

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



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 Edewecht

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

markus.leubner@ewetel.net

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundbesitzes
in 26655 Westerstede
An den Brookwiesen 19



Amtsgericht Westerstede

Wohnungs-Grundbuch von Westerstede

Blatt 17778



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, Übersichtslageplan, Luftbild
- 2.3) Informationen zur demographischen Situation
- 2.4) Bebauungsplan – 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) Dachgeschoss
- 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) Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale
 - 4.5.7) Zusammenstellung des Ergebnisses - Ertragswertverfahren -
- 4.6) Vergleichswertverfahren

5) Ermittlung des Verkehrswertes

6) Anlagen

- 6.1) Objektansichten aus verschiedenen Richtungen, Schnitt,
- 6.2) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung (1 Seite)

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:	3500 m ²
Grundstückszustand:	voll erschlossen
Art des Objektes:	Eigentumswohnung in einem Doppelhaus – als Doppelhaushälfte
Baujahr:	vermutlich 2022/2023
Miteigentumsanteil:	159,953/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Westerstede Flur 49 Flurstücke 111/35 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, An den Brookwiesen 19 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in Haus I nebst Abstellraum am Carport, dem Carport, der Terrasse und der Gartenfläche und an der Fläche im Bereich der Gebäude- und Carportvorderseite, Nr. 2 des Aufteilungsplanes.
Flurstück:	Gemarkung Westerstede Flur 49 Flurstück 111/35
Wertermittlungsstichtag:	20. November 2025
Qualitätsstichtag:	20. November 2025
Besichtigung des Objektes:	20. November 2025
Teilnehmer:	Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt
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:	21 Seiten und 2 Anlagen mit 2 Seiten insgesamt 23 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 8. 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.

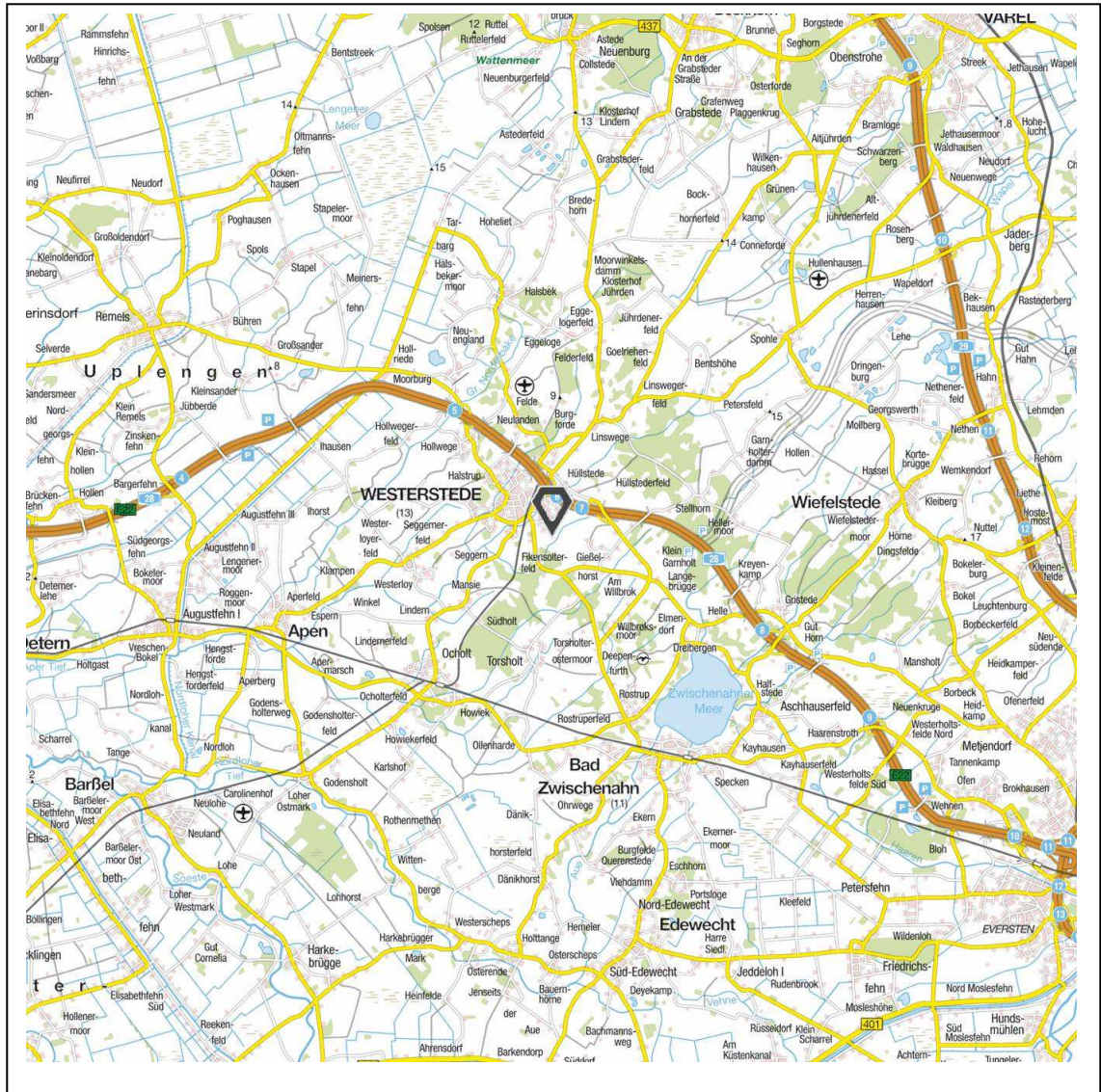
1.3) Grundlagen des Gutachtens

- die am Donnerstag, 20. November 2025 durchgeführte Besichtigung.
- die vom Bauamt des Landkreises Ammerland zur Verfügung gestellten Unterlagen aus den Bauakten B 1646/2021 und die Abgeschlossenheitserklärung 667/2022.
- 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. 24.000 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



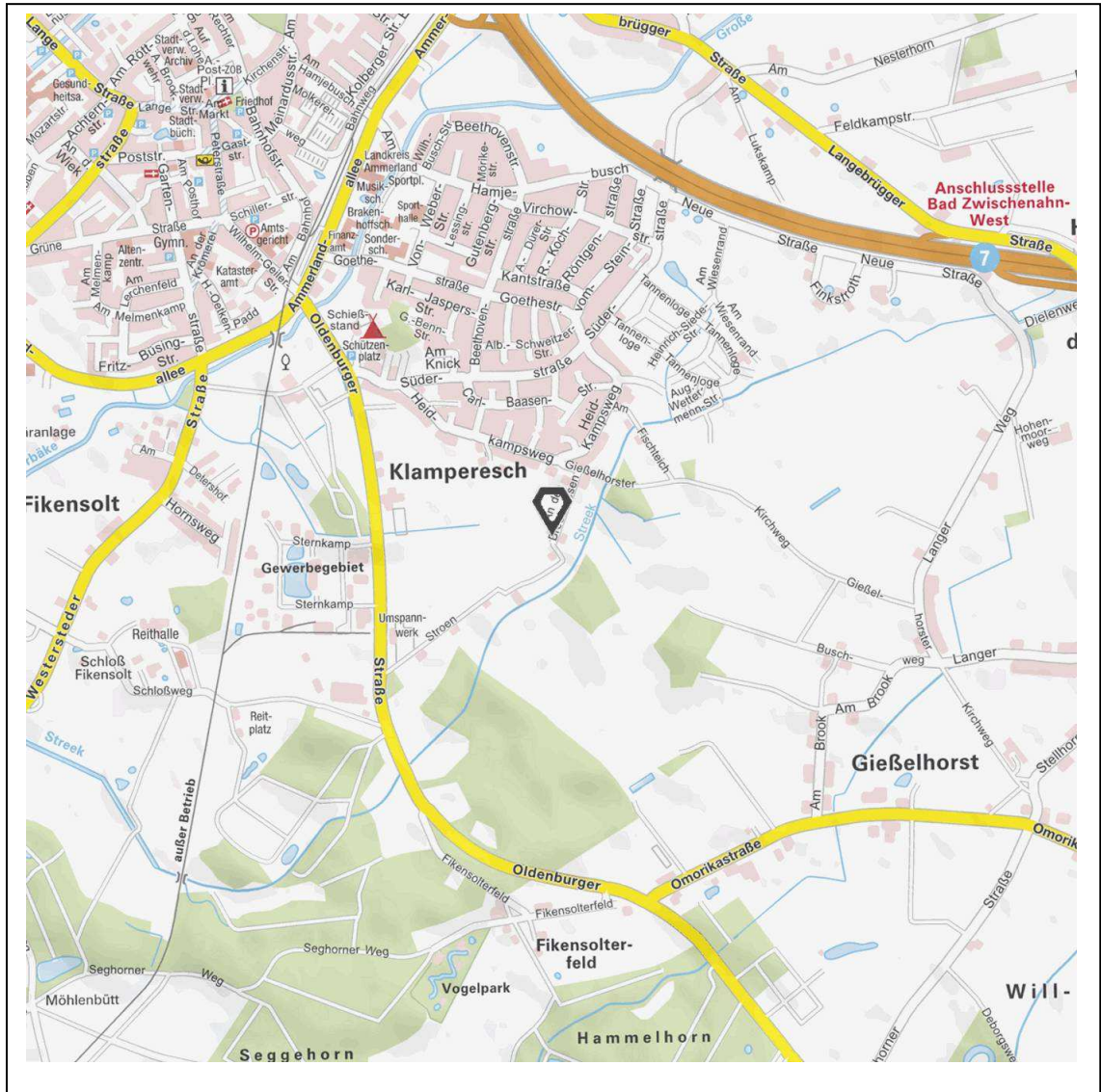
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungstypen, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die 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 südlichen Bereich der Stadt Westerstede. Der Marktplatz und die Innenstadt von Westerstede mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Behörden und Restaurants sind ca. 2 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie das Krankenhaus sind in ca. 1 km zu erreichen. Die umliegende Bebauung weist überwiegend Wohnhäuser in Form von Einfamilienhäusern auf. In südwestlicher und westlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Straße „An den Brookwiesen“ verfügt auf Höhe des Bewertungsobjektes über eine ca. 5-6 m breite geklinkerte Fahrbahndecke, Nachtlampen sind einseitig vorhanden, Geh- und Radwege fehlen. Die Straße ist ortsüblich erschlossen. Es wurde nicht geprüft, ob weitere Erschließungsmaßnahmen seitens der Stadt geplant sind.

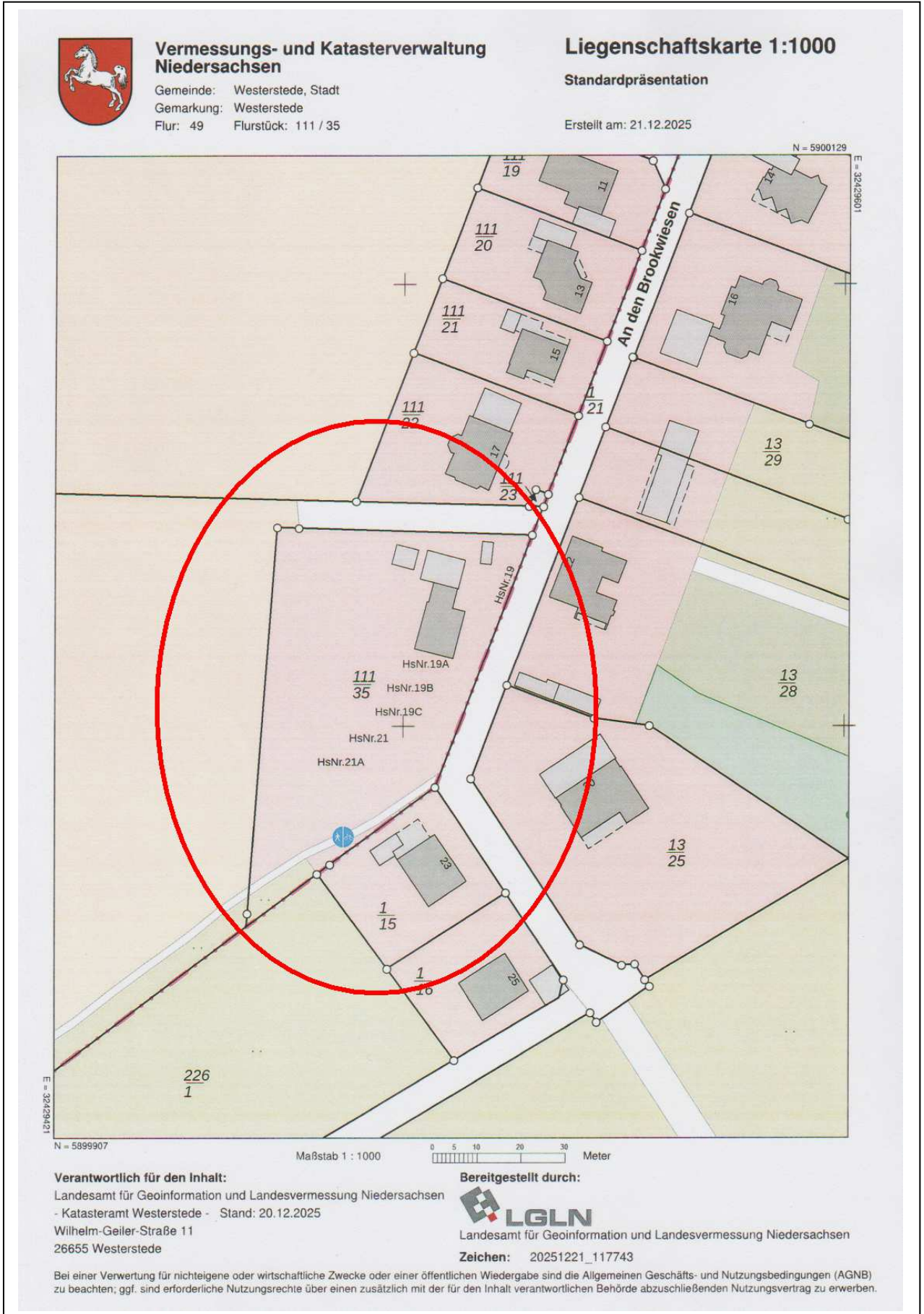


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

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



Luftbild Maßstab 1: 1000 – Das Objekt Nr. 2 war zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht im Bau!



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 Westerstede 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 Westerstede 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. Die derzeitige Arbeitslosenquote liegt per November 2025 bei 3,9 % und bezieht sich auf das gesamte Ammerland.

2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten

Der von der Stadt Westerstede aufgestellte Bebauungsplan weist laut Auskunft des Bürgerportals des Landkreises Ammerlandes für diesen Bereich u.a. derzeit folgende Merkmale aus:

- Kleinsiedlungsgebiet (KS)
- eingeschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,2 (GRZ)
- max. Firsthöhe 9 m

Das Grundbuch wurde mit Zusendung des Auftrags vom 08. September 2025 vom Amtsgericht Westerstede zur Verfügung gestellt. Dabei wurden im Wohnungsgrundbuch von Westerstede Blatt 17778 eine Belastungen in Abteilung II in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit festgestellt, die aus dem Jahr 1962 stammt. Es handelt sich dabei um das Recht auf der Parzelle 427/109 einen Mast zur für elektrische Stromleitungen aufzustellen (Freieitungsrecht). Auf dem hier zu bewertenden Grundstück konnte kein derartiger Mast festgestellt werden. Es ist auch nicht bekannt, wie weit die Parzelle 427/109 in den Jahren aufgeteilt wurde. Die Bebauung des Grundstücks war dadurch nicht beeinträchtigt, so dass eine Bewertung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf Grundlage der hier vorhandenen Informationen unterbleibt, da offensichtlich kein Werteinfluss vorhanden ist. Evtl. bestehende Belastungen in Abtl. III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Das Baulastenverzeichnis wurde erfragt, es ist nach telefonischer Auskunft des Bauamtes des Landkreis Westerstede keine Baulasten bekannt.

2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstücks

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

Der Zuschnitt des Grundstücks kann den vorherigen Anlagen entnommen werden. Das Grundstück befindet sich, soweit dies eingesehen werden konnte, auf einer Ebene mit der Straße „An den Brookwiesen 19“.

2.6) Altlasten und Kontaminationen

Eine besondere Altlastenüberprüfung wurde nicht durchgeführt, da eine besondere Bodenuntersuchung nur durch einen speziell hierfür ausgebildeten Gutachter erfolgen kann. Laut Auskunft des Landkreises Ammerland wird das Objekt nicht im Altlastenkataster geführt.

2.7) Mietrechtliche Bindungen

Hierüber liegen keine Informationen vor.

3) Baubeschreibung

Das Objekt wurde am Donnerstag, 20. November 2025 lediglich von außen besichtigt, eine weitergehende Besichtigung wurde nicht ermöglicht. Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung.

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.

3.2) Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine Doppelhaushälfte, die zusammen mit insgesamt 6 Doppelhaushälften, verteilt auf 3 Häusern, auf einem Grundstück mit insgesamt 3500 m² Grundfläche, errichtet worden sind. Das Bauvorhaben wurde wie folgt beschrieben:

- Neubau von drei Einzelhäusern mit jeweils zwei Wohneinheiten
- Neubau von fünf Carports
- Neubau einer Garage

Es handelt sich hier um die Wohneinheit Nr. 2, die sich im Haus Nr. 1 befindet.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität lt. Bauunterlagen

Fundamente:	Stahlbeton
Außenwände:	Verblendmauerwerk rot/grau
Trennwände:	Kalksandsteine
Geschosse:	Stahlbeton
Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachschrägen:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Pfanneneindeckung
Dachrinnen und Fallrohre:	aus Metall
Treppen:	Stahlbetontreppen 16 Stg.; 18,75/26
Fußböden:	in Aufenthaltsräumen: Fliesen/Vinyl/Teppich in Küche, Bad: Fliesen im Wirtschaftsraum: Fliesen/Vinyl

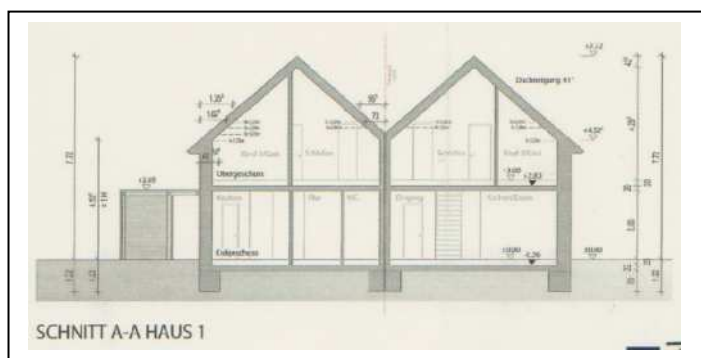


Ansicht des Objektes aus östlicher Richtung (von der Straße aus)

Ansicht aus südlicher Richtung



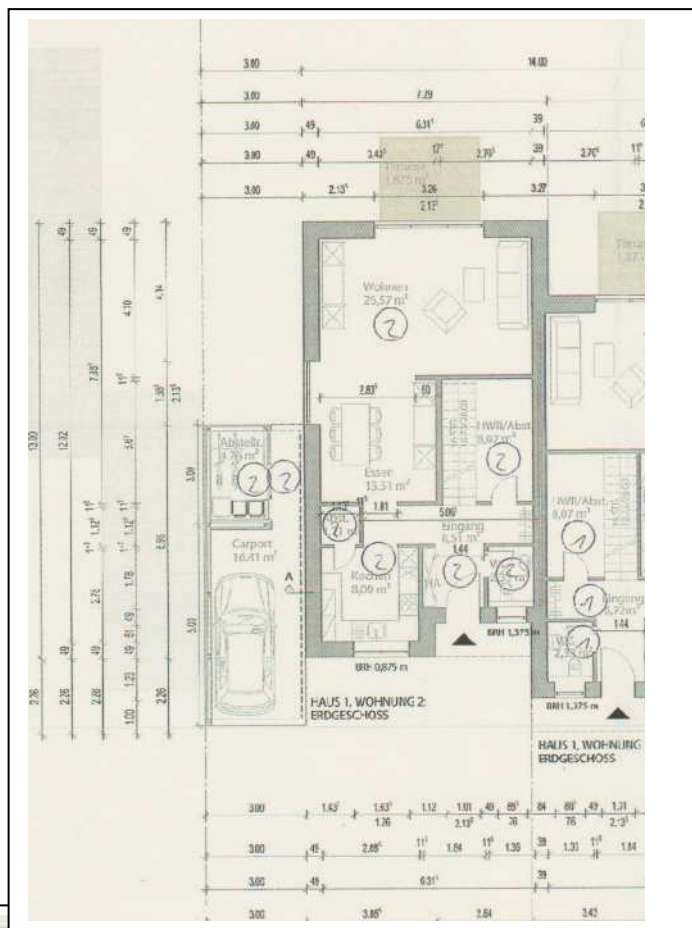
Ansicht des rückwärtigen Bereiches



3.2.1) Erdgeschoss

Im Erdgeschoss berechnet sich die Fläche wie folgt:

Eingang:	8,08 m ²
WC:	2,35 m ²
HWR/Abst.	7,97 m ²
Abst.	1,24 m ²
Kochen	7,78 m ²
Essen	12,64 m ²
Wohnen:	<u>25,11 m²</u>
	65,17 m ²



3.2.2) Obergeschoss



im Dachgeschoss berechnet sich die Fläche wie folgt:

Flur	10,60 m ²
Kind 1	16,91 m ²
Bad	7,50 m ²
Kind 2/Gast	13,66 m ²
Schlafen	14,30 m ²
Ankl.	<u>3,62 m²</u>
	66,59 m ²

Die gesamte Wohn-Nutzfläche beträgt somit 131,76 m².

Es handelt sich hier um die Nutzungsfläche und Verkehrsfläche lt. Bauunterlagen

3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem noch nicht fertiggestellten Zustand, die Außenanlagen sind noch nicht fertig gestellt, das Carport fehlt. Es ist nicht bekannt, wie der Zustand des Objektes im Inneren ist.

3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit

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

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

3.5) Aussagen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Dieses Objekt wird als Wohnobjekt genutzt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch (wirtschaftlich) genutzt werden kann. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen, ist dies zu berücksichtigen, d. h. die Restnutzungsdauer ist insoweit zu vermindern, sofern nicht bei der Wertermittlung von einem fiktiv instandgesetzten oder modernisierten Gebäude ausgegangen wird. Die Restnutzungsdauer bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgeblich sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist (künstliche Verjüngung), hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, der bei der Ortsbesichtigung eingesehen werden konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die „technische“, sondern vielmehr um die sog. „wirtschaftliche“ Nutzungsdauer handelt. Die Gesamtnutzungsdauer für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte wird in der ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt. Unterstellt man ein Fertigstellungsjahr von 2023, so beträgt die Restnutzungsdauer für das Objekt noch 78 Jahre.

4.1) Grundlagen

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

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

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

4.2) Definition des Verkehrswertes

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

4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Ertragswertverfahren kann hier angewandt werden, da das Objekt vermietet werden könnte bzw. zum Teil vermietet ist. Das Ertragswertverfahren wird in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34 geregelt. 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 wird hier nicht angewandt. Auf das Vergleichswertverfahren wird im Rahmen der Bodenwertermittlung eingegangen sowie unter der Position 4.6) 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:	€ 140,00 pro m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Grundstücksfläche:	800 m ²
Stichtag:	01.01.2025

Besonderheit: der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhausbebauung im freifinanzierten Wohnungsbau beträgt das 1,4-fache des Bodenrichtwertes als der für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Es ergibt sich somit ein umgerechneter Bodenrichtwert von € 140,00 pro m² x 1,4 = € 196,00 pro m² Wohnbaufläche, eine Fläche von 90 m² dient als Fußweg, so dass dieser Bereich nur mit € 1,00 pro m² berücksichtigt wird.

Es ergibt sich somit folgende Flächenberechnung:

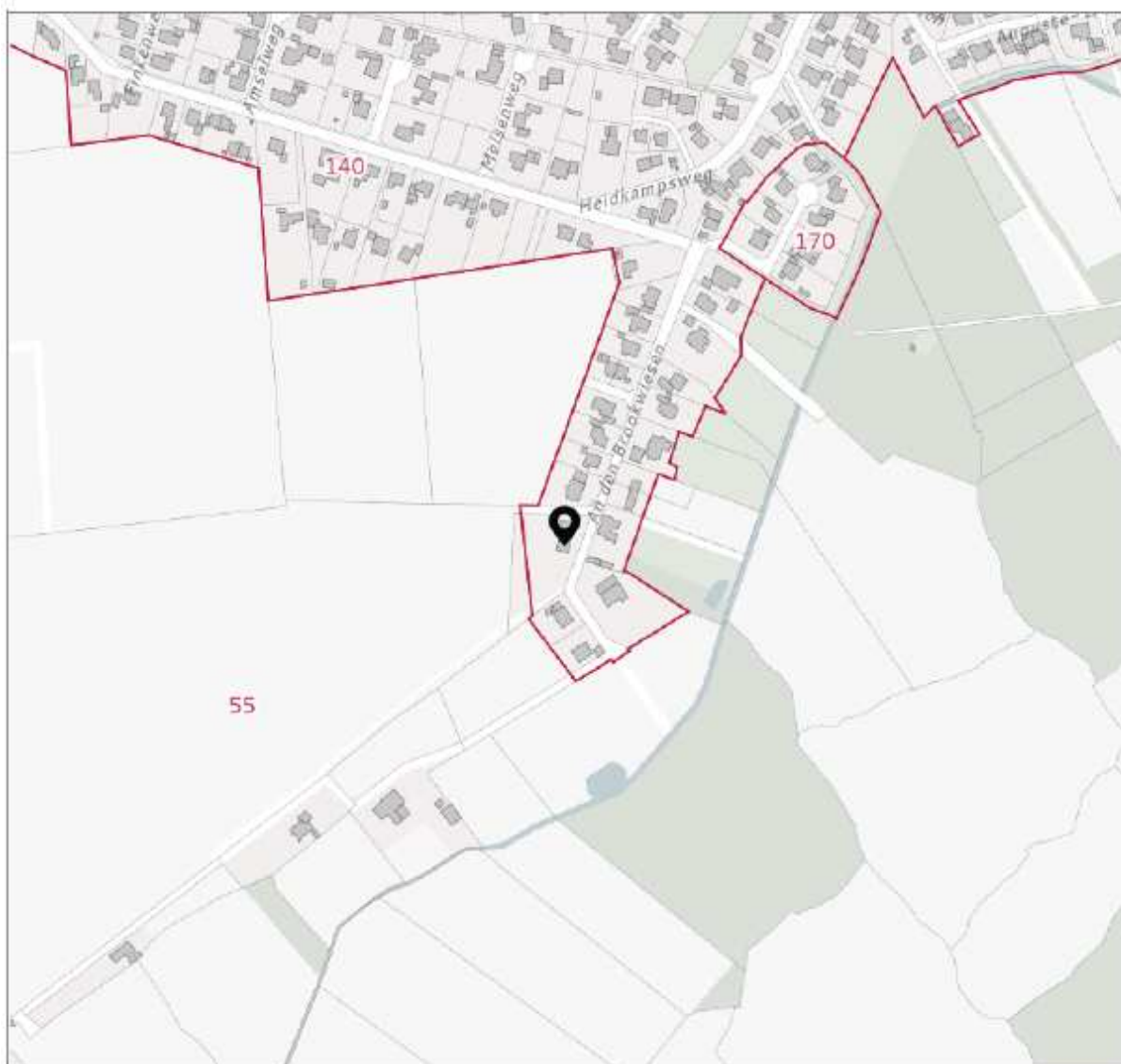
$$3.410 \text{ m}^2 \times € 140,00 \times 1,4 = 668.360,00 + € 90 \text{ m}^2 \times 1,00 = € 668.450,00$$

Bei einem Miteigentumsanteil von 159,953/1000 ergibt sich der anteilige Bodenwert wie folgt:

$$\frac{€ 668.450,00 \times 159,953}{1000} = \text{Der anteilige Bodenwert beträgt € 106.921,00.}$$

Ausschnitt Bodenrichtwertkarte:

Adresse: An den Brookwiesen 19, 26655 Westerstede - Klamperesch
Gemarkung: 0863 (Westerstede), Flur: 49, Flurstück: 111/35



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.

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. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt ca. 84 m². Für die Stadt Westerstede werden vom Grundstücksmarktbericht m²-Mieten für Reihenhäuser/Doppelhaushälften) in der Baujahrsklasse 2005 bis 2020 von durchschnittlich € 8,00 (in einer Spanne von 5,00 bis € 11,40), bezogen auf eine Wohnfläche von durchschnittlich 130 m² ausgewiesen. Im Hinblick auf das Baujahr kann davon ausgegangen werden, dass die Miete über dem Durchschnitt liegen wird. Sie wird daher mit rund € 10,00 pro m², gerundet von € 1.300,00 angesetzt:

$$\text{€ 1.300,00} \times \text{12 Monate} = \text{€ 15.600,00}$$

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).

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. 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 m²-Wohnfläche pro Jahr berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohnraum

frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % 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:	€ 359,00
Instandhaltungskosten: 132 m ² x € 14,00	€ 1.848,00
<u>Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag</u>	<u>€ 312,00</u>
Bewirtschaftungskosten (ca. 16 % vom Rohertrag)	€ 2.519,00

4.5.3) Jahresreinertrag

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

Jahresrohertrag	€ 15.600,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten	<u>€ 2.519,00</u>
Jahresreinertrag	€ 13.081,00

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 anteilige Bodenwert wurde bereits im Vorfeld mit € 106.921,00 ermittelt. Für den Landkreis Ammerland werden vom Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser/Doppelhaushälften ausgewiesen. Es handelt sich hier um neuwertiges Objekt, die Grundrisse sind zweckmäßig, es befindet sich an einer Randlage, eine Neuvermietung des Objektes dürfte daher bei einem Leerstand relativ leicht sein. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Zinsniveaus für wohnwirtschaftliche Kredite wird daher ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % für gerechtfertigt gehalten.

€ 106.921,00 x 3,5 % € 3.742,00

Damit beträgt der Reinertrag der baulichen Anlagen: = € 9.339,00

4.5.5) Wert der baulichen Anlagen

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen angepassten Liegenschaftzinssatz 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 Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einer Restnutzungsdauer von 78 Jahren und einem Liegenschaftzinssatz von 3,5 % beträgt der Barwertfaktor 26,62

$$€ 9.339,00 \times 26,62 = € 248.604,00$$

4.5.6) Ermittlung des vorläufigen Ertragswert – Prüfung Marktanpassung

Addiert man den Boden- und vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen so gelangt man zum vorläufigen Ertragswert von € 296.056,00. Eine weitere Marktanpassung wird – mit Ausnahme der „Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ – bis hierhin 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:

Ferner werden hier auch auf die Punkte eingegangen, die in den obigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden:

a) besonderen Ertragsverhältnissen: Da hier marktübliche Mieterträge angesetzt worden sind, ergibt sich hier kein Anpassungsbedarf.

a) Bauschäden / Baumängel:

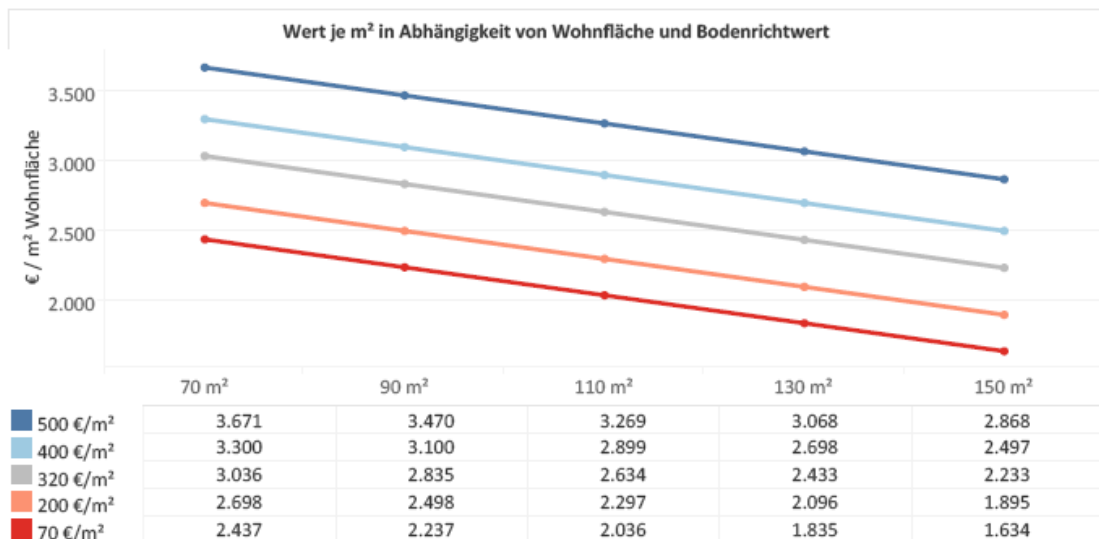
Das Objekt konnte nicht besichtigt werden. Auf diese Umstände wird unter Punkt 5) noch näher eingegangen. Allerdings konnte erkannt werden, dass die Außenanlagen noch nicht fertig gestellt waren. Für die Anlegung der Wege und des Rasens wird daher eine Pauschale von € 15.000,00 berücksichtigt. Ob diese zu hoch oder letztlich zu niedrig angesetzt ist, kann hier nicht abschließend beurteilt werden.

4.5.8) Zusammenstellung des Ergebnisses - Ertragswertverfahren -

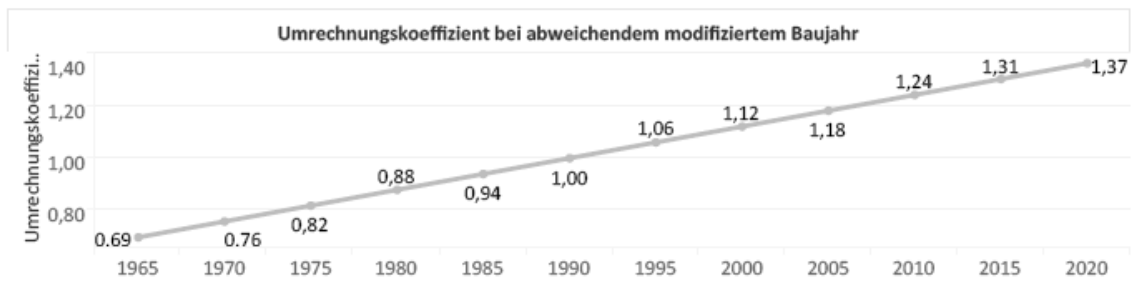
Bodenwert	€ 106.921,00
Wert der baulichen Anlagen	€ 248.604,00
<u>./. objektspezifischen Grundstücksmerkmale</u>	<u>€ 15.000,00</u>
Ertragswert	€ 340.525,00

4.6) Vergleichswertverfahren

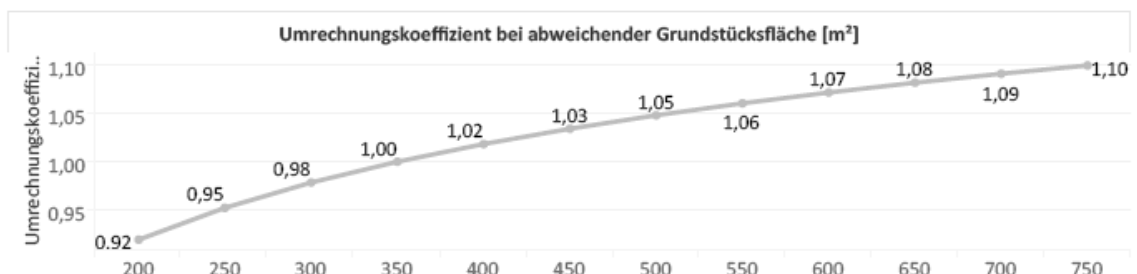
Im Grundstücksmarktbericht werden für Reihenhäuser/Doppelhaushälften Vergleichsfaktoren auf Grundlage von 198 Kauffälle ausgewiesen. Der Kaufzeitpunkt liegt ab dem Jahr 2023 und umfasst dabei Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Baujahren 1950 bis 2018. Eine Garage war vorhanden. Der unten stehenden Tabelle kann man entnehmen, das bei einem Bodenrichtwert von € 200,00 und einer Wohnfläche von 130 m² Vergleichswerte von € 2.096,00 gezahlt wurden, bei € 70,00 pro m² beträgt dieser Wert € 1.835,00 m², so dass hier ein auf € 140,00 pro m² umgerechneter Wert von € 1.976,00 angesetzt wird.



Hinsichtlich des Baujahres ergibt sich noch ein Korrekturfaktor von 1,37:



für die anteilige Grundstücksfläche ($3500 \text{ m}^2 / 159,953 / 1000 = 560 \text{ m}^2$) ergibt sich ein weiterer Korrekturfaktor von 1,06,



und für die Lage in der Stadt Westerstede von 1:

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Lage

Apen	0,94
Bad Zwischenahn	1,02
Edewecht	1,01
Oldenburg, Stadt	1,01
Rastede	1,01
Westerstede	1,00
Wiefelstede	0,94

so dass sich folgende Berechnung ergibt:

Wohnfläche 132 m² x € 1.976,00 x 1,37 x 1,06 x 1,0 = € 378.780,00.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Renovierungskosten (diese sind mit € 15.000,00 in den vorherigen Verfahren berücksichtigt) und der hier nicht vorhandene Garage mit weiteren € 10.000,00), so käme man auf einen Vergleichswert von € 353.780,00, kaufmännisch gerundet auf € 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.)

Das im Ertragswertverfahren ermittelte Ergebnis liegt nicht sehr weit vom Ergebnis des Vergleichswertverfahrens entfernt. Allerdings 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 Vergleichswert von gerundet € 320.000,00 ergibt. Daher schätze ich den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages auf gerundet

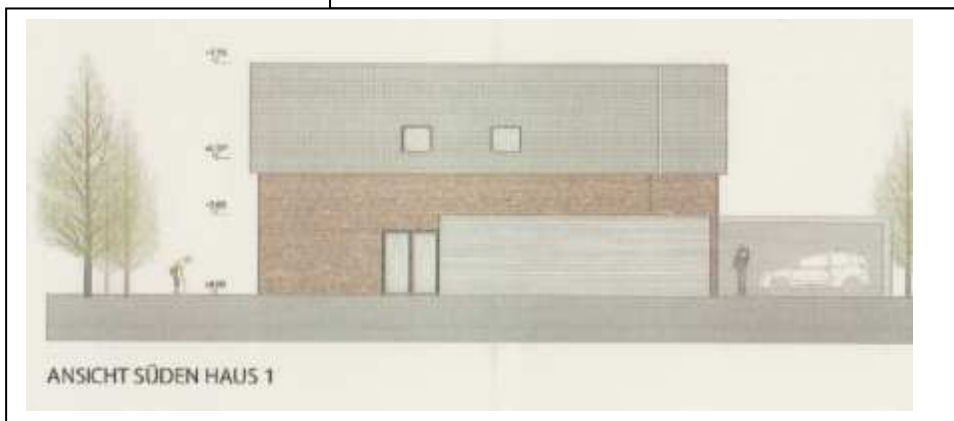
€ 320.000,00 (dreihundertzwanzigtausendeuro)

gez. Markus Leubner

Edewecht, 22. Dezember 2025

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

Anlage 6.1) Objektansichten



Anlage 6.1) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

- Bernhard Bischoff: Das ist neu bei der Immobilienbewertung ImmoWertV2021

- Marktdatenveröffentlichungen 2025 der Gutachterausschüsse zum Landkreis Ammerland

- GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag: Luchterhand

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

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

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