
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26160 Bad Zwischenahn, Tannenkampstraße 11

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. (FH)

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	3
1.3	Verwendungszweck	3
1.4	Objektbezeichnung	3
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	3
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen.....	3
1.5.3	Mündliche Auskünfte.....	3
1.6	Ortsbesichtigung.....	3
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	3
1.8	Vertragliche Grundlagen.....	4
2	Rechtliche Gegebenheiten	4
2.1	Grundbuch	4
2.2	Baulasten.....	4
2.3	sonstige Rechte und Belastungen.....	4
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2009/25 vom 16.10.2025.....	4
3	Grundstücksmerkmale	5
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten.....	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben	5
3.4	Lagebeschreibung.....	6
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	7
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	7
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	7
4.0	Bebauung allgemein	7
5	Wertermittlung	9
5.1	Verfahrenswahl	9
6	Verkehrswertermittlung	10
6.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	11
6.2	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	12
6.3	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	14
6.4	vorläufiger Sachwert des Grundstücks	14
6.5	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	14
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
6.7	Verfahrenswert des Grundstücks	15
6.8	Verkehrswert.....	15
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richttrkarte ...	17
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	25
9	Fotos	38
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987), der Wohnfläche sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses	39
11	Literaturverzeichnis	42

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2009/25 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 09.10.2025 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, Warmloger Weg 29, in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die nachstehend näher bezeichnete Grundbesitzung zu erstellen.

1.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

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

Wertermittlungsstichtag: **16.01.2026**

Qualitätsstichtag: **16.01.2026**

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um ein mit einem Walmdachbungalow mit Garage und Nebengebäuden bebautes Grundstück in 26160 Bad Zwischenahn, Tannenkampstraße 11.

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 15.12.2025. Anwesend war: [REDACTED], Herr Fred Baxmeyer

1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bau-schäden 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 Grundbuch von Bad Zwischenahn Blatt 18758 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Bad Zwischenahn	47	60/6	Gebäude- und Freifläche, Tannenkampstraße 11	608 m ²

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland bestehen keine Baulasteintragungen zu Lasten des Flurstücks 60/6 der Flur 47 Gemarkung Bad Zwischenahn.

2.3 sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2009/25 vom 16.10.2025

- a) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- b) Ob ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.
- c) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht ermittelt werden.
- d) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- e) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht ermittelt werden.

- f) Ob Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen, konnte nicht ermittelt werden.
- g) Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

Hinweis: Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht. Daher werden für die Verkehrswertermittlungen ortsübliche und baujahrstypische Annahmen bezüglich der Eigenschaften des Bewertungsobjekts angenommen.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Bad Zwischenahn liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zusätzlich sind bei Neubau- oder Umbaumaßnahmen der baulichen Anlagen Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

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

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

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

3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straße „Tannenkampstraße“ erschlossen. Welche Anschlüsse das Grundstück besitzt konnte nicht ermittelt werden.

Es wird angenommen, dass folgende Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie an die Abwasserkanalisation bestehen können.

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 (Oldb) bzw. rd. 55 km westlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Bad Zwischenahn beherbergt rd. 29.700 Einwohner (Stand: 31.12.2024), 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 30.06.2024 für Bad Zwischenahn insgesamt ca. 11.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 10.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -447 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 880 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bad Zwischenahn wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Tourismus & Gastronomie sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Bad Zwischenahn bis zum Jahr 2032 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 8,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,1 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,0 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Dezember 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,6 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 201. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Ortsteil 'Wehnen', ca. 8,3 km östlich des Ortskerns von Bad Zwischenahn in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Tannenkampstraße) von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 4,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Edeka', 'familia') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Weiterhin verfügt Bad Zwischenahn über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu dem Erholungsgebiet ('Bad Zwischenahner Meer') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage wegen der lärmbelasteten Lage an der Durchgangsstraße insgesamt als mäßig beurteilt.

3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Bad Zwischenahn ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen A28 und A293 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A28 liegt rd. 2,2 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Neuenkrüge'. Das Autobahndreieck 'Oldenburg-West'

ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Akazienstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Bad Zwischenahn auch über einen ortseigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über die in Oldenburg gelegene S-Bahnstation 'Oldenburg-Wechloy' mit Anschluss an das S-Bahnnetz von Bremen (Linien: RS3 und RS30). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 8,4 km zum IC(E)-Bahnhof 'Bad Zwischenahn' bzw. rd. 46 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das bebaute Bewertungsgrundstück ist durchschnittlich groß.

3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten. Wesentliche Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

3.5.3 Nivellement

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

3.5.4 Bodenbeschaffenheit

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

3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Garten ist mit Rasen und Rabatten in einfachen Umfang angelegt. Die Hauszuwegung ist ebenso wie die Garagenzufahrt gepflastert.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes wurde nicht ermöglicht. Daher werden Annahmen bezüglich der Eigenschaften der baulichen Anlagen vorgenommen.

4.0 Bebauung allgemein

Reihenendhaus:

Bruttogrundfläche (BGF):	240,54 m ²
Baujahr:	1986
Gebäudealter:	40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	30 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1986

4.1.1 Nutzung

Annahme gemäß Erkenntnissen aus den Baugenehmigungsunterlagen:

EG: Wohnzimmer, Esszimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur, Schlafzimmer, Wohnen, Bad, Wohnfläche: 96,82 m²

4.1.2 Gebäude

Das Wohnhaus wird mit einem erstmaligen Baujahr ca. 1965 angenommen. Ca. im Jahre 1974 wurde angebaut und im Jahre 2003 die Walmdachkonstruktion abgeschlossen. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

4.1.3 Rohbau

Annahme:

Außenmauerwerk: massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinmauerwerk
Innenmauerwerk: massives Innenmauerwerk
Decken: Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
Dach: Sattel-/Walmdach, Dacheindeckung aus Dachpfannen

4.1.4 Technische Ausstattung

Annahme:

Heizung: Gaszentralheizung
Warmwasser: vorhanden
Sanitär -
Installationen: baujahrstypische mittlere Ausstattung
Elektro -
Installationen: baujahrstypische mittlere Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Annahme:

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen: Holztür
Innentüren: Holztüren in Holzzargen
Wände: Tapeten, Raufasertapete bzw. verputzte Wand mit Anstrich

4.1.6 Bauzustand

Annahme:

Der Bauzustand entspricht einem einfachen bis mittleren Standard auch in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit.

4.1.7 Bauschäden

Ob Bauschäden vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Ob ein überdurchschnittlicher Modernisierungs- und Unterhaltungsstau vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.

Nebengebäude:

Bruttogrundfläche (BGF):	81,38 m ²
Baujahr:	1981
Gebäudealter:	45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	9 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1985

4.2.1 Nutzung

EG: 1 Garage, 1 Carport, 1 Gerätehaus, 1 Anbau

4.2.2 Gebäude

Die Nebengebäude wurden in massiver und Holzbauweise ca. in den Jahren 1970, 1977 und 1990 erstellt. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

4.2.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massive Außenwand, und Holzbauweise
Dach: Flach-/Pulldächer

4.2.4 Ausbau

Tor: Garage mit Stahlschwingtor

4.2.6 Bauzustand

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

4.2.7 Bauschäden

Ob Bauschäden vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

4.3 Gesamteindruck

Es wird angenommen, dass der Gebäudekomplex insgesamt einen einfachen bis mittleren altersgerechten Eindruck macht. Ob ein Modernisierungs- oder Unterhaltungstau besteht oder ob Bauschäden vorhanden sind, konnte auf Grund der nicht ermöglichten Besichtigung nicht ermittelt werden.

5 Wertermittlung

5.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften oder der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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

Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

Ablauf der Wertermittlungsverfahren:

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

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

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit den entsprechenden Sachwertfaktoren in der Datensammlung der jeweiligen Gutachterausschüsse zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

5.2. Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte vom 01.01.2022 weist für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet und einer Grundstücksgröße von 600 m² einen Wert von **250 €/m²** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Zusätzlich sind Korrekturfaktoren zur Anpassung an unterschiedliche Grundstücksgrößen aufgeführt.

Der Bodenwert eines Grundstücks wird neben der Lage auch von der möglichen baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans (B-Plan) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot) oder nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

6 Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude sonstiger Anlagen üblich sind 5.000 € bis 20.000 €. Für Wochenendhäuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich

vorläufiger Sachwert:

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

6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus der Richtwertkarte beläuft sich der Quadratmeterpreis für die bebaute Grundstücksfläche auf **250,00 €/m²** einschl. Erschließungskosten

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

GB Blatt 18758 von Bad Zwischenahn

1.) Flurstück 60/6 der Flur 47 Gemarkung Bad Zwischenahn, Wohnbaufläche
608,00 m² * 250,00 €/m² =

152.000,00 €

6.2 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

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

Regionalfaktor

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

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

Bauindex November 2025 2021=100	<u>135,000</u>	x 100 =	190,400
Bauindex November 2010 2010=100	70,894		

Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2021 = 100	135,000	135,000
Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2010 = 100	190,400	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**Einfamilienhaus**

Bruttogrundfläche (BGF):	240,54 m ²	
Baujahr:	1986	
Gebäudealter:	40 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Modernisierungspunkte:	0 Punkte	
modifizierte Restnutzungsdauer:	30 Jahre	
modifiziertes Baujahr:	1986	
NHK 2010:	698,00 €/m ²	
Baupreisindex am WE-Stichtag:	190,400	
NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):	1.329,00 €/m ²	
Regionalfaktor (RG):	1,0	
Alterswertminderungsfaktor (AF):	0,4286	
240,54 m ² * 1329 €/m ² * 1,0 * 0,4286 =		137.000,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =		vorläufiger Sachwert
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	<u>0,00 €</u>
		137.000,00 €

137.000,00 €**Nebengebäude**

Bruttogrundfläche (BGF):	81,38 m ²	
Baujahr:	1981	
Gebäudealter:	45 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre	
Modernisierungspunkte:	0 Punkte	
modifizierte Restnutzungsdauer:	9 Jahre	
modifiziertes Baujahr:	1985	
NHK 2010:	485,00 €/m ²	
Baupreisindex am WE-Stichtag:	190,400	
NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):	923,00 €/m ²	
Regionalfaktor (RG):	1,0	
Alterswertminderungsfaktor (AF):	0,1800	
81,38 m ² * 923 €/m ² * 1,0 * 0,18 =		13.500,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =		vorläufiger Sachwert
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	<u>0,00 €</u>
		13.500,00 €

13.500,00 €**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen****150.500,00 €**

6.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage
 pauschal 5,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 7.500,00 €

6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	152.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	150.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.500,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	<u>310.000,00 €</u>

6.5 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert

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

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

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben und sind in der Datenbank 2025 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitraum	02.01.2024	18.12.2024	13.06.2024
Bodenrichtwert	60 €/m ²	625 €/m ²	270 €/m ²
Standardstufe	2,0	4,0	2,2
Modifiziertes Baujahr	1966	2021	1984
Restnutzungsdauer	11 Jahre	68 Jahre	30 Jahre
Grundstücksfläche	247 m ²	1.102 m ²	632 m ²
Wohnfläche	76 m ²	200 m ²	138 m ²

Die mittleren Kaufpreise betragen für Wohnhäuser mit Baujahren zwischen 1978 bis 1990 im Landkreis Ammerland im Median 305.000 € bei einer Schwankungsbreite zwischen 165.000 € bis 450.000 €.

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertzeitpunkt	16. Januar 2026
Bodenrichtwert	250 €/m ²
angenommene Standardstufe	2,50
Gemeinde Bad Zwischenahn Umrechnungskoeffizient	1,00
vorläufiger Sachwert	310.000,00 €
interpolierter Sachwertfaktor gemäß Auskunft aus den Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses ±0,14 Standardabweichung damit 0,89 bis 1,17	1,03
angepasster Sachwertfaktor wegen nachteiliger Lagequalität an Hauptdurchgangsstraße - 10% vom interpolierten mittleren Sachwertfaktor	0,92
marktangepasster vorläufiger Sachwert	285.200,00 €

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

285.000,00 €

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt. 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 beibringt. 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

konnte wegen der nicht ermöglichten Besichtigung nicht ermittelt werden = 0,00 €

Bodenverunreinigungen

sind nicht bekannt = 0,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht vorhanden = 0,00 €
0,00 €

6.7 Verfahrenswert des Grundstücks

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	=	285.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>0,00 €</u>
Verfahrenswert des Grundstücks	=	285.000,00 €

6.8 Verkehrswert

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

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

285.000,00 €

Der Verkehrswert in Höhe von **285.000,00 €** entspricht einem Wohnflächenpreis in Höhe von **2.944,00 €/m²**.

Edewecht, den 16. Januar 2026

F. Baxmeyer

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



Vorstehende Abschrift, bestehend aus 42 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer

.....
Fred Baxmeyer

7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarte

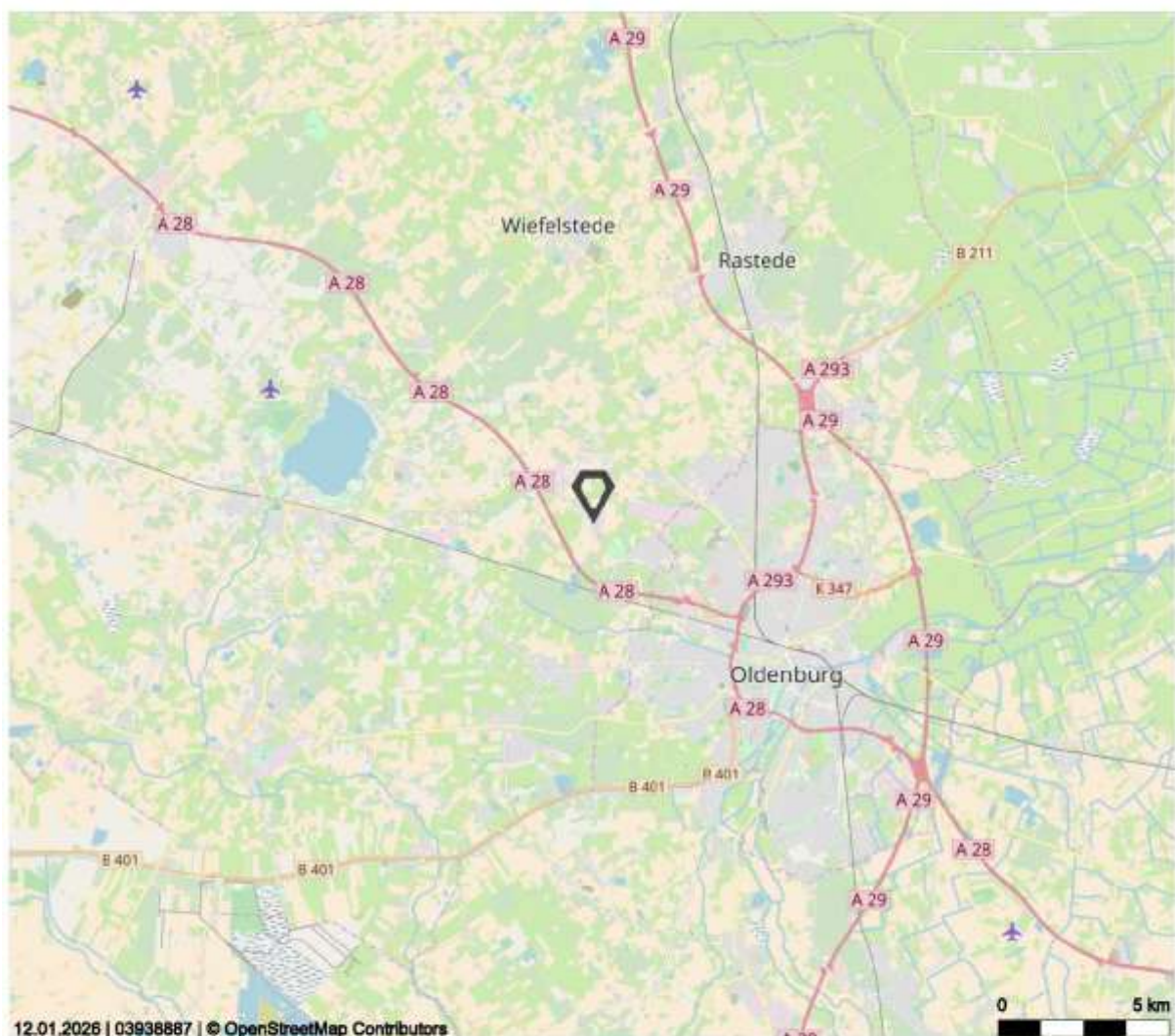
Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26160 Bad Zwischenahn, Tannenkampstr. 11



Geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Neuenkrüge (2,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Rastede (8,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (36,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (45,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (141,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Oldenburg (Oldenburg), Stadt (7,3 km)



12.01.2026 | 03938887 | © 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: 2025

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26160 Bad Zwischenahn, Tannenkampstr. 11



Geoport



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. 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)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03938887 vom 12.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Bad Zwischenahn
Gemarkung: Bad Zwischenahn
Flur: 47 Flurstück: 80/6

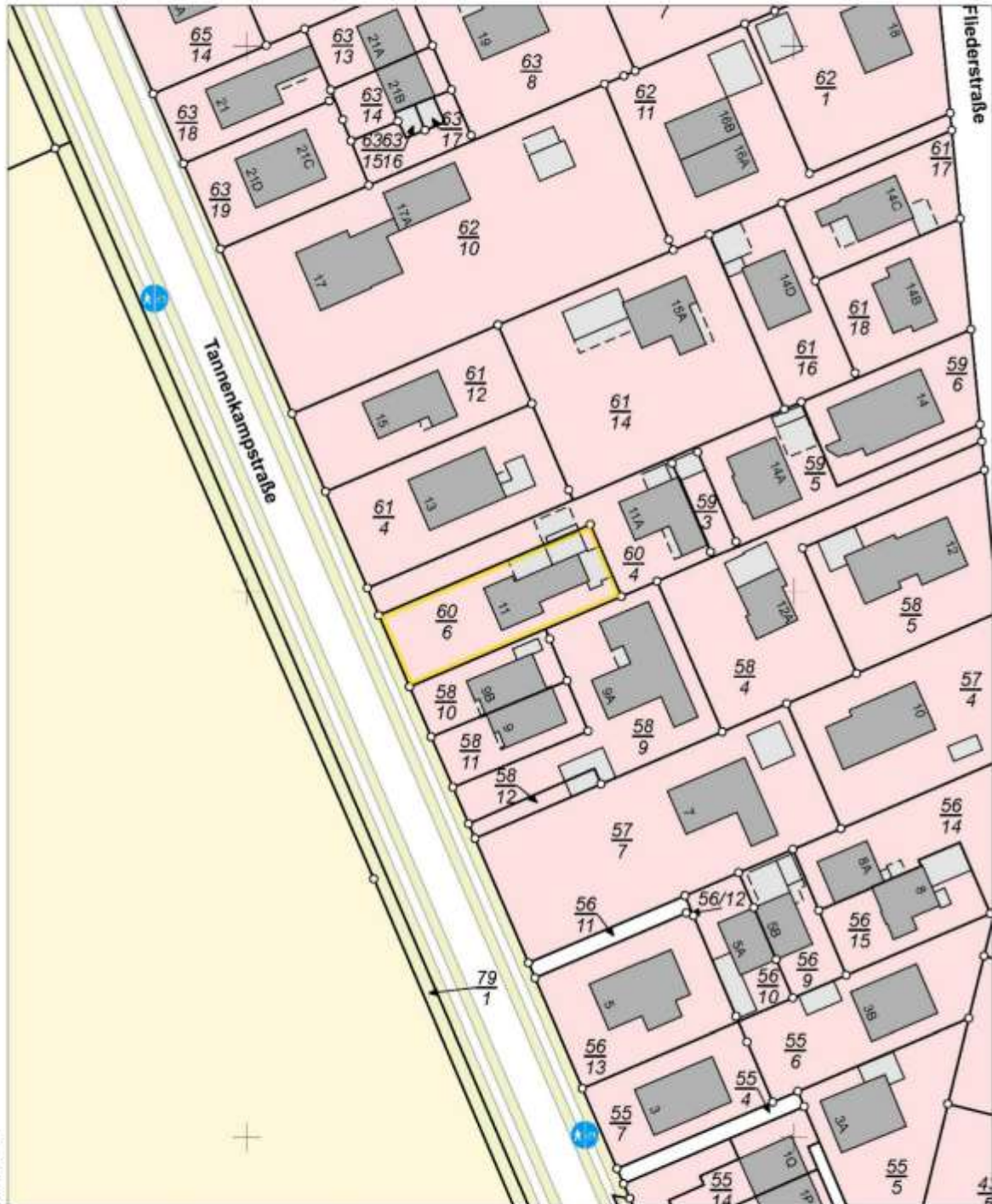
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am 15.12.2025
Aktualität der Daten 10.12.2025

N = 5892467



E = 30441758

N = 5892167

Maßstab 1:1000



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26855 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Warmloger Weg 29
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichtlegene 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 60/6, Flur 47, Gemarkung Bad Zwischenahn

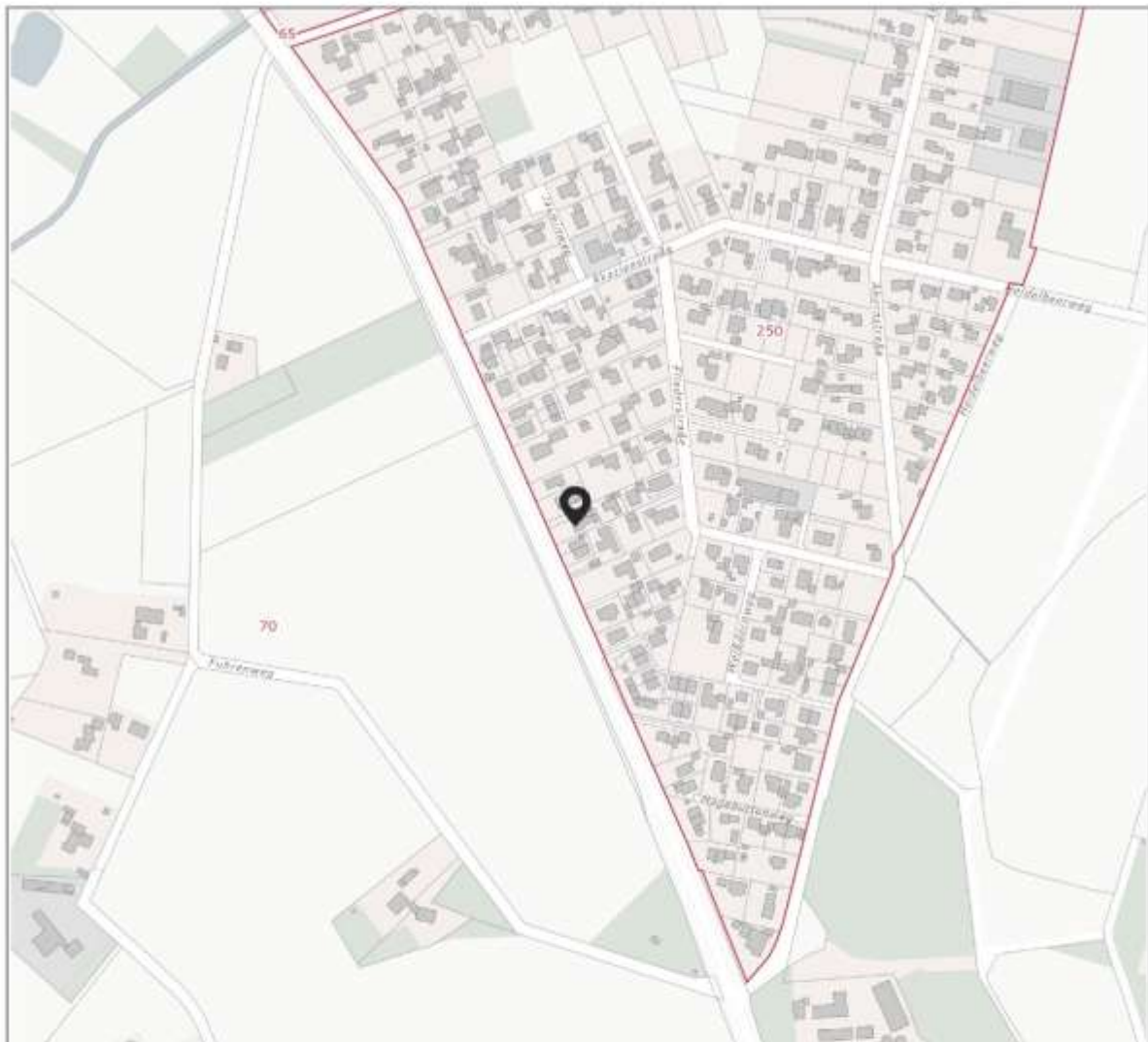
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland
Lage:	Tannenkampstraße 11
Fläche:	608 m ²
Tatsächliche Nutzung:	608 m ² Wohnbaufläche
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Haaren Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Bad Zwischenahn Grundbuchblatt 18758 Laufende Nummer 0001



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 15.12.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Tannenkampstraße 11, 26160 Bad Zwischenahn - Wehnen
Gemarkung: 1901 (Bad Zwischenahn), Flur: 47, Flurstück: 60/6



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201347

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 250 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

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

Grundstücksfläche: 800 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0121200_MFH_W.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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=53.17685&lng=8.1299&zoom=15.97&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01>

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung

Landkreis Ammerland

Umrechnungstabelle: 0121200

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 **1,4-fache** des Bodenrichtwertes für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Art	Umrechnungskoeffizient
<i>EFH</i>	<i>1,00</i>
<i>MFH</i>	<i>1,40</i>

Beispiel:

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

Umrechnung auf individuelle Grundstücksausnutzung MFH:

$$200 \text{ €/m}^2 * 1,40 = 280 \text{ €/m}^2$$



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

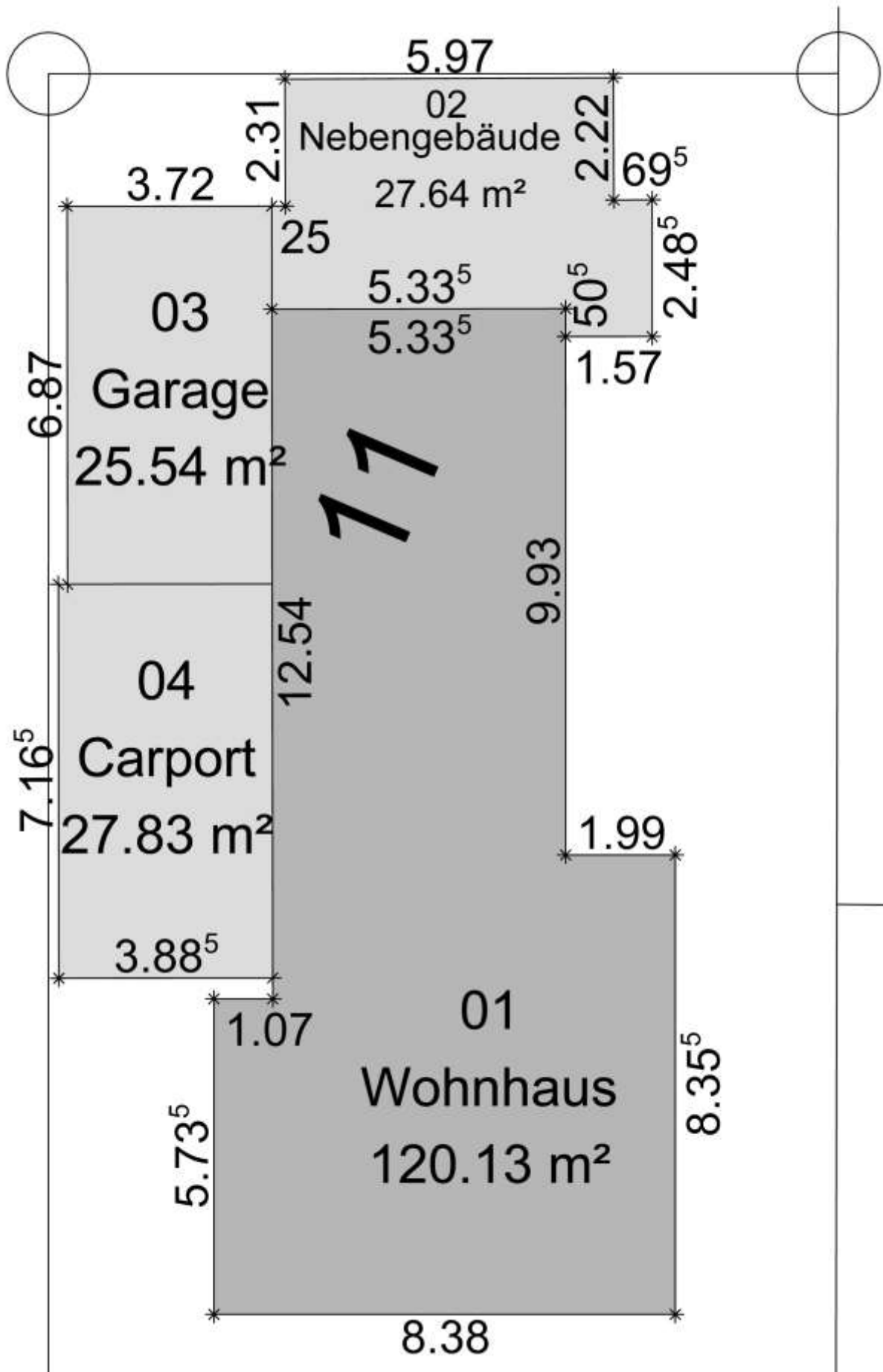
Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen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

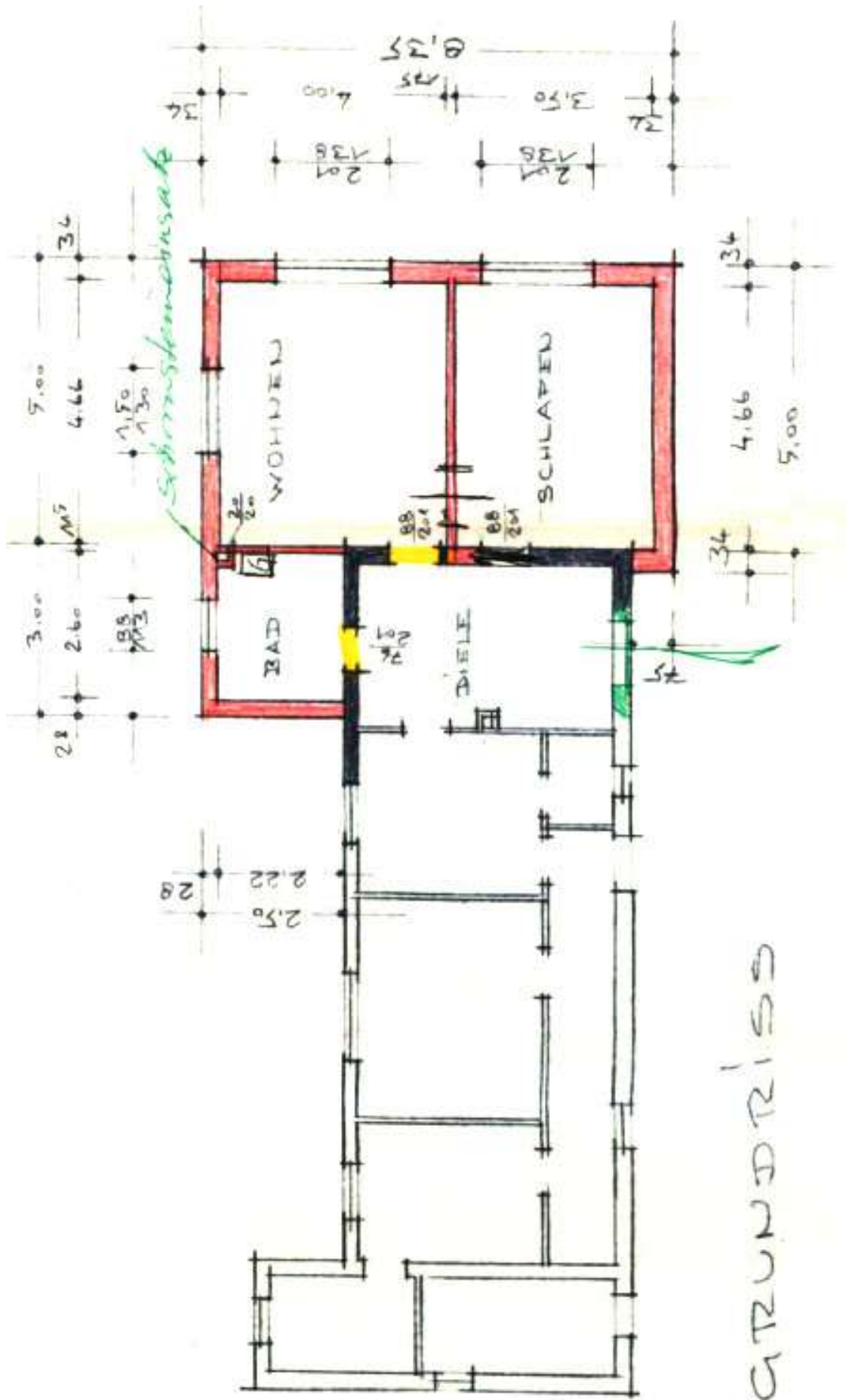
Verwendung der Daten

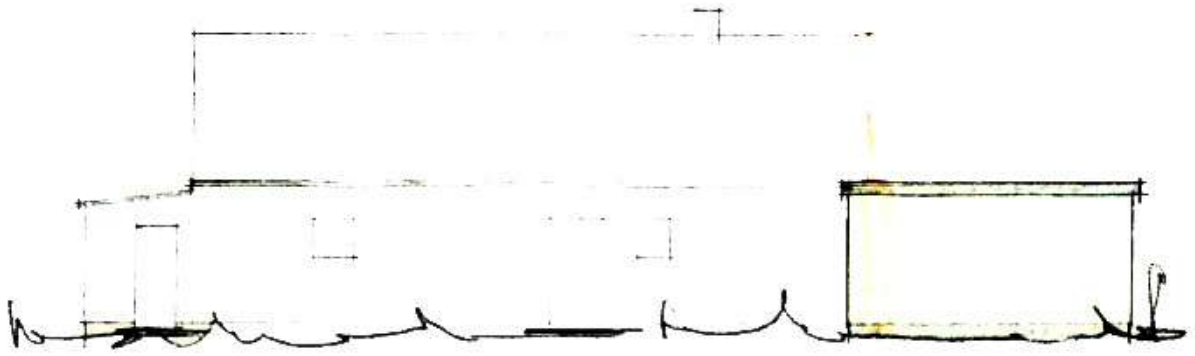
Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](https://www.govdata.de)^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann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

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

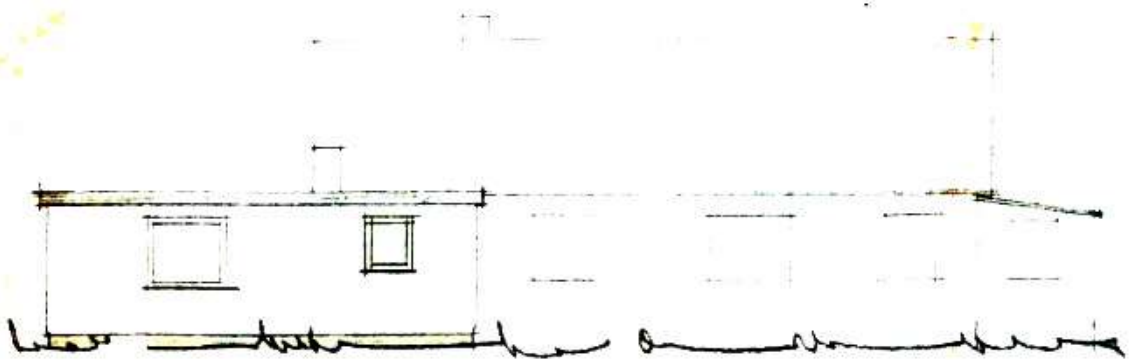
8 Planunterlagen über die Baulichkeiten



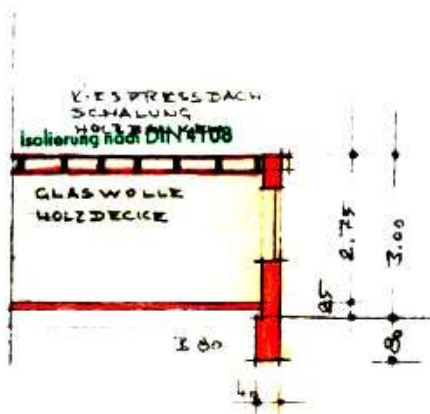




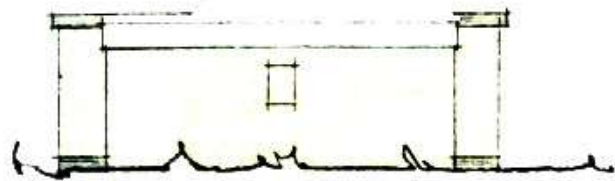
WESTEN



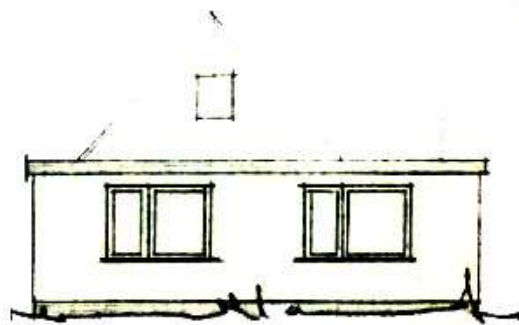
OSTEN



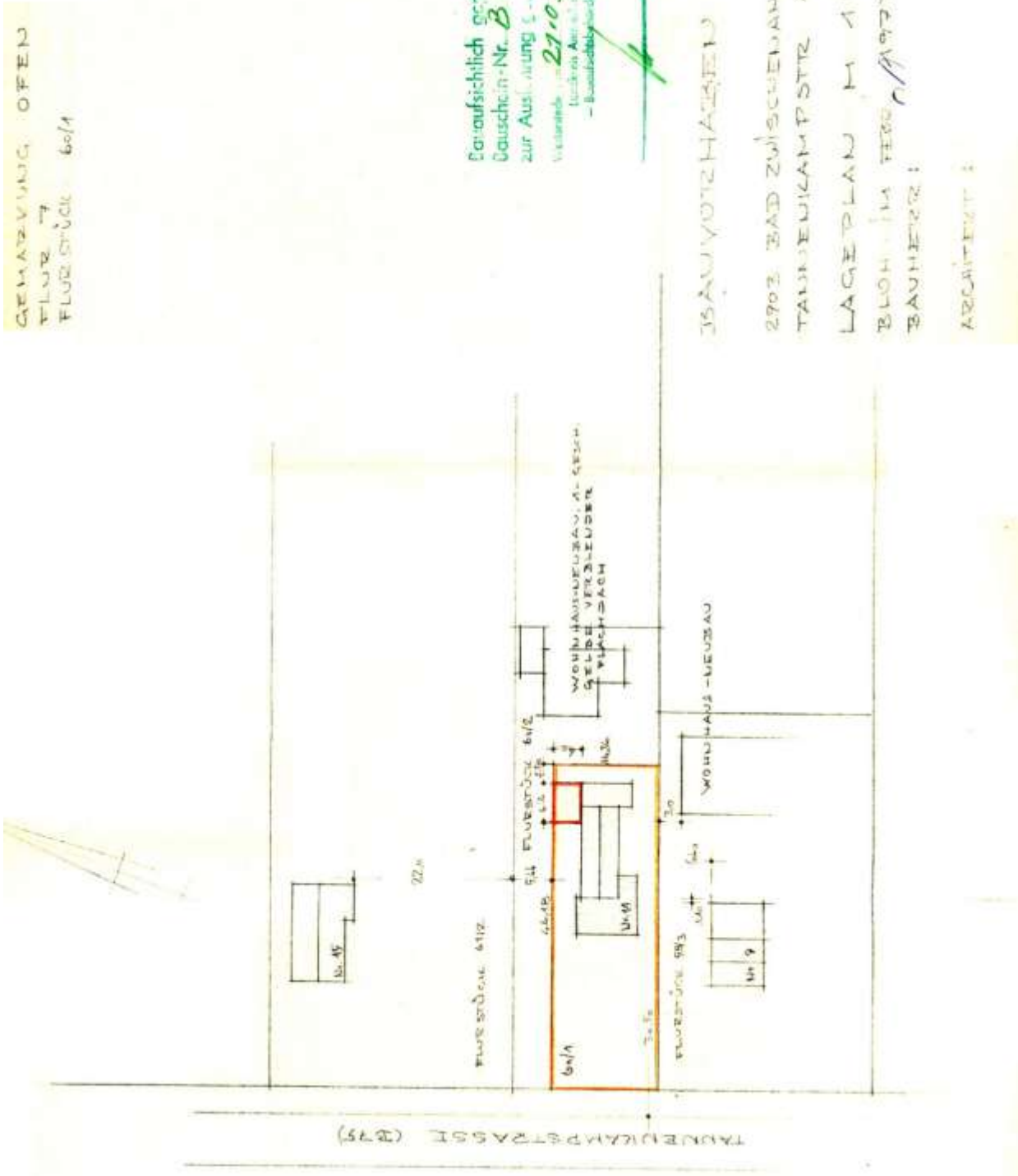
SCHNITT

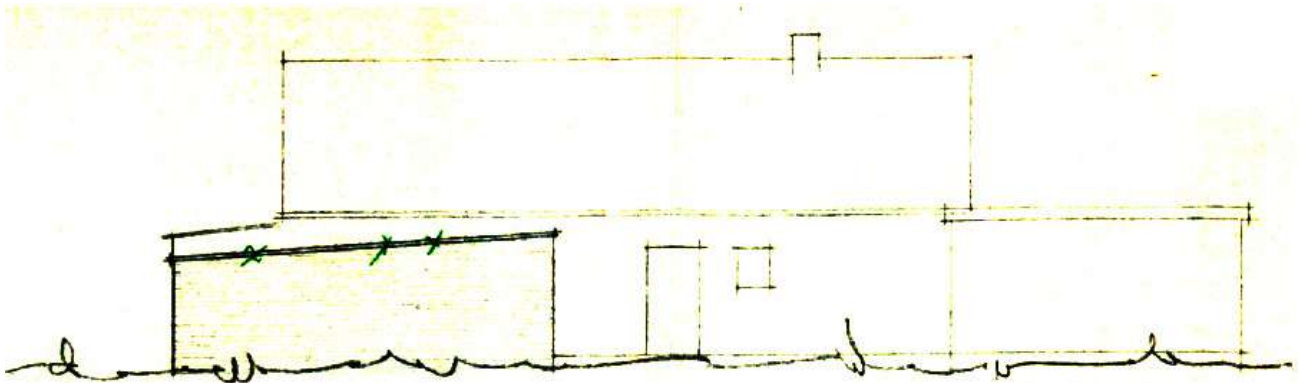


NORDEN

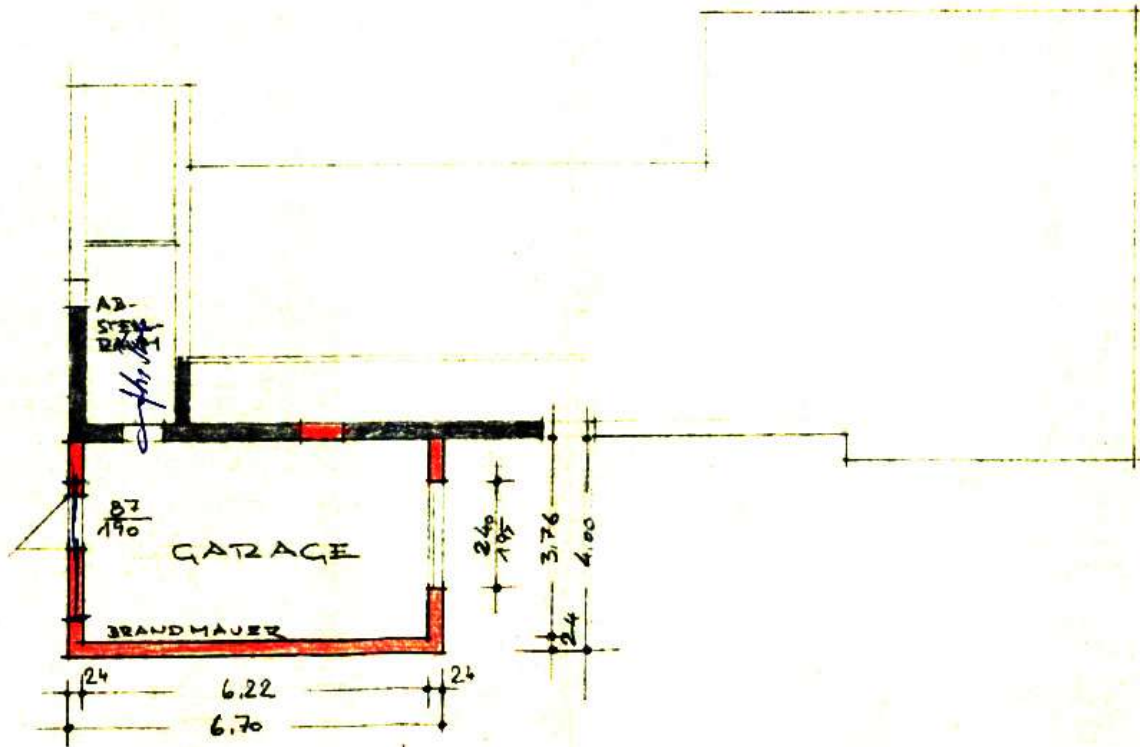


SÜDEN





NORDEN



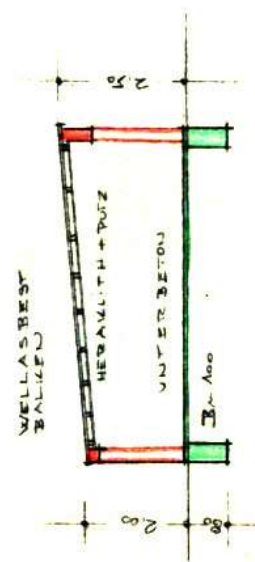
GRUNDRISS



Baufürsichtlich geprüf und mit
Gauschein-Nr. B. 323/77
zur Ausführung genehmigt
Westerstede, d. 21. 03. 1977
Lone, als Amtsland
- Bauaufsichtsbüro -

OSTEN

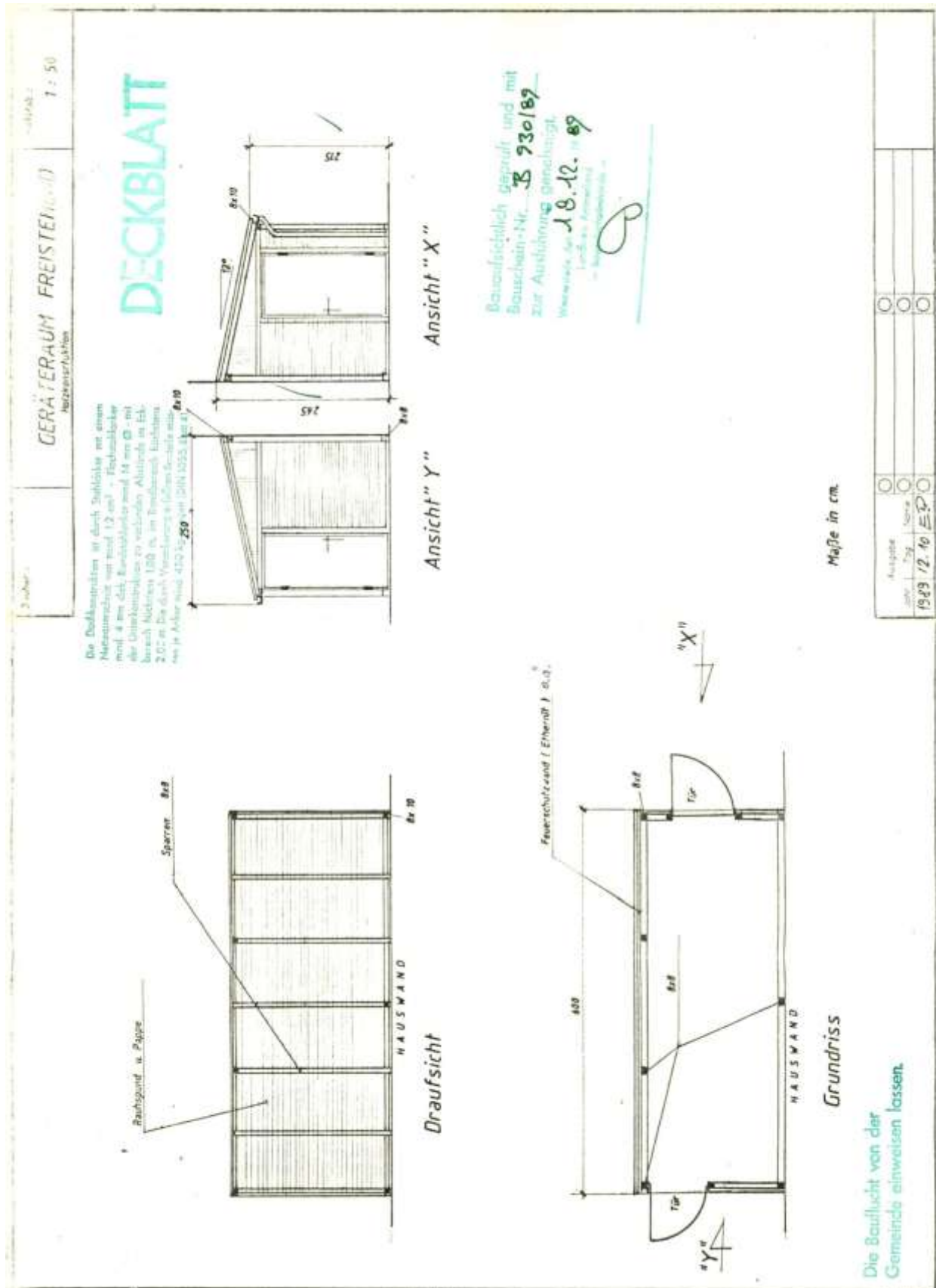
WESTEN

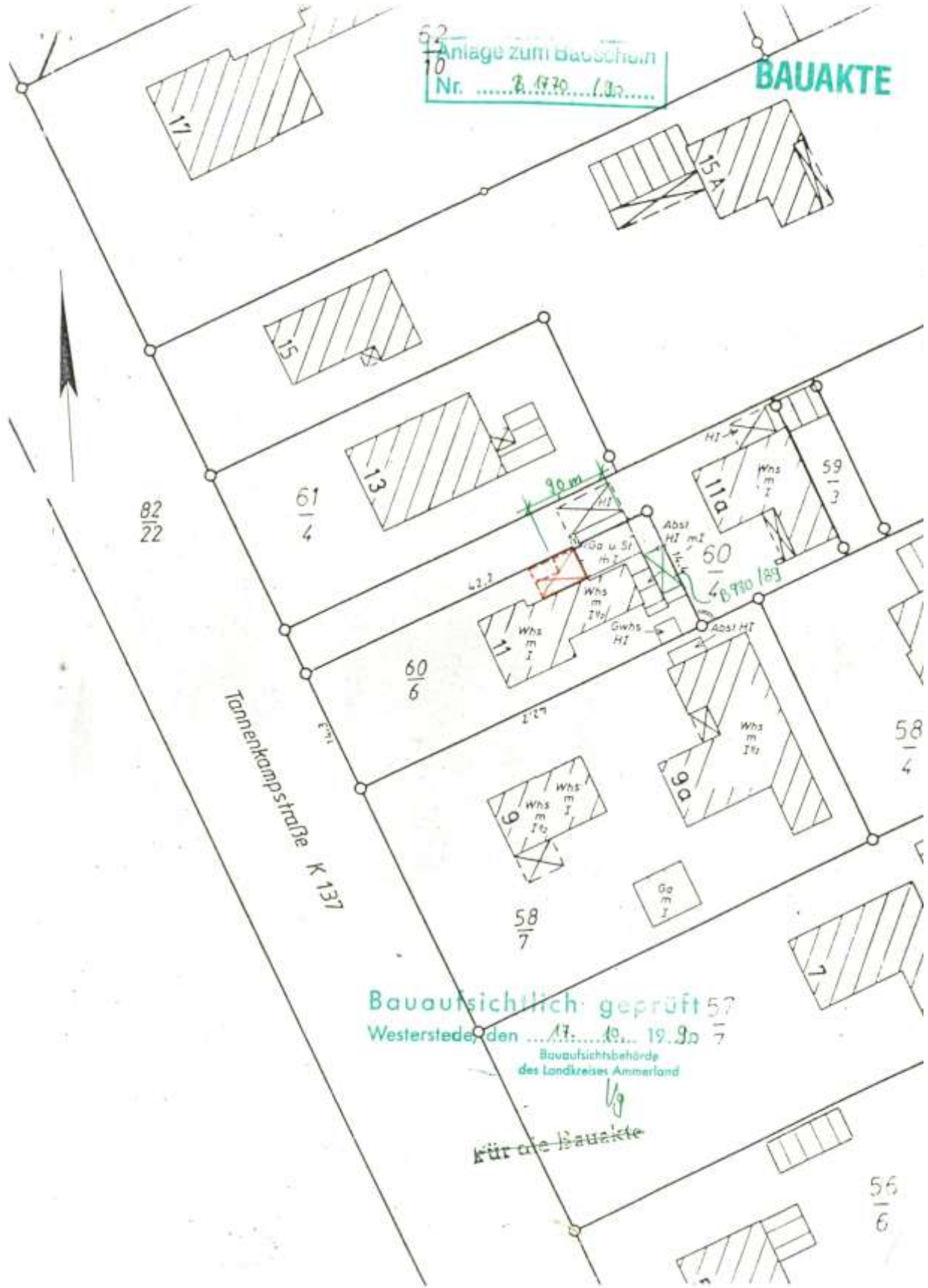


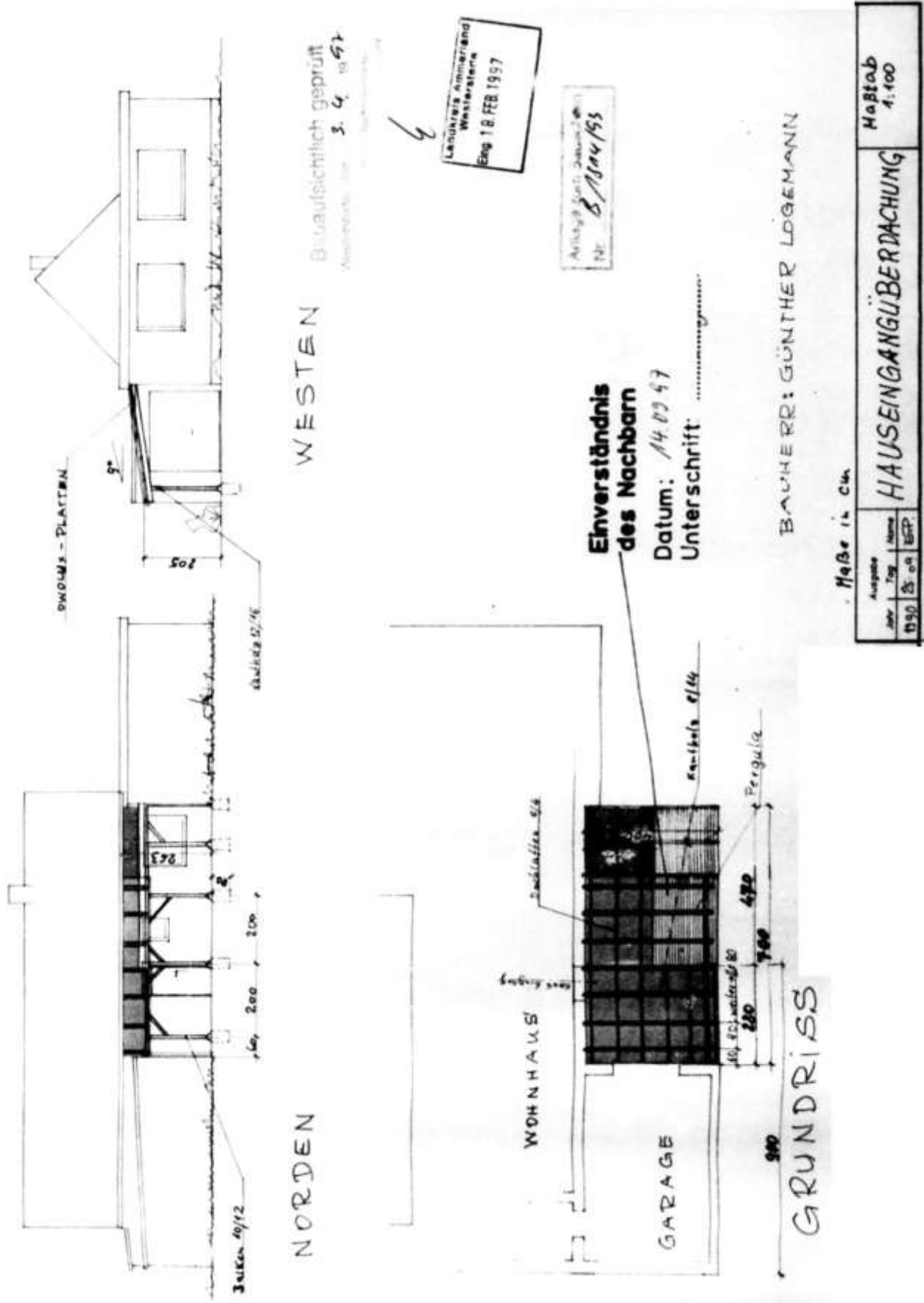
SCHNITT

BEBAUTE FLÄCHE
 $6.70 \times 4.00 = 26.80 \text{ m}^2$
UNTERBAUER RAUM (B.N. 277)
 $26.80 \times 2.25 = 60.30 \text{ m}^3$
BAUKOSTEN: $6.130 \times 100 = 610.000,- \text{ DM}$
NUTZFLÄCHE
 $6.22 \times 3.76 \times 0.97 = 22.69 \text{ m}^2$

~~CARAGENANUNBAU~~
M 11/100
BEI DEM WOHNHAUSE
WEHLEN, TANNENKAMPSTR. 11
2903 BAD ZWISCHENAHN
BLON. IM FEBR. 1977
BAUHER
ARCHIT. EKT







9 Fotos



- Südwestansicht -



- Nordwestansicht auf Flurstück -

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

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

Berechnung der Bruttogrundfläche				
	Faktor	Länge	Breite	Summe
<u>Einfamilienhaus</u>				
Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.22, Standardstufe 2,5				
mittleres	Baujahr: 1986			
angenommenes	Baujahr: 1965			
	Erdgeschoss	12,540 m *	5,335 m	66,90 m ²
	Baujahr: 1974			
	Erdgeschoss	1,990 m *	8,355 m	16,63 m ²
		1,070 m *	5,735 m	6,14 m ²
		5,735 m *	5,335 m	30,60 m ²
	Baujahr: 2003			
	Dachgeschoss	12,540 m *	5,335 m	66,90 m ²
		1,990 m *	8,355 m	16,63 m ²
		1,070 m *	5,735 m	6,14 m ²
		5,735 m *	5,335 m	30,60 m ²
Bruttogrundfläche gesamt =				<u>240,54 m²</u>

Ermittlung des mittleren Baujahres des Wohnhauses

$$\frac{66,9 \text{ m}^2 * 1965 + 53,37 \text{ m}^2 * 1974 + 120,27 \text{ m}^2 * 2003}{240,54 \text{ m}^2} = \mathbf{1986}$$

<u>Nebengebäude</u>				
Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0				
mittleres	Baujahr: 1981			
	Baujahr: 1965			
Anbau	Erdgeschoss	6,905 m *	1,980 m	13,67 m ²
		1,570 m *	0,505 m	0,79 m ²
				<hr/>
				14,46 m ²
	Baujahr: 1990			
Gerätehaus		5,970 m *	2,265 m	13,52 m ²
	Baujahr: 1977			
Garage		3,720 m *	6,870 m	25,56 m ²
	Baujahr: 1990			
Carport		7,165 m *	3,885 m	27,84 m ²
				<hr/>
				<u>81,38 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt =				<u>321,92 m²</u>

Ermittlung des mittleren Baujahres der Nebengebäude

$$\frac{14,46 \text{ m}^2 * 1965 + 13,52 \text{ m}^2 * 1990 + 25,56 \text{ m}^2 * 1977 + 27,84 \text{ m}^2 * 1990}{81,38 \text{ m}^2} = \mathbf{1981}$$

Ermittlung der Wohnfläche						
	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohnhaus</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Wohnzimmer		3,860 m *	3,270 m	12,62 m ²		12,62 m ²
Esszimmer		2,770 m *	4,530 m	12,55 m ²		
		-0,540 m *	0,400 m	-0,22 m ²		
				<u>12,33 m²</u>		12,33 m ²
Kinderzimmer		2,360 m *	3,300 m	7,79 m ²		
		-0,410 m *	0,290 m	-0,12 m ²		
				<u>7,67 m²</u>		7,67 m ²
Küche		2,880 m *	3,240 m	9,33 m ²		
		1,010 m *	1,610 m	1,63 m ²		
				<u>10,96 m²</u>		10,96 m ²
Bad		1,720 m *	2,550 m	4,39 m ²		4,39 m ²
Flur		1,170 m *	3,050 m	3,57 m ²		
		4,610 m *	0,990 m	4,56 m ²		
				<u>8,13 m²</u>		8,13 m ²
Schlafzimmer		3,500 m *	4,660 m	16,31 m ²		16,31 m ²
Wohnen		4,000 m *	4,660 m	18,64 m ²		18,64 m ²
Bad		2,600 m *	2,220 m	5,77 m ²		5,77 m ²
						<u>96,82 m²</u>
				Wohnfläche gesamt=		<u>96,82 m²</u>

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

Berechnung des Sachwertfaktors

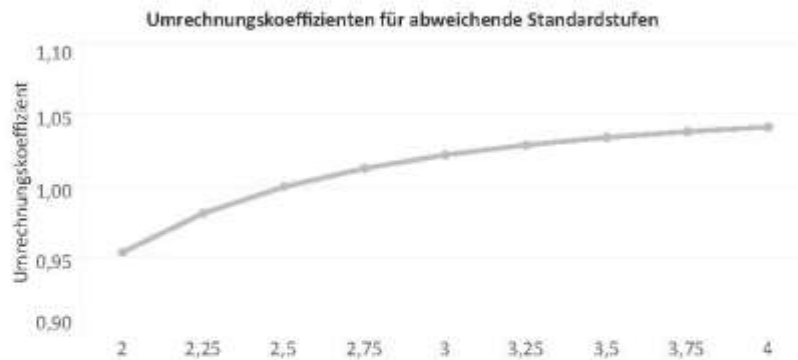
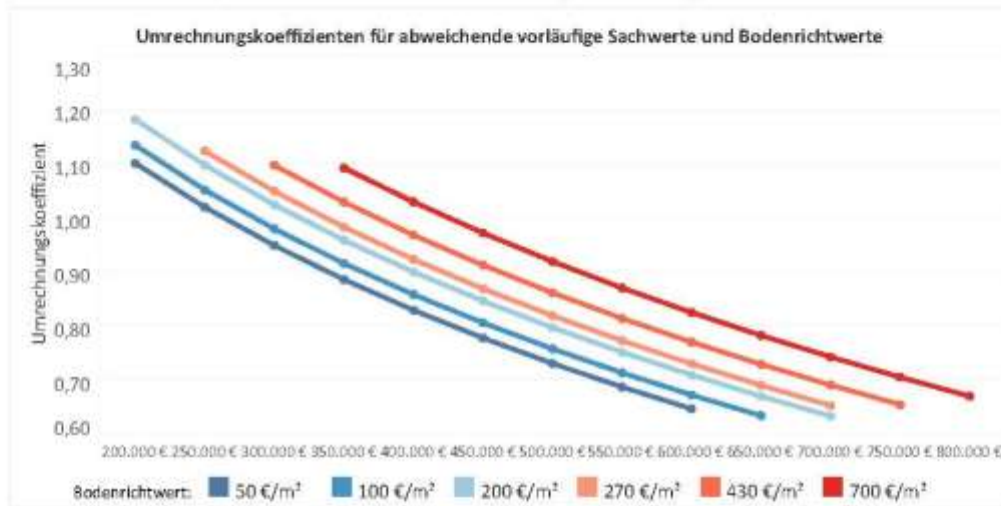
Wertermittlungstichtag:	01.01.2025
Vorläufiger Sachwert (€):	310.000
Bodenrichtwert (€/m ²):	250
Standardstufe:	2,5
Sachwertfaktor:	1,03
Standardabweichung:	± 0,14

↓ Modellbeschreibung

Stichprobenübersicht
Stichprobe: 206 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	02.01.2024	18.12.2024	13.06.2024
Bodenrichtwert [€/m ²]	60	625	270
Standardstufe	2	4	2,2
Modif. Baujahr	1966	2021	1964
Restnutzungsdauer	11	68	30
Grundstücksfläche [m ²]	247	1102	632
Wohnfläche [m ²]	76	200	138

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



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

Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

11 Literaturverzeichnis

- (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** in der Fassung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805).
- (2) Kleiber:** ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 13. Auflage 2021, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln.
- (3) Quellenangabe Wirtschaftskraft:** <http://www.komsis.de>.
- (4) Quellenangabe Beschäftigung/Arbeitslosenquote:** <http://statistik.arbeitsagentur.de>
Bundesagentur für Arbeit, Statistik.

Anzahl der Anschläge im Dokument = **40001**