

**Sachverständigenbüro Markus Leubner,  
Helmerich-von-Aschwege-Str. 6, 26188 Edeweicht**



Von der Oldenburgischen  
Industrie- und  
Handelskammer  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Fachwirt der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft,  
Bankfachwirt, Bankbetriebswirt  
**Markus Leubner**

Helmerich-v.-Aschwege- Str. 6  
26188 Edeweicht

Telefon: 04405-985 339  
Mobil: 0162 - 41 71 580

markus.leubner@ewetel.net

# Gutachten

über den Verkehrswert des Grundbesitzes  
in 26655 Westerstede  
Peterstraße 8



Amtsgericht Westerstede

Grundbuch von Westerstede

Blatt 13687



Inhaltsverzeichnis:

1) Vorbemerkungen

- 1.1) Allgemeine Angaben
- 1.2) Anmerkungen zur Wertermittlung
- 1.3) Grundlagen des Gutachtens

2) Grundstücksmerkmale

- 2.1) Ortsbeschreibung
- 2.2) Lage des Objektes, Liegenschaftskarte, Lageplan, Luftbild
- 2.3) Informationen zur demographischen Situation
- 2.4) Bbauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten
- 2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstücks
- 2.6) Altlasten und Kontaminationen
- 2.7) Mietrechtliche Bindungen

3) Baubeschreibung

- 3.1) Außenanlagen
- 3.2) Objektbeschreibung
  - 3.2.1) Erdgeschoss
  - 3.2.2) Obergeschoss
  - 3.2.3) Dachboden
  - 3.2.4) Außenanlage
- 3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit
- 3.5) Aussagen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

4) Wertermittlung

- 4.1) Grundlagen
- 4.2) Definition des Verkehrswertes
- 4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
- 4.4) Bodenwertermittlung
- 4.5) Allgemeines Ertragswertverfahren
  - 4.5.1) Jahresrohertrag
  - 4.5.2) Bewirtschaftungskosten
  - 4.5.3) Jahresreinertrag
  - 4.5.4) Verzinsung des Bodenwertes - Liegenschaftszinssatz –
  - 4.5.5) Wert der baulichen Anlagen
  - 4.5.6) Ermittlung des vorläufigen Ertragswert – Prüfung Marktanpassung
  - 4.5.7) Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale
  - 4.5.8) Zusammenstellung des Ergebnisses - Ertragswertverfahren -

5) Ermittlung des Verkehrswertes

6) Anlagen

- 6.1) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Bruttogrundfläche
- 6.2) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

## 1) Vorbemerkungen

### 1.1) Allgemeine Angaben

Eingetragene Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Auftraggeber:	Amtsgericht Westerstede
Zweck des Gutachtens:	Erstellung des Gutachtens im Auftrag des Amtsgerichtes Westerstede im Rahmen der Zwangsversteigerung
Grundstücksgröße: und Flurstück	insgesamt 571 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Flur 47 Flurstück 97/1 mit 210 m <sup>2</sup> Flurstück 97/2 mit 308 m <sup>2</sup> Flurstück 98/1 mit 53 m <sup>2</sup>
Grundstückszustand:	voll erschlossen
Art des Objektes:	Geschäftshaus mit Wohnungen
Baujahr:	unbekannt, Bauanträge zur Erweiterung 1960, 1965 und 1985
Wertermittlungsstichtag:	26. Dezember 2025
Qualitätsstichtag:	26. Dezember 2025
Besichtigung des Objektes:	26. Dezember 2025
Besonderheit:	es erfolgte lediglich eine Besichtigung von außen
Teilnehmer:	Markus Leubner
Ausfertigungen:	Insgesamt 3 schriftliche Ausfertigungen, 2 schriftliche Ausfertigungen für das Amtsgericht Westerstede und eine Ausfertigung für den Sachverständigen. Das Gutachten wurde auch per e-mail dem Gericht und den Eigentümern zur Verfügung gestellt.
Ausfertigung:	Nr. 1 von 3 Ausfertigungen
Seiten:	25 Seiten und 2 Anlagen mit 2 Seiten insgesamt 27 Seiten
Ermittelter Verkehrswert:	€ 320.000,00 (dreihundertzwanzigtausendeuro)

Qualitätsstichtag: ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

## 1.2) Anmerkungen zur Wertermittlung

Mit Auftrag vom 5. September 2025 wurde ich vom Amtsgericht Westerstede beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die auf der Seite 1 genannte Liegenschaft zu erstellen.

Haftungsausschluss: Das erstellte Gutachten wurde ausschließlich für das im Verwendungszweck genannte Vorhaben erstellt. Für einen anderen Verwendungszweck, eine andere Interessenlage oder für die Vermögensdisposition Dritter kann ich nicht ausschließen, dass das Gutachten unwahre oder unvollständige Angaben enthält. Ich kann Dritten gegenüber hierfür keine Haftung übernehmen und schließe diese ausdrücklich aus.

Eine Rechtsbeziehung gegenüber Dritten kann aus diesem Wertgutachten nicht entstehen.

Ein Recht auf Vollständigkeit der im Gutachten enthaltenen Angaben kann nicht erhoben werden. Es wird unterstellt, dass die von den Auftraggebern und Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen der Richtigkeit entsprechen.

Die Baulichkeiten wurden mit der üblichen Sorgfalt in Augenschein genommen. Fenster, Türen, Beleuchtung, Heizung etc. wurden nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch kann über verdeckte Mängel und Schäden, die z. B. durch Schädlinge oder optisch nicht zu sehende Veralterungen entstehen, nichts gesagt werden. Evtl. Wärmeschutznachweise wurden nicht geprüft.

Nachmessungen wurden nicht vorgenommen. Die Angaben der Daten wurden den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Weitere Grundlagen für dieses Gutachten sind Unterlagen aus der Bauakte oder telefonische Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden (Bauamt, Katasteramt etc.).

Bei der Betrachtung des Gutachtenobjektes wurde die reine Immobilie betrachtet. Ein Wert für das Inventar wurde nicht mit einbezogen.

Es wird unterstellt, dass alle öffentlichen Lasten, Abgaben und Steuern, die unter Umständen wertbeeinflussend sein können, bezahlt worden sind.

Das Gutachten wurde von mir unabhängig und frei von Weisungen Dritter erstattet. Die Erstattung erfolgte entsprechend meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen. Es bestehen weder zum Auftraggeber noch zum Eigentümer verwandtschaftliche Beziehungen.

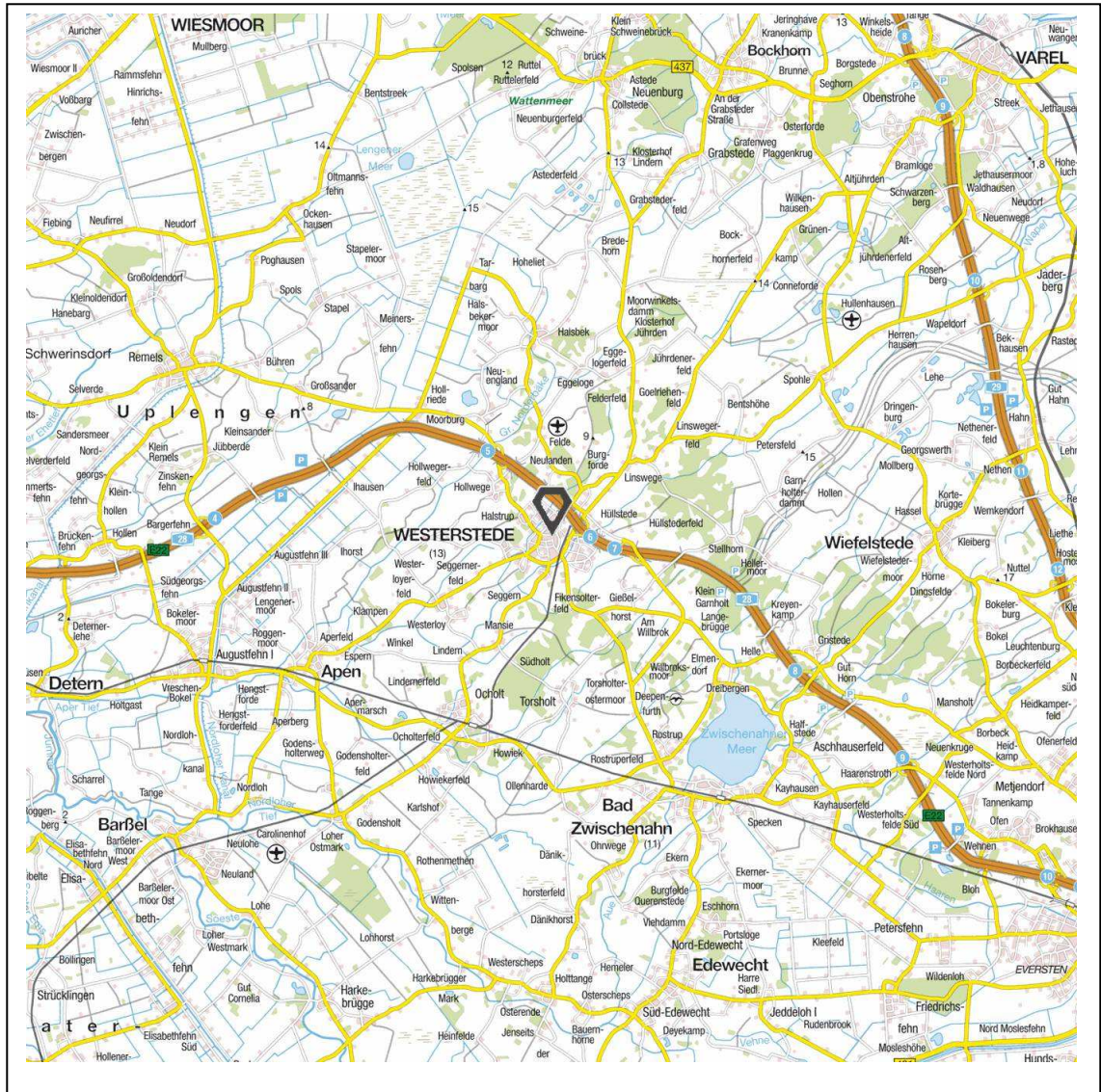
## 1.3) Grundlagen des Gutachtens

- die am Freitag, 26. Dezember 2025 durchgeführte Außen-Besichtigung.
- die vom Bauamt des Landkreises Ammerland zur Verfügung gestellten Unterlagen aus den Bauakten W 80-1960, W 149-1965 und B 1905-1980.
- weitere mündliche Auskünfte von Behörden und Unternehmen, im Gutachten jeweils genannt.

## 2) Grundstücksmerkmale

### 2.1) Ortsbeschreibung

Die Stadt Westerstede liegt im Bereich des Landkreises Ammerland, ca. 20 km nördlich von der Stadt Oldenburg entfernt. Die Stadt Westerstede liegt direkt an der Autobahn A 28, die in die Richtungen Leer bzw. Oldenburg verläuft, ferner befindet sich im ca. 6 km entfernten Ortsteil Ocholt ein Bahnhof. Die Stadt verfügt über ca. 23.000 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Ärzte und die Ammerland-Klinik, Kindergärten, Schulen, Banken, Restaurants sowie der Sitz des Landkreises Ammerland sind in Westerstede vorhanden. Die Entfernung zur Ostfriesischen Nordseeküste beträgt ca. 80 km. Übersichtskarte, detailliert



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

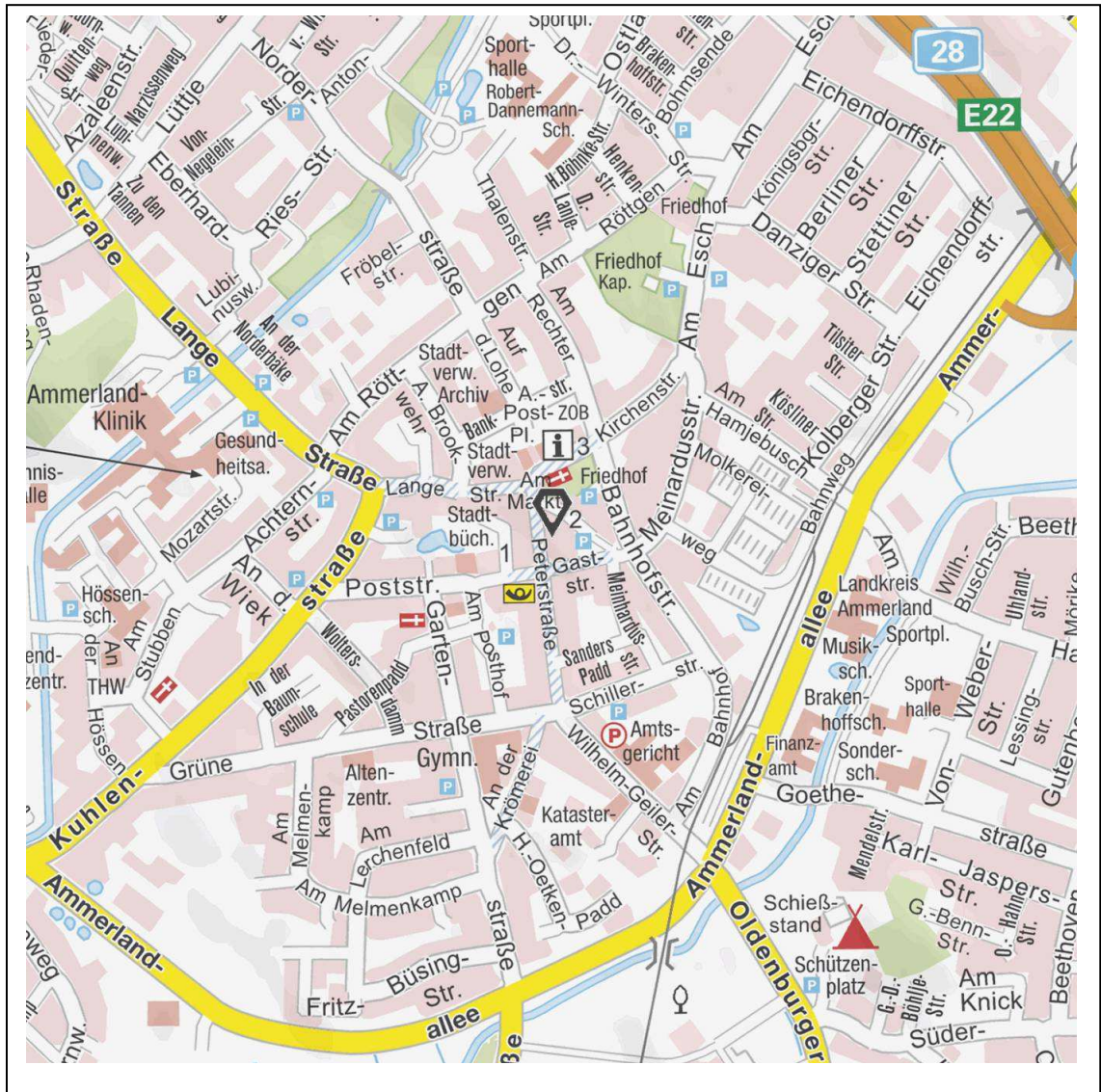
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

## 2.2) Lage des Objektes

Das Objekt befindet sich im Ortszentrum von Westerstede. Die umliegende Bebauung weist überwiegend gewerblich oder gemischt genutzte Objekte in Form von Geschäftshäusern auf. Dabei sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte als auch Arztpraxen und Restaurants/Hotels vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Grundschule und der Kindergarten, Kirchen, Bushaltestellen und sonstige Einzelhandelsgeschäfte sind fußläufig zu erreichen. Im rückwärtigen Bereich sind Parkplätze vorhanden. Es handelt auf Höhe des Bewertungsobjektes um eine Fußgängerzone. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes mit einer Klinkerdecke ausgestattet. Nachtlampen sind vorhanden. Der Zustand der Straße kann als ortsüblich erschlossen angesehen werden. Es wurde nicht geprüft, ob weitere Erschließungsmaßnahmen seitens der Stadt Westerstede geplant sind.

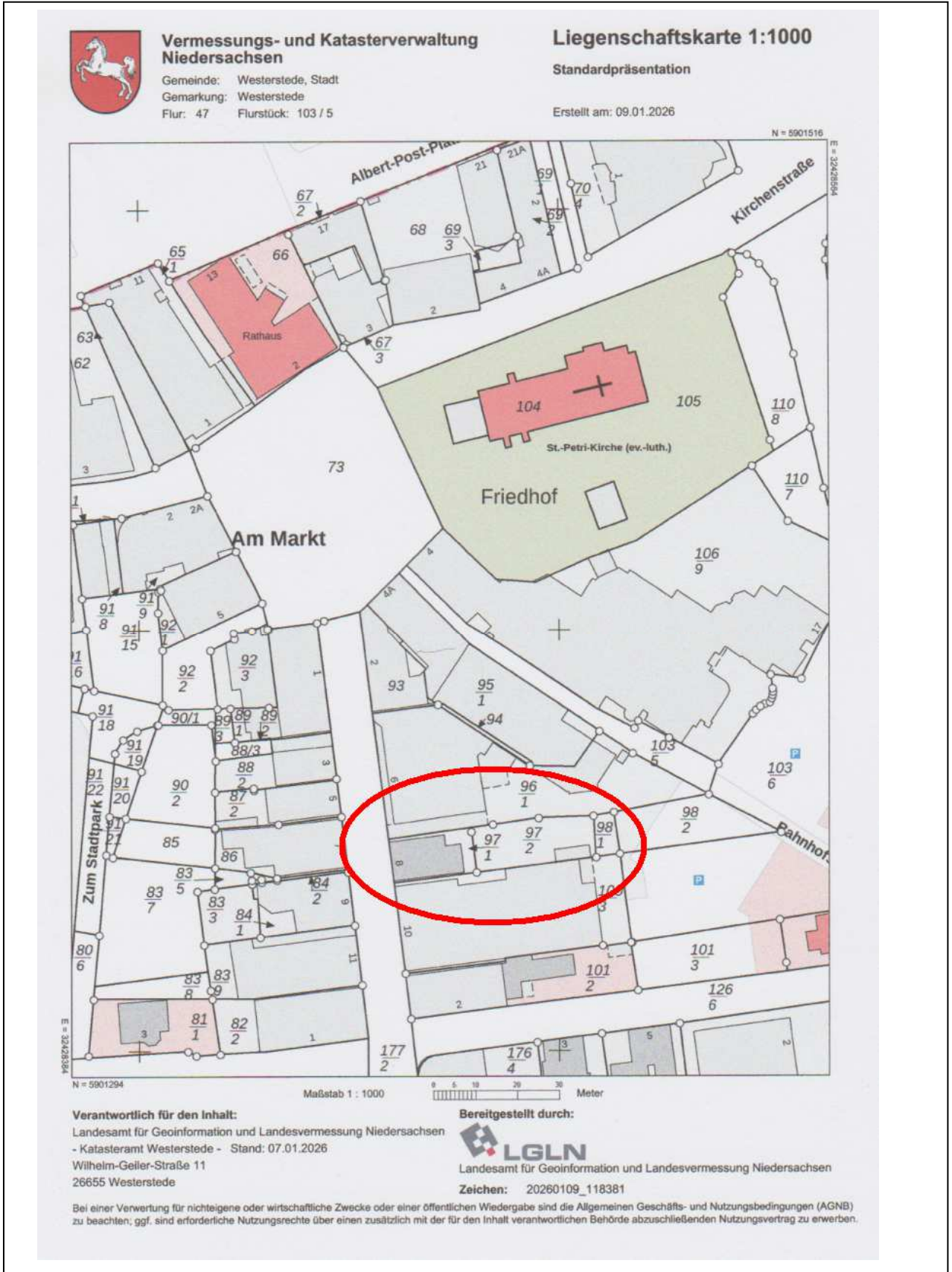


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzzen.)

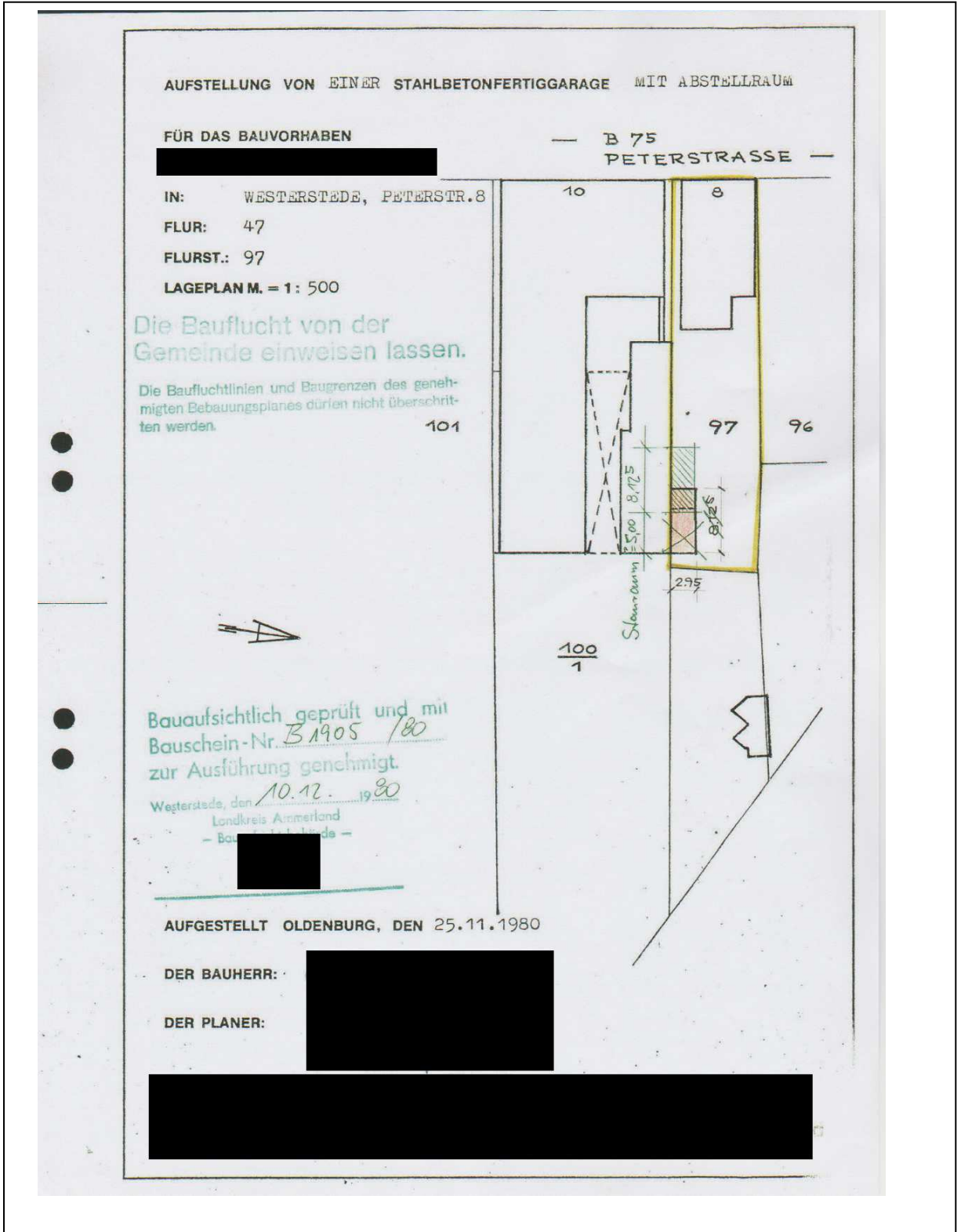
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



Lageplan – aus der Bauakte B 1905-1980 entnommen



## Luftbild



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

### Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

## 2.3.) Informationen zur demographischen Situation

Die Bevölkerungsanzahl der Stadt Westerstedde ist seit 2011 um 9,6 % gestiegen, davon innerhalb der letzten 5 Jahre um 5,3 %. Das Durchschnittsalter beträgt derzeit 44,2 Jahren, der Jugendquotient (unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64) 34,7 %, der Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) beträgt 37,9 %, der Anteil der 18-jährigen beträgt 17,9 %. Die Stadt Westerstedde wird dabei als Demographietyp 4 „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ eingestuft. Diese Zahlen stammen aus den Demographieberichten der Bertelsmann-Stiftung für das Jahr 2023, einzusehen unter [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de). Die derzeitige Arbeitslosenquote liegt per Dezember 2025 bei 4,1 % und bezieht sich auf das gesamte Ammerland.

#### 2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten

Der von der Stadt Westerstede aufgestellte Bebauungsplan Nr. 14 weist laut telefonischer Auskunft der Stadt Westerstede für diesen Bereich u. a. derzeit folgende Merkmale aus:

- Kerngebiet (MK)

Das Gebiet, in dem sich das Objekt befindet, wird derzeit überplant, eine Veränderungssperre ist seit Ende Dezember abgelaufen. Der zukünftige – noch nicht beschlossene Bebauungsplan weist unter anderen folgende Merkmale aus:

- 2-3 geschossige Bauweise
- max. Traufhöhe zwischen 7,5 m und kleiner 9,50 m
- max. Firsthöhe zwischen 13,5 m und kleiner als 15,50 m

Im weiteren Verlauf des Grundstückes (in östlicher Richtung) sollen auch diese Werte gelten. Wie eine weitere Bebauung des Grundstückes erfolgen kann, lässt sich letztlich nur durch eine Bauvoranfrage bzw. Bauantrag klären

Das Grundbuch wurde mit Schreiben vom 5. September 2025 vom Amtsgericht Westerstede zur Verfügung gestellt. Dabei wurde im Grundbuch von Westerstede Blatt 13687 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Belastungen in Abteilung II festgestellt. Evtl. bestehende Belastungen in Abtl. III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Das Baulastenverzeichnis wurde erfragt. es besteht laut telefonischer Auskunft des Landkreises Ammerland vom 07. Januar 2025 keine Belastung vorhanden. Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt in der Denkmalliste des Landkreises Ammerland geführt wird.

#### 2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstückes

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und verfügt über öffentliche Versorgungsanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Telefon. Die Entsorgung erfolgt über das öffentliche Abwassersystem.

Die Grundstücksfront entlang der Peterstr. beträgt ca. 11 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 51 m. Der Zuschnitt des Grundstückes ist nicht ganz rechteckig und kann den vorherigen Anlagen entnommen werden. Das Grundstück befindet sich, soweit dies eingesehen werden konnte, auf einer Ebene mit der „Peterstraße“.

#### 2.6) Altlasten und Kontaminationen

Eine besondere Altlastenüberprüfung wurde nicht durchgeführt, da eine besondere Bodenuntersuchung nur durch einen speziell hierfür ausgebildeten Gutachter erfolgen kann. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass nur ein eingeschränktes Altlastenkataster besteht, das aufgrund von Meldungen seitens der Gemeinde geführt wird. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland würde sich der Aufwand für ein derartiges Kataster nicht lohnen. Das Objekt wird nach telefonischer Rücksprache mit dem Landkreis nicht in diesem Kataster geführt.

#### 2.7) Mietrechtliche Bindungen

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft, ferner scheinen sich 5 weitere Wohnungen in dem Objekt vorhanden zu sein. Unterlagen über die Mietverhältnisse wurde erbeten, aber nicht zur Verfügung gestellt. Auch ist nicht bekannt, wie eine Aufteilung der Räumlichkeiten in 5 Wohnungen erfolgt ist und ob es einen weiteren Ausbau des Dachbodens gegeben hat.

### 3) Baubeschreibung

Das Objekt wurde am Freitag, 26. Dezember 2025 besichtigt. Die Besichtigung erfolgte lediglich von außen, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung.

Die Baubeschreibung wurde anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der erfolgten Ortsbesichtigung vorgenommen; sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit diese eingesehen werden konnten. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie etwa Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbocksbekämpfungen, das Baualter usw.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadengutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solchen Schädlinge zu erkennen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden oder mit geringen Mitteln in funktionsfähigen Zustand versetzt werden können.

#### 3.1) Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um ein Wohn- und Geschäftshaus mit augenscheinlich einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 5 weiteren Wohneinheiten. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt, es wurden folgende Bauunterlagen von seitens des Landkreises Ammerland zur Verfügung gestellt.

W 80-1960 – Erweiterung und Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses

W 149-1965 – Erweiterungsbau des Wohn- und Geschäftshauses

B 1905-1980 – Aufstellung einer Garage

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität – lt. Baubeschreibung und Inaugenscheinnahme

Außenwände:	rote Hintermauersteine, teilweise Kalksandsteine, verputzt
Innenwände:	Kalksandsteine
Schornstein:	Ziegelsteine
Geschossdecken:	Betondecken
Dachform und Dacheindeckung:	Walmdach mit Falzziegel, Holzziegel Dämmung unbekannt
Dachrinnen und Fallrohre:	aus Metall
Außentüren:	Kunststofftüren mit Lichtausschnitt
Fenster:	augenscheinlich Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Elektro:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Garage:	aus Beton mit einem Metallschwinger



Ansichten aus westlichen Richtungen



Zwischengang zum Hauseingang



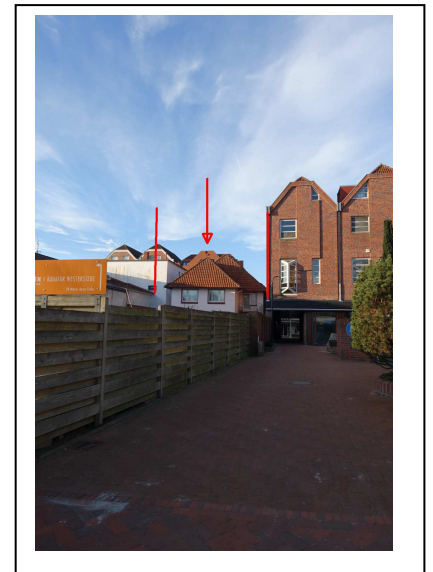
Ansicht des Durchganges





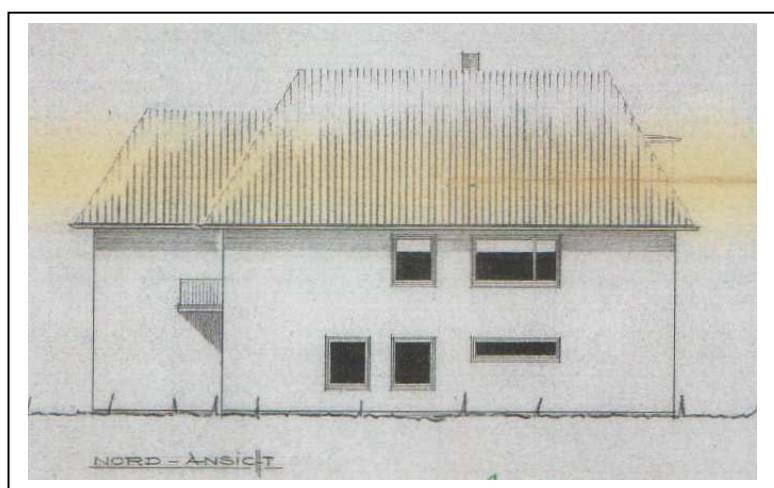
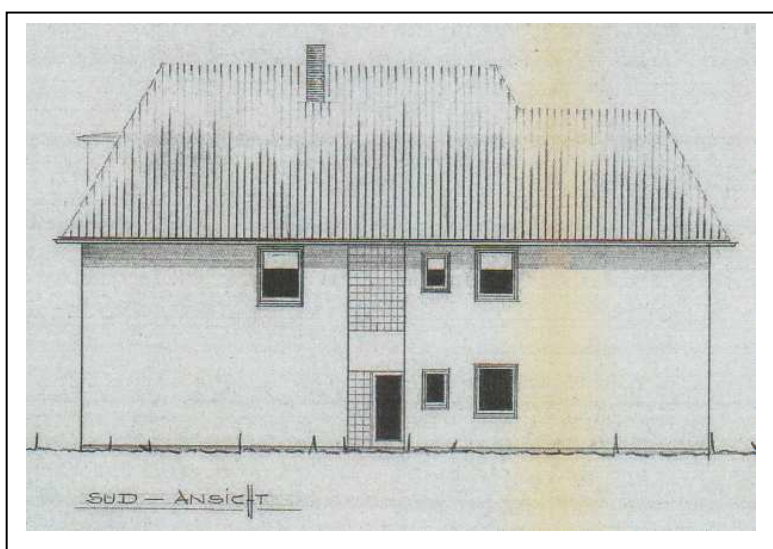
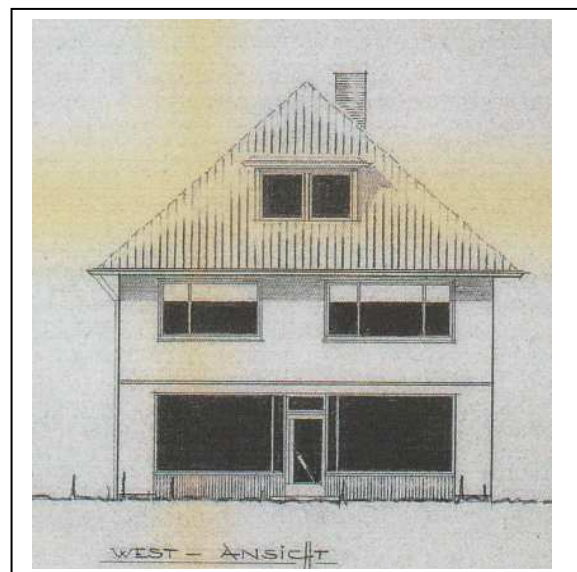
Ansicht des Hauseinganges

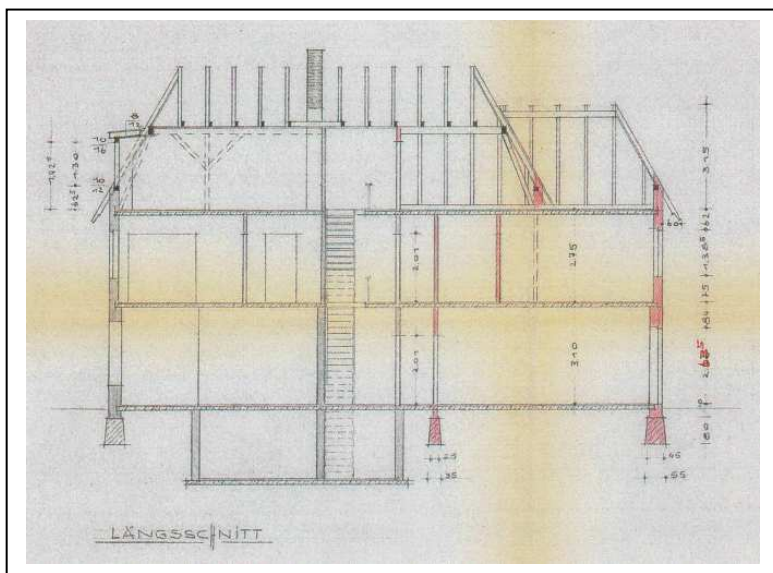
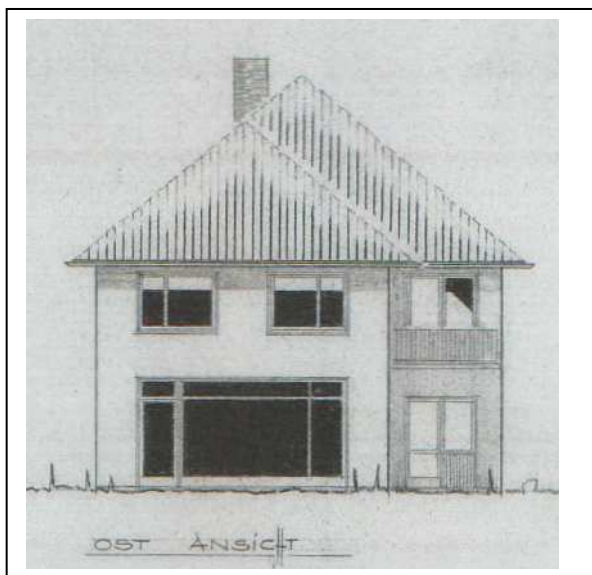
Ansicht des Objektes aus östlicher Richtung



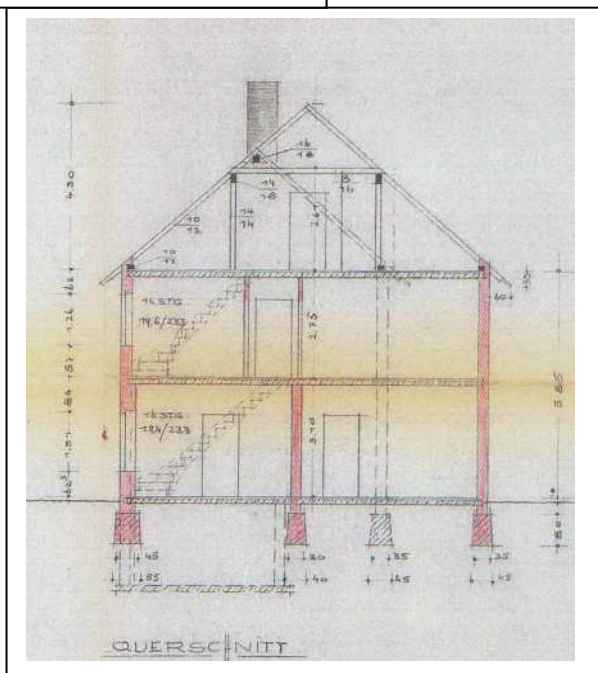
das Grundstück wird durch einen Holzzaun befriedet, auf der Freifläche im Garten werden Hühner gehalten.

Ansichten des Objektes, der Bauakte entnommen:



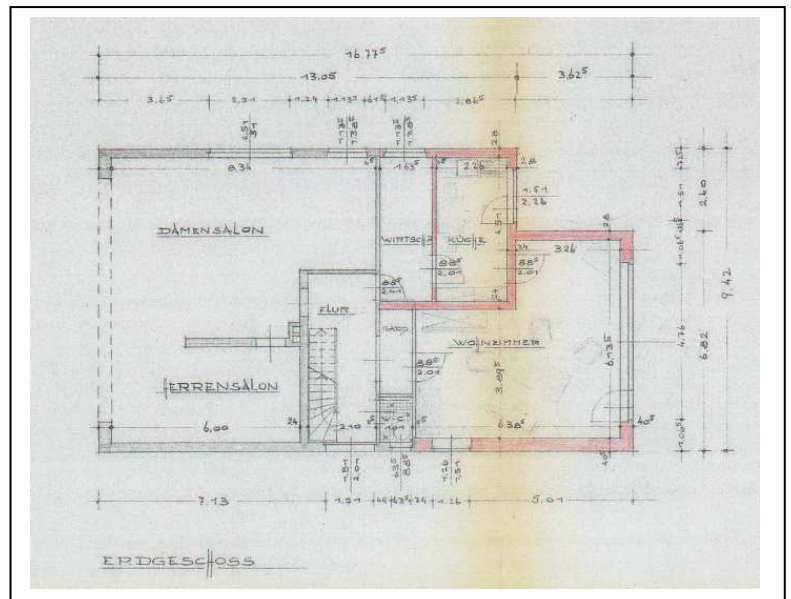


Schnitte



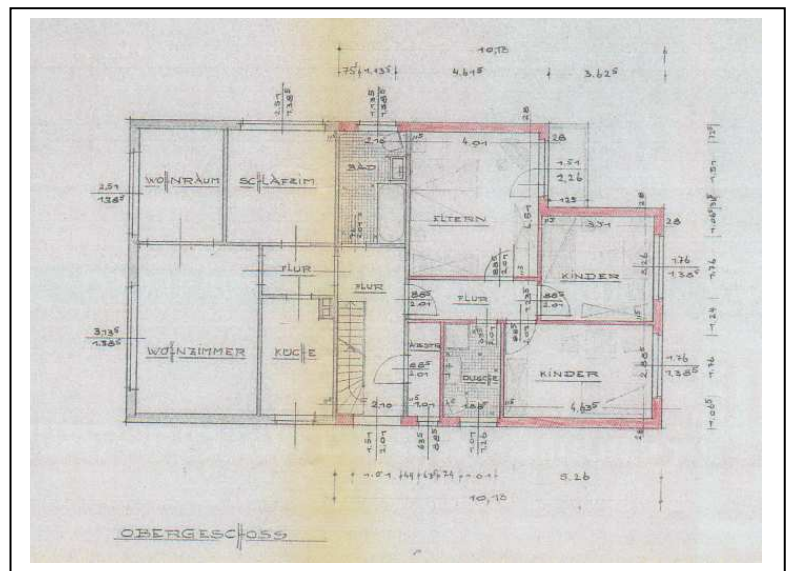
### 3.2.1) Erdgeschoss

Ansicht des Grundrisses des Erdgeschosses:



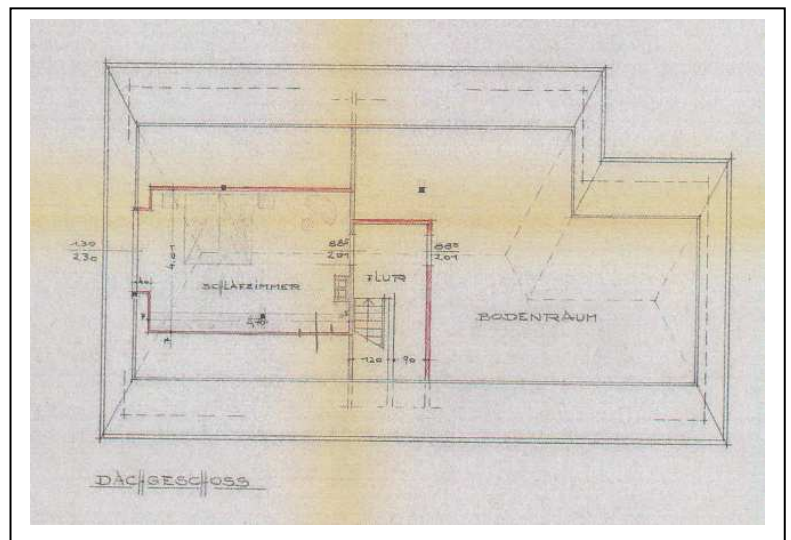
### 3.2.2) Obergeschoss

Ansicht des Grundrisses des Obergeschosses



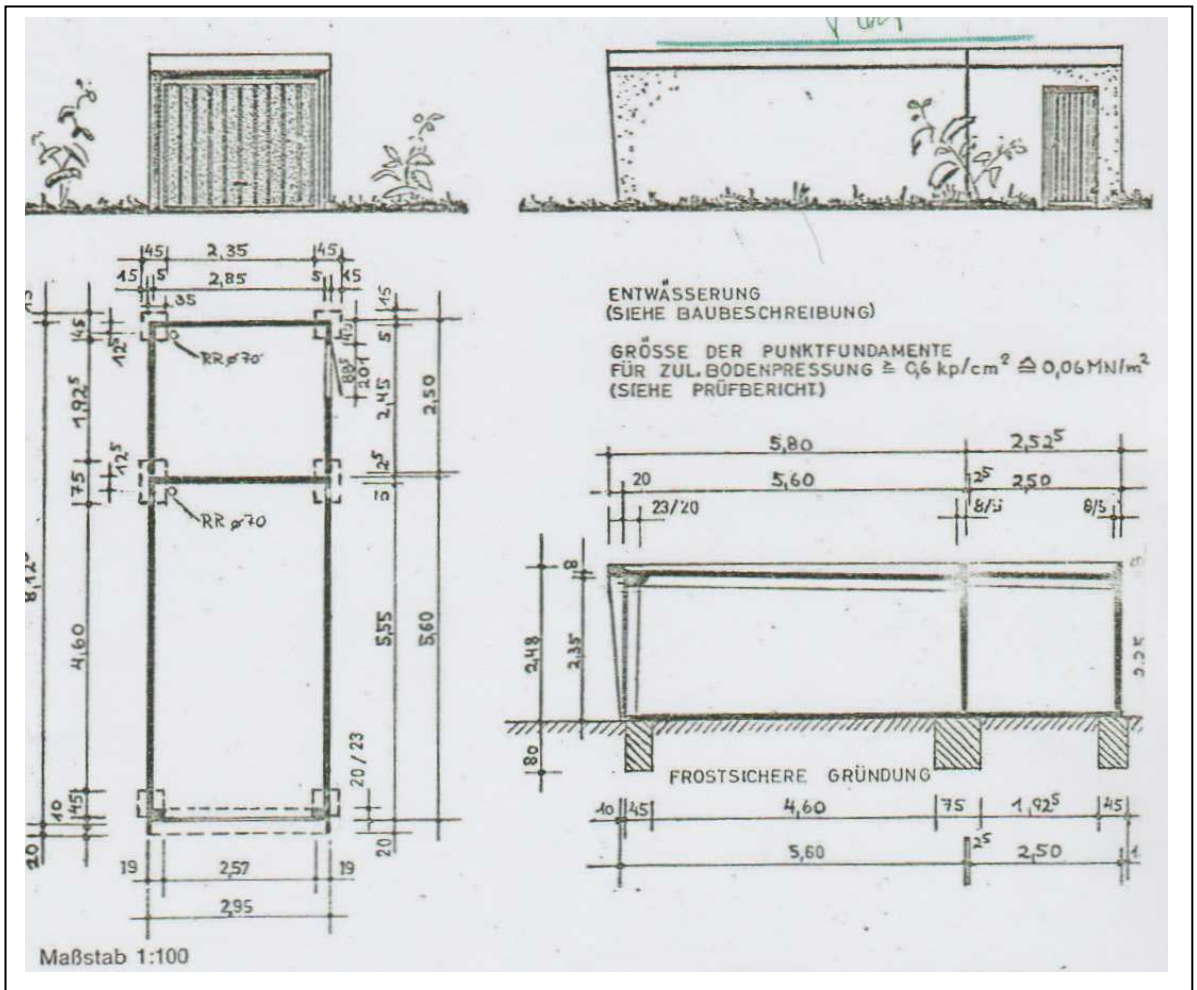
### 3.2.3) Dachboden

Grundriss



### 3.2.4) Außenanlage

Ansicht des Zaunes und der Betongarage, die über ein Metallschwingtor verfügt.



### 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.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich das Objekt in einem optisch guten Zustand. An den Wänden sind einige Flecken zu erkennen, eine - vermutlich elektrische - Leitung scheint außen am Haus entlang verlegt zu sein.



### 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. ein 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 augenscheinlich im Erdgeschoss vorhanden sind, ist dieses Objekt 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 Wohn- und Gewerbeobjekt 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 derartig genutzte Objekte wird in der ImmoWertV mit 80 Jahren

angesetzt. Würde man ein Baujahr von 1960 unterstellen, so würde sich noch ein Restnutzungsdauer von 15 Jahren ergeben. Dies scheint im Hinblick auf den äußeren Zustand des Objektes als zu gering angesehen. Es wird eher eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren für realistisch gehalten.

#### 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.

Das Ertragswertverfahren kann hier angewandt werden, da das Objekt vermutlich vermietet ist. Ferner werden Wohn- und Geschäftshäuser in der Regel unter Renditegesichtspunkten erworben. Dabei sind in erster Linie die langfristig erzielbaren Erträge maßgeblich. Es wird daher das Ertragswertverfahren angewandt. Es wird dabei bei dem Allgemeinen Ertragswertverfahren und dem vereinfachten Ertragswertverfahren unterschieden. Ferner kann bei periodisch unterschiedlichen Erträgen ein weiteres Ertragswertverfahren angewandt werden. Bei dem vereinfachten Ertragswertverfahren handelt es sich um eine andere Darstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens. Es wird daher das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt. Es wird dabei von der Annahme ausgegangen, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den Bestandteilen des Grundstückes, Grund und Boden, der als unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut zur Verfügung steht, sowie Gebäude und Außenanlagen, die nur einen zeitlich begrenzten Ertragsanteil leisten können, zu unterscheiden. Das Sachwertverfahren wird i. d. R. dann angewandt, wenn für den Wert des Objektes die Bausubstanz maßgeblich ist. Dies ist oft bei Objekten dann der Fall, wenn es für einen Selbstnutzer (z. B. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus) in Frage kommt. Es kommt hier nicht zur Anwendung. Auf das Vergleichswertverfahren wird im Rahmen der Bodenwertermittlung eingegangen.

#### 4.4) Bodenwertermittlung

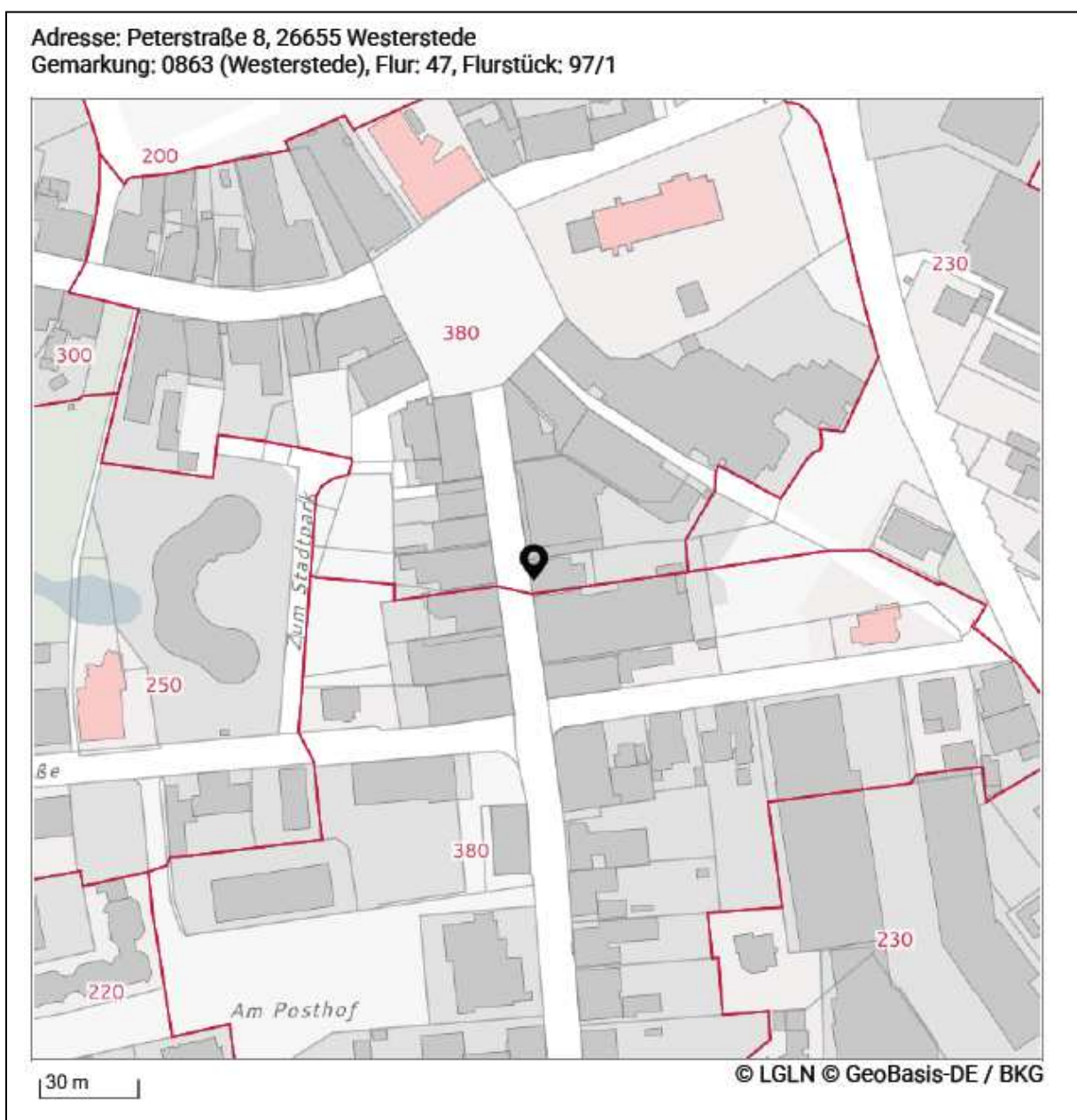
Der Bodenwert wird entweder durch einen aktuellen Preisvergleich oder aber anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Der Bodenrichtwert wurde seitens der Katasterbehörde wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert:	€ 380,00 pro m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Kerngebiet
Grundstücksfläche:	700 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2025

Das Grundstück ist hier mit insgesamt 571 m<sup>2</sup> etwas kleiner, es stehen aber keine Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung, so dass hier der volle Bodenrichtwert angesetzt wird:

$$571 \text{ m}^2 \times € 380,00 = € 216.980,00$$

Ausschnitt Bodenrichtwertkarte:



#### 4.5) Allgemeines Ertragswertverfahren

*Nach § 27 ImmoWertV 2021 wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*

*Im allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV2021) wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

##### 4.5.1) Jährlicher Rohertrag

*Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021). Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbarer Erträgen.*

Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt nach Einsicht der Bauunterlagen für die Ladenfläche 49,90 m<sup>2</sup>, die wohnwirtschaftliche Fläche beträgt 173,95 m<sup>2</sup>.

Für die Stadt Westerstede werden vom Grundstücksmarktbericht keine m<sup>2</sup>-Mieten für die Nutzung von Gewerberäumen ausgewiesen. Recherchen haben ergeben, dass sich des Angebot für Ladengeschäfte direkt in Westerstede ab € 8,00 bis € 10,00 pro m<sup>2</sup> angeboten werden, Zum Zeitpunkt der Bewertung gab es im Umfeld des zu bewertenden Objektes mehrere Gewerbeflächen, die leer standen.

Bei dem hier zu bewertenden Ladenfläche handelt es sich um ein Objekt, das bereits vor 1960 vorhanden war. Die Lage in der Fußgängerzone ist gut, Restaurants und weitere Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in der Nähe. Ein großzügiger, kostenfreier Parkplatz befindet sich zwei Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt. Der derzeit vorhandene Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt. Eine Verpachtung als Einzelhandelsfläche oder als Büroflächen ist von der Lage her möglich. Auch wäre eine Nutzung im gastronomischen Bereich denkbar. Ich halte daher für die Fläche im Erdgeschoss eine mittlere Nettokaltmiete von € 8,00 pro m<sup>2</sup>, aufgerundet auf € 400,00 pro Monat für erzielbar. Für die wohnwirtschaftliche Nutzung werden Nettomonatsmieten von € 7,50 bei einer Größe von 75 m<sup>2</sup> und einem Baujahr von 1990 ausgewiesen, bei einem Baujahr von 1960 beträgt der Umrechnungskoeffizient von 0,97 ausgewiesen, bei einer Wohnungsgröße von 40 m<sup>2</sup> beträgt der Umrechnungskoeffizient von 1,17. Bei einem rechnerischen Aufteilung von 5 Einheiten bei einer Wohnfläche von insgesamt 173,95 m<sup>2</sup> ergibt sich im Durchschnitt eine Größe von rund 35 m<sup>2</sup>. Wie die Wohnungen letztlich aufgeteilt sind, ist nicht bekannt. Für die Garage werden pro Monat € 50,00 angesetzt.

Die Fläche im Kellergeschoss dürfte nur als Lagerfläche in Frage kommen und wird daher mit € 2,00 pro m<sup>2</sup> angesetzt, so dass sich hier folgende Berechnung ergibt:

Ladenfläche	€ 400,00 x 12 Monate	= € 4.800,00
Wohnfläche: 173,94 m <sup>2</sup>	x € 7,50 x 0,97 x 1,17 x 12 Monate	= € 17.766,00
Garage: € 50,00	x 12 Monate	= € 600,00
		<u>= € 23.166,00</u>

#### 4.5.2) Bewirtschaftungskosten

*Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstigen Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten 2. die Instandhaltungskosten 3. das Mietausfallwagnis 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*

*Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 ImmoWertV 2021).*

*Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstigen Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten 2. die Instandhaltungskosten 3. das Mietausfallwagnis 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*

*Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 ImmoWertV 2021).*

Die Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskosten und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie werden die Verwaltungskosten pro Jahr und Einheit mit € 359,00 angesetzt, für die Garage € 47,00. Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Die Instandhaltungskosten werden mit € 14,00 pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche (als auch für die Ladenfläche) pro Jahr berücksichtigt, für die Garage € 106,00. Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohnraum und Gewerbefläche frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % der wohnwirtschaftlich erzielbaren Erträge und mit 4 % für die Ladenfläche angesetzt. Die Betriebskosten werden nicht mit berücksichtigt, da sie durch das Eigentum oder durch den

bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen und damit in der Regel auf den Mieter umgelegt werden können. Zusammenstellung Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten: 6 Einheiten á € 359,00 + € 47,00	€ 2.201,00
Instandhaltungskosten: 223,84 m <sup>2</sup> x € 14,00 + € 106,00	€ 3.240,00
Mietausfallwagnis: 2 % von € 18.367,00 und 4 % von € 4.800,00	€ 559,00
<u>Bewirtschaftungskosten (ca. 26 % vom Rohertrag)</u>	<u>€ 6.000,00</u>

#### 4.5.3) Jährlicher Reinertrag

Zieht man vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten ab, so erhält man den Jahresreinertrag des Grundstückes:

Jahresrohertrag	€ 23.166,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€ 6.000,00
Jahresreinertrag	€ 17.166,00

#### 4.5.4) Verzinsung des Bodenwertes - Liegenschaftszinssatz -

Vom Jahresreinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes abzuziehen. Die Verzinsung des Bodenwertes richtet sich nach den Liegenschaftszinssätzen.

*Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.*

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z. B. Konditionen für Hypotheken und sonstige Baugelder, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- Marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Wohnungsangebot bzw. - nachfrage, Leerstand)
- Objektbezogene Einflussfaktoren (z. B. Grundstücksart)

Der Bodenwert wurde bereits im Vorfeld mit € 216.980,00 ermittelt. Für den Landkreis Ammerland werden vom Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser ausgegeben. In der Literatur werden Liegenschaftszinssätze von 2,5 % bis 5,0 % ausgewiesen. Im Hinblick auf die hier gegebenen Umstände wird ein Liegenschaftszinssatz von 4,0% für gerechtfertigt gehalten.

€ 216.980,00 x 4,0% € 8.679,00

Damit beträgt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: = € 8.487,00

#### 4.5.5) vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

*Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen angepassten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. (§ 34 ImmoWertV 2021)*

Der Wert der baulichen Anlagen ermittelt sich nach dem Reinertrag, kapitalisiert mit dem Barwertfaktor, der sich aus der ImmoWertV (Anlage zu § 16 Abs. 3) ergibt. Bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 % beträgt der Barwertfaktor 17,29

$$€ 8.487,00 \times 17,29 = € 146.740,00$$

#### 4.5.6) Ermittlung des vorläufigen Ertragswert – Prüfung Marktanpassung

Addiert man den Bodenwert und vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen, so gelangt man zum vorläufigen Ertragswert von € 363.720,00. Eine weitere Marktanpassung wird – mit Ausnahme der „Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ – nicht gesehen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modelansätzen abweichen. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

##### a) besonderen Ertragsverhältnissen

Da im Ertragsverfahren von langfristig erzielbaren marktüblichen Erträgen ausgegangen worden ist und keine Miet- und Pachtverträgen zur Verfügung gestellt wurden, wird keine Anpassung erforderlich.

##### b) Bauschäden / Baumängel:

Auf den Zustand des Objektes wurde, soweit dies einsehbar war, bereits unter der Position 3.3) eingegangen. Hierfür wird eine Pauschale von € 10.000,00 angesetzt.

Ob dieser Wert letztlich zu hoch oder zu niedrig angesetzt ist, kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden. Dies hängt zum Teil von der tatsächlichen Ursache (z. B. wie weit ist der Schaden an den Verandafenstern vorangeschritten) als auch von den jeweils individuellen eigenen Ansprüchen sowie den Vorgaben der Denkmalschutzbehörde ab.

#### 4.5.8) Zusammenstellung des Ergebnisses - Ertragswertverfahren -

Bodenwert	€ 216.980,00
Wert der baulichen Anlagen	€ 146.740,00
<u>./. objektspezifischen Grundstücksmerkmale</u>	<u>€ 10.000,00</u>
Ertragswert	€ 353.720,00

Es ergibt sich somit ein Ertragswert von € 353.720,00, kaufmännisch gerundet von € 355.000,00.

## 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.)

Leider konnte dieses Objekt nicht von innen besichtigt werden, so dass über den Zustand Unklarheit herrscht. Unsicherheiten beeinflussen aber den Verkehrswert negativ, so dass ich diesen Einfluss auf ca. 10 % bewerten würde, was somit einen Ertragswert von gerundet € 320.000,00 ergibt. Daher schätze ich den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages auf gerundet

€ 320.000,00 (dreihundertzwanzigtausendeuro)

gez. Markus Leubner

Edewecht, 9. Januar 2026

---

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

Anlage 6.1) 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.

Wohnflächenberechnung der Bauakte W 80-1960 entnommen

<b>1.) Berechnung der Nutzfläche:</b>		
Herrensalon	6,00.3,00	= 18,00 qm
Damensalon+ Wdfig.	6,00.5,60-0,50.0,32	= 33,44 "
		<u>51,44 qm.</u>
- 3 % für Putz		1,54 "
		<u>49,90 qm.</u>
<b>2.) Berechnung der Wohnfläche:</b>		
Flur	5,22.2,00-2,60.0,90	= 8,10 qm
Garderobe	2,10.1,00	= 2,10 "
WC	1,40.1,00	= 1,40 "
D.G. Flur	1,10.2,00-(3,2-0,8) <sup>2</sup> 1,0	= 5,00 "
Küche	2,37.3,70-0,63.0,32	= 8,57 "
Flur	2,37.1,47	= 3,48 "
Wohnzimmer	3,75.5,22	= 19,58 "
Wohnraum	2,62.3,50	= 9,17 "
Schlafzimmer	3,50.3,50	= 12,25 "
		<u>69,65 qm</u>
- 3 % für Putz		2,09 "
		<u>67,56 qm</u>

Berechnung der Erweiterung aus dem Jahr 1965, der Bauakte W 149-1965 entnommen:

<b>1) Berechnung der Wohnfläche</b>		
<b>a) Erdgeschoss</b>		
1) Wohnzimmer	6,385.3,855+2,24.3,26	= 32,17 qm
2) Küche	2,26.4,51	= 10,19 qm
<b>b) Obergeschoss</b>		
1) Flur	4,01.1,235	= 4,95 qm
2) Eltern	4,01.4,51	= 18,09 qm
3) Kinder	3,51.3,26	= 11,44 qm
4) Kinder	4,535.2,685	= 13,37 qm
5) Bad	1,855.2,885	= 5,44 qm
<b>c) Dachgeschoss</b>		
Schlafz.	4,01.5,76+0,40.2,30	= 24,02 qm
		<u>109,67 qm</u>
- 3 % für Putz		3,29 qm
		<u>106,38 qm</u>

## Anlage 6.2) 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](http://www.on-geo.de)
  
- Informationen zur demografischen Situation: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)
  
- Informationen zur Arbeitslosigkeit: <https://statistik.arbeitsagentur.de>