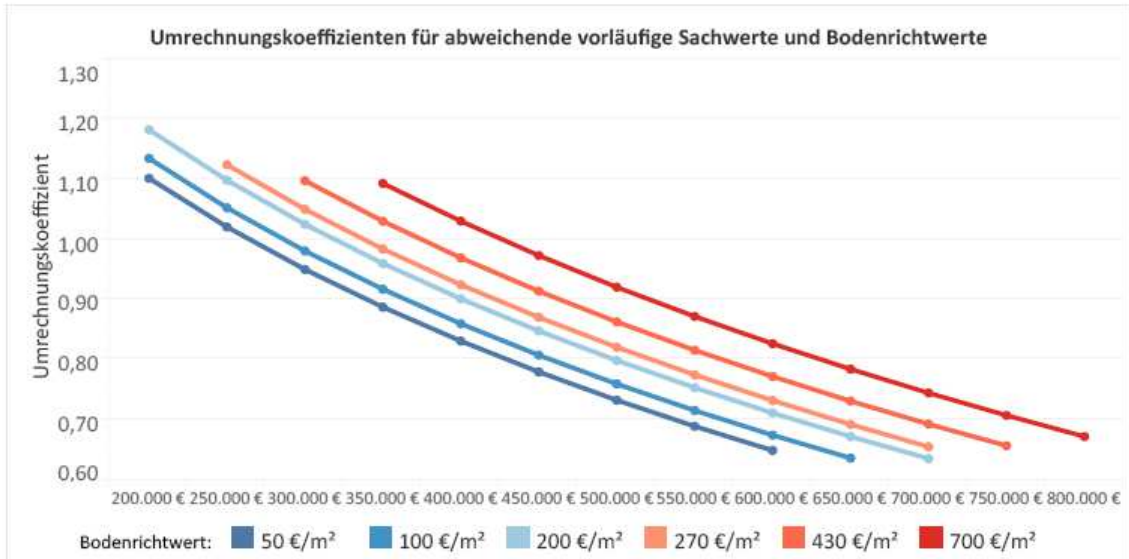
4.5.4) Marktanpassungsfaktor – Anpassung des vorläufigen Sachwertes

Das Sachwertverfahren erfordert i.d.R. eine Marktanpassung. Im Grundstücksmarktbericht werden Marktanpassungsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäusern ausgewiesen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preise stimmen sehr häufig mit dem Sachwert nicht überein. Je nach Marktlage kann es sich dabei um einen Abschlag oder auch einen Zuschlag handeln. Größere Objekte weisen je nach Ausstattung, Alter, Größe und Wohnlage einen Abschlag auf den Sachwert aus. Der Abschlag kann durchaus eine Größe von 40% erreichen; aufwendige und individuell ausgerichtete Objekte können darüber hinaus auch einen höheren Abschlag verzeichnen. Dabei ist festzustellen, dass je älter die Objekte sind, desto höher der Abschlag ist. Die Gründe für diesen Abschlag sind u.a. das individuelle Vorstellungen nicht oder

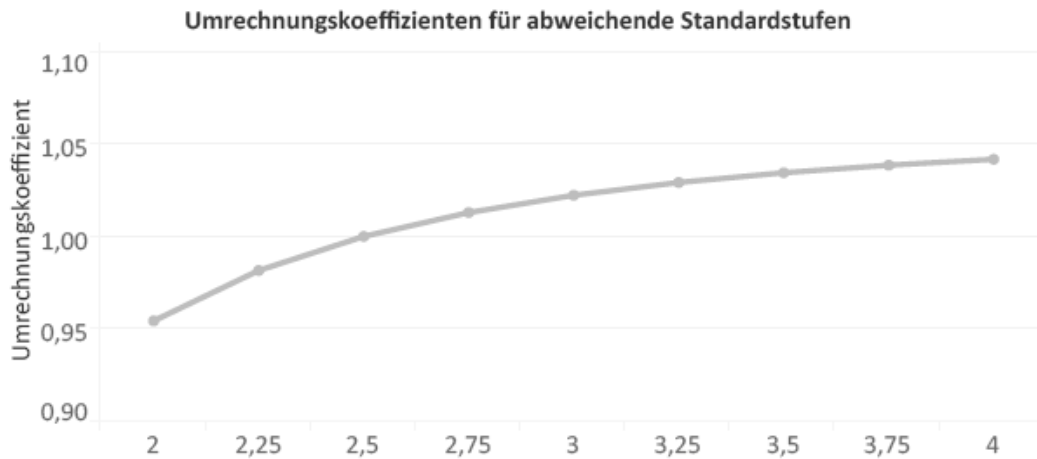
nur mit baulichen Veränderungen realisiert werden können und ältere Objekte dem derzeit gültigen Standard an moderne und umweltgerechte Wohn- und Lebensverhältnisse nicht entsprechen. Der ermittelte vorläufige Sachwert für das Objekt beläuft sich wie folgt:

Bodenwert	€ 120.802,00
Gebäudewert -Wohnhaus	€ 74.136,00
Außenanlage	€ 15.000,00
Ergebnis	€ 209.938,00

Der untenstehenden Tabelle kann man entnehmen, dass ein Sachwertfaktor (Marktanpassungszuschlag) von ca. 1,10 gerechtfertigt wäre:



Für die Standardstufe wird im Grundstücksmarktbericht noch ein weiterer Korrekturfaktor ausgewiesen, der hier mit 0,95 berücksichtigt wird.



und für die Lage in der Gemeinde Apen von 0,94

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Lage

Apen	0,94
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	1,04
Oldenburg, Stadt	1,00
Rastede	1,01
Westerstede	1,00
Wiefelstede	0,97

so dass sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert wie folgt ergibt:

$$€ 209.938,00 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,94 = € 206.222,00.$$

4.5.5) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal: Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

a) Bauschäden / Baumängel: Auf die zu erkennenden Schäden wurde bereits eingegangen. Einige Holzrahmenfenster verfügen über Einfachverglasung, einige Streifarbeiten (inkl. Schimmelbeseitigungsarbeiten) sind erforderlich, einige Ausbesserungen am Eingangspodest. Hierfür wird eine Pauschale von € 15.000,00 angesetzt. Ob dieser Wert letztlich zu hoch oder zu niedrig angesetzt ist, kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden.

b) Mietrechtliche Bindung

Laut der Mitteilung des Amtsgerichtes Westerstede vom 8. Oktober 2025 ist ein Zimmer (gegenüber der Küche) für eine monatliche Miete von € 200,00 seit dem Jahr 2017 vermietet. Das Zimmer verfügt über eine Fläche von 9,92 m² (in der Zeichnung mit Kl. WZ = kleines Wohnzimmer vermerkt). Zusammen mit den anderen Bewohnern des Hauses kann vom Mieter auch die Küche, das Bad, das Wohnzimmer sowie der Flur genutzt werden. Das Mietverhältnis ist bis zu Lebzeiten des Mieters abgeschlossen. Eine Anpassung der Miethöhe ist nach den gesetzlichen Möglichkeiten gegeben, die aktuelle Miethöhe ist nicht bekannt. Allerdings wurde dieser Mietvertrag nicht vom Mieter unterschrieben, so dass hier nicht abschließend beurteilt werden kann, ob der Mietvertrag tatsächlich besteht. Durch die Zwangsversteigerung wird der Mietvertrag nicht aufgehoben, allerdings hat der Ersteher die Möglichkeit nach § 57 a ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen.

Trotz der gegebenen Kündigungsmöglichkeit ist dieser Umstand beim Verkauf nicht gerade förderlich, es schreckt Interessenten ab, sobald sie wissen, dass ein Teil des Objektes (und hier handelt es sich nicht um einen in sich geschlossenen Bereich, wie z. B. eine Wohnung) von dritter Seite genutzt wird und auch nach Eigentumsübergang dort verbleiben könnte. Es wird daher ein Abschlag von 5 % (gerundet € 10.000,00) für vertretbar gehalten. Ob dieser Abschlag letztlich zu hoch oder zu niedrig angesetzt ist, kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden

4.5.10) Ergebnis – Sachwertverfahren –

Setzt man die genannten Zahlen zusammen, so ergibt sich folgende Berechnung:

marktangepasster Sachwert:	€ 206.222,00
abzgl. Bauschäden/Baumängel:	€ 15.000,00
abzgl. Abschlag wg. mietrechtlicher Bindung	€ 10.000,00
	€ 181.222,00

Der Sachwert beträgt somit € 181.222,00

5) Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen können sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern. Ferner unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Letztendlich handelt es sich um eine persönliche Schätzung auf Grundlage von örtlichen Daten (Vergleichsmieten, Bodenrichtwerte etc.)

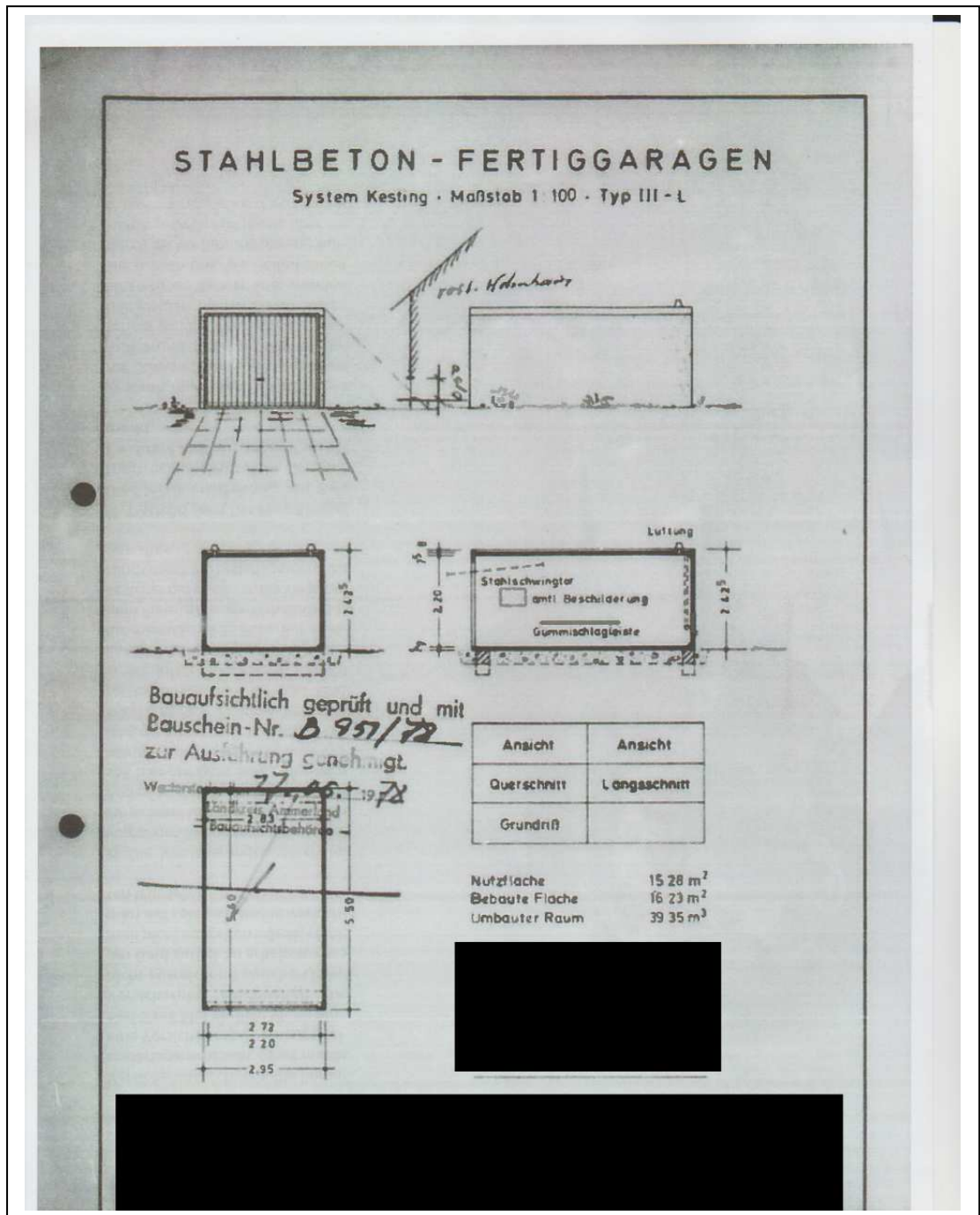
Unter Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen schätze ich daher den Verkehrswert für das Objekt – gerundet auf volle € 5.000,00 - auf

€ 180.000,00 (einhundertachtzigtausendeuro)

gez. Markus Leubner

Edewecht, 17. November 2025

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



Die Betongarage aus dem Jahr 1975 war vom selben Unternehmen, die Breite von 2,95 ist auch bei dieser Garage gegeben, die Länge beträgt aber statt 5,50 m lediglich 5,35 m.

Anlage 6.3) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Berechnung wurde den vorliegenden Unterlagen aus den Bauakten entnommen. Eine Nachmessung vor Ort hat nicht stattgefunden. Die Bauunterlagen wurden anhand der Grundrißzeichnungen stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Die Fläche für den Keller wurde anhand der Zeichnung nachgemessen.

Erdgeschoss:

Eingangsflur:	=	6,06 m ²
Flur:	=	3,98 m ²
Flur:	=	4,13 m ²
großes Wohnen:	=	18,20 m ²
kleines Wohnen:	=	9,92 m ²
Küche:	=	12,07 m ²
Kinderzimmer:	=	9,45 m ²
Kinderzimmer:	=	13,57 m ²
Elternzimmer:	=	15,59 m ²
Vorrats:	=	6,18 m ²
WiR:	=	6,18 m ²
Heizungsraum:	=	3,95 m ²
Bad:	=	4,20 m ²
WC:	=	<u>2,41 m²</u>
		= 115,89 m ²
	abzgl. 3 %	= 112,41 m ²

Berechnung der Bruttogrundfläche:

Erdgeschoss: 15,49 m x 9,24 m abzgl. 5,00 m x 0,75 m = 139,38 m²

Anlage 6.4) Aufstellung der Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Feinsteinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölharbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung, tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsstelen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Anlage 6.5) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

- Immobilienwertvermittlungsverordnung- ImmoWertV 2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021

- Immobilienwertvermittlungsverordnung – Anwendungshinweise (ImmoWertVA) vom 20. September 2023

- Baunutzungsverordnung – BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017

- Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGB1. 1991 I S.58)

- Kleiber – Simon – Weyhers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken:
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 10. Auflage 2023

- Theo Gerardy-Rainer Möckel-Herbert Troff-Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

- Bernhard Bischoff: Das ist neu bei der Immobilienbewertung ImmoWertV2021

- Marktdatenveröffentlichungen 2025 der Gutachterausschüsse zum Landkreis Ammerland

- GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag: Luchterhand

- Lageinformationen über die on-geo GmbH, München, www.on-geo.de

- Informationen zur demografischen Situation: www.wegweiser-kommune.de

- Informationen zur Arbeitslosigkeit: <https://statistik.arbeitsagentur.de>