

**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 26180 Rastede
August-Brötje-Str. 39



Amtsgericht Westerstede

Grundbuch von Rastede

Blatt 13760



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, 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
 - 3.2.4) Keller
- 3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit
- 3.5) Aussagen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

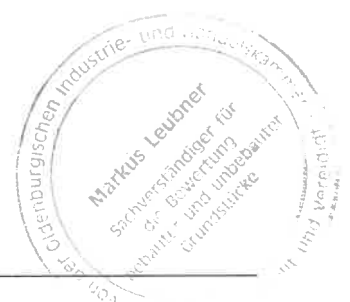
4) Wertermittlung

- 4.1) Grundlagen
- 4.2) Definition des Verkehrswertes
- 4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
- 4.4) Bodenwertermittlung
- 4.5) Allgemeines Ertragswertverfahren
 - 4.5.1) Jährlicher Rohertrag
 - 4.5.2) Bewirtschaftungskosten
 - 4.5.3) Jährlicher Reinertrag
 - 4.5.4) Verzinsung des Bodenwertes - Liegenschaftszinssatz –
 - 4.5.5) vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
 - 4.5.6) Vorläufiger Ertragswert
 - 4.5.7) Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale
 - 4.5.8) Zusammenstellung des Ergebnisses - Ertragswertverfahren -

5) Ermittlung des Verkehrswertes

6) Anlagen

- 6.1) Grundrisse
- 6.2) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- 6.3) 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:	951 m ²
Grundstückszustand:	voll erschlossen
Art des Objektes:	Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten
Baujahr:	unbekannt, evtl. 1954 oder später
Flurstück:	Gemarkung Rastede Flur 45 Flurstück 275/2
Wertermittlungstichtag:	11. März 2026
Qualitätsstichtag:	11. März 2026
Besichtigung des Objektes:	11. März 2026
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:	26 Seiten und 3 Anlagen mit 5 Seiten insgesamt 51 Seiten
Ermittelter Verkehrswert:	€ 290.000,00 (zweihundertneunzigtausendeuro)

Qualitätsstichtag: ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, 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 22. 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.

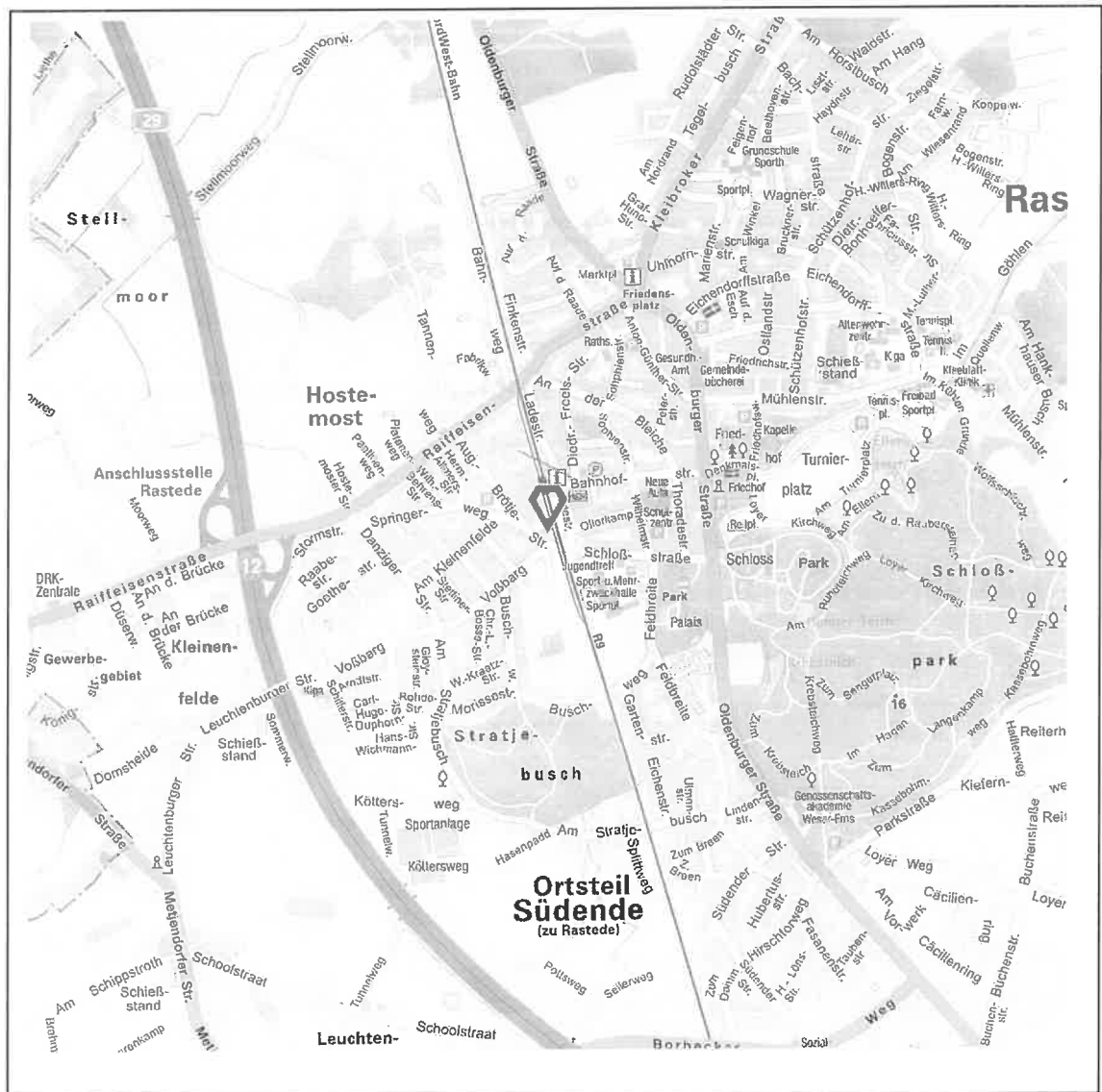
1.3) Grundlagen des Gutachtens

- die am Mittwoch, 11. März 2026 durchgeführte Besichtigung.
- die von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Informationen.
- weitere mündliche Auskünfte von Behörden und Unternehmen, im Gutachten jeweils genannt.



2.2) Lage des Objektes

Das Objekt befindet sich ca. 0,5 bis 1 km vom Ortszentrum Rastede entfernt, direkt an der Bahnlinie Wilhelmshaven – Oldenburg. Die umliegende Bebauung weist Einfamilienhäuser auf, ferner befindet sich in der nördlichen Richtung das Werk des Heizungsherstellers „Brötje“. Die August-Brötje-Straße ist auf Höhe des Objektes mit einer Asphaltdecke ausgestattet, beidseitig sind sehr breite Gehwege vorhanden, Nachtlampen sind einseitig vorhanden. Die Straße ist örtlich fertiggestellt, es wurde nicht geprüft, ob weitere Maßnahmen seitens der Gemeinde geplant sind.



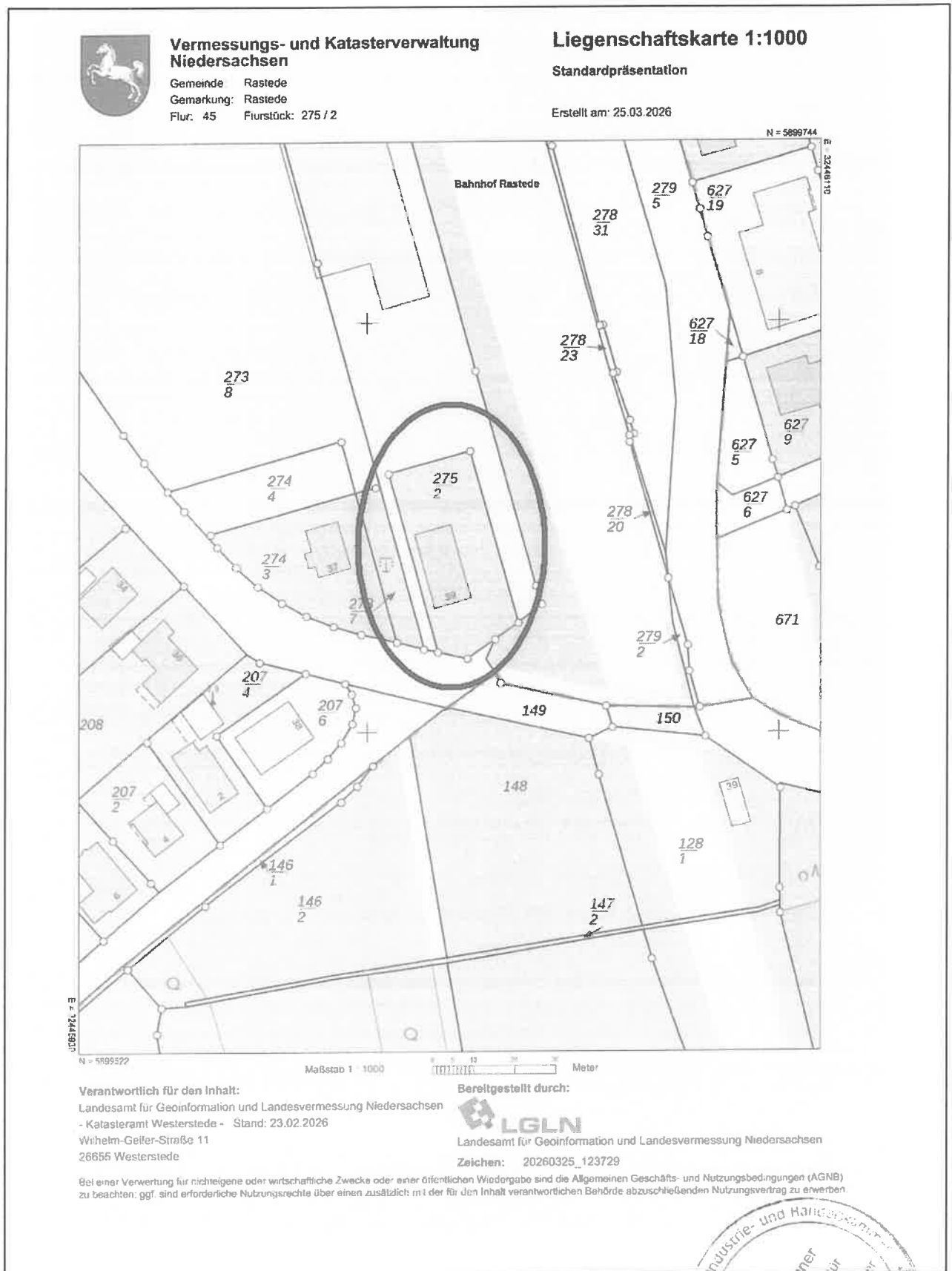
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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 MAIRDUHONT GmbH & Co. KG Stand 2020



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



Luftbild Maßstab 1: 2000



Orthophoto/Luftbild in Farbe

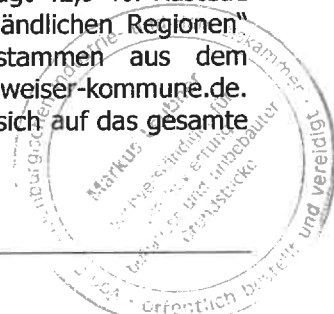
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen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

Datenquelle

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

2.3.) Informationen zur demographischen Situation

Die Bevölkerungsanzahl der Gemeinde Rastede ist seit 2011 um 10,5 % (Stand 2023) gestiegen, davon in den letzten 5 Jahren um 2,6 %. Das Durchschnittsalter beträgt derzeit mit steigender Tendenz 45,7 Jahre, der Jugendquotient (unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64) beträgt 35,8 %, der Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) beträgt 42,9 %. Rastede wird dabei als Demographietyp 4 als „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ eingestuft. Diese Zahlen beziehen sich auf das Jahr 2022 und stammen aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung, einzusehen unter www.wegweiser-kommune.de. Die derzeitige Arbeitslosenquote liegt bei 4,6% (Februar 2026) und bezieht sich auf das gesamte Ammerland.



2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten

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

- Allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4 (GRZ)
- Geschossflächenzahl 0,4 (GFZ)

Das Grundbuch wurde mit Schreiben vom 22. September 2025 vom Amtsgericht Westerstede zur Verfügung gestellt. Dabei wurde im Grundbuch von Rastede Blatt 13760 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 sind nach telefonischer Auskunft mit dem Landkreis Ammerland keine Baulasten vorhanden. Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt in der Denkmalliste des Landkreises Ammerland geführt wird, da dies aufgrund des jungen Baualters nicht zu erwarten ist.

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 ???

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.

Auf dem Grundstück befindet sich ausgedienter Hausrat, wie z. B. alte Hölzer, Autoreifen, alte Fenster etc.

Auch dies stellt in gewissen Sinne Altlasten dar. Es ist nicht bekannt, ob diese Gegenständen den Mietern oder den Eigentümern zuzuordnen sind.



2.7) Mietrechtliche Bindungen

Alle vier Wohnungen sind vermietet und die Mietverträge wurden auszugsweise seitens der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt.

3) Baubeschreibung

Das Objekt wurde am Dienstag, 11. März 2026 zusammen mit (Name aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt) besichtigt. Es konnten aber lediglich zwei Wohnungen angesehen werden. 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.

3.1) Außenanlagen

Das Objekt befindet sich auf einem 951 m² großen Grundstück.



Die Auffahrt ist mit Betonplatten ausgelegt.

Die vorhandenen Holzunterstände wurden nicht besichtigt.





Ansicht des rückwärtigen Bereiches

3.2) Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um ein Mehrfamilienhaus, dessen Baujahr unbekannt ist. Im Jahr 1955 wurde lt. Grundbuchauszug ein Erbbaurecht zugunsten der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft bestellt, so dass vermutlich der Bau des Objektes kurze Zeit später erfolgt sein kann. Die Wohnflächenberechnung trug den Vermerk: „Aufgestellt und aus den Berechnung vom 03.08.1954 übernommen – GWN Münster“

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität – lt. Inaugenscheinnahme

Außenwände:	Verblendmauerwerk
Trennwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton- und vermutlich Holzbalkendecke
Fußbodenbelag:	Kunststoff, Fliesen
Wandbelag:	in den Wohnungen überwiegend Raufaser gestrichen
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach mit rötlicher Ziegeleindeckung, Dämmung unbekannt
Dachrinnen und Fallrohre:	aus Metall
Treppen:	Betontreppe mit einseitigem Handlauf
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rolläden, verschiedener Baujahrsklassen (1996/2103) bzw. unbekannt
Innentüren:	Holzinnentüren mit Holzzargen, augenscheinlich noch ursprünglich
Heizung:	jede Wohnung mit einer eigenen Therme, alter unbekannt
Installation:	unbekannt

Ansichten aus südlicher und südöstlicher Richtung





Ansicht aus nördlicher
und

nordöstlicher Richtung



Kellereingang



Ansicht aus westlicher Richtung





Ansicht des Treppenhauses.



Vom oberen Flur aus gelangt man über eine Luke auf den Dachboden, der nicht besichtigt wurde.



3.2.1) Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich pro Wohnung ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad und zwei Schlafzimmer. Die Wohnungsgröße beträgt jeweils 63,69 m²

Ansicht Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmeransichten



Küchenansichten:





Badezimmer:

Das Bad ist halbhoch gefliest. Hier befinden sich eine Badewanne, eine Toilette und ein Handwaschbecken.

Die zweite Erdgeschosswohnung wurde nicht besichtigt

3.2.2) Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ebenfalls ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad und zwei Schlafzimmer. Die Wohnungsgröße beträgt jeweils 54,16 m²

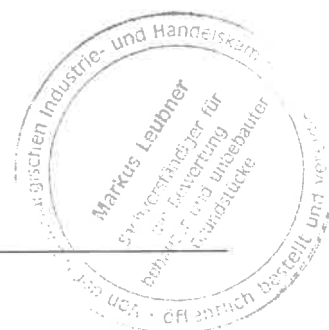
Eingangstür



Fluransicht



Wohnzimmer



Schlafzimmeransicht
(das andere Schlafzimmer wurde
nicht fotografiert, da dort ein
Person zum Zeitpunkt der Besichtigung
schief)



Küchenansicht

Die zweite Dachgeschosswohnung
wurde nicht besichtigt.

3.2.3) Kellerbereich

Treppe



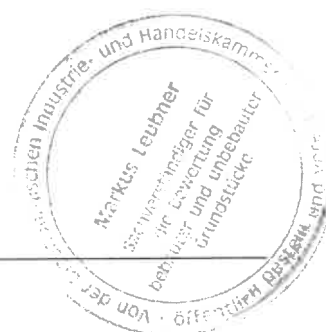
Kellerflur



Ausgang in den Garten



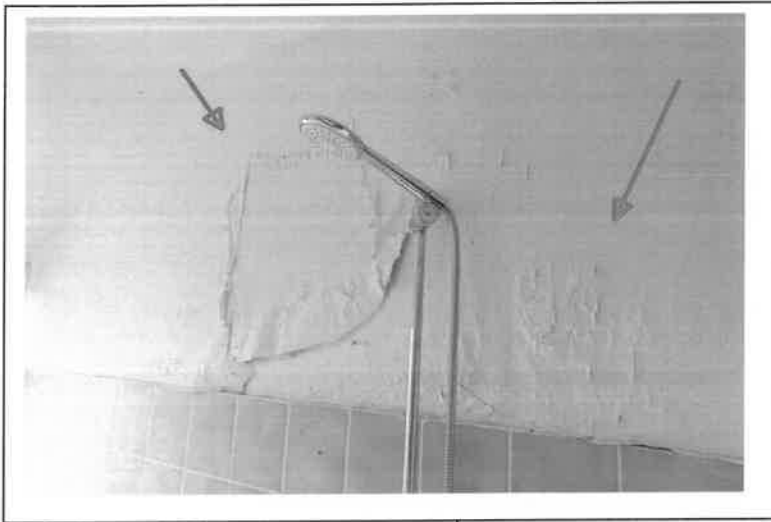
Das Objekt ist komplett unterkellert.
Hier befinden sich neben den
Trocken- und Fahrradraum auch
Abstellräume für die jeweiligen
Wohnungen.



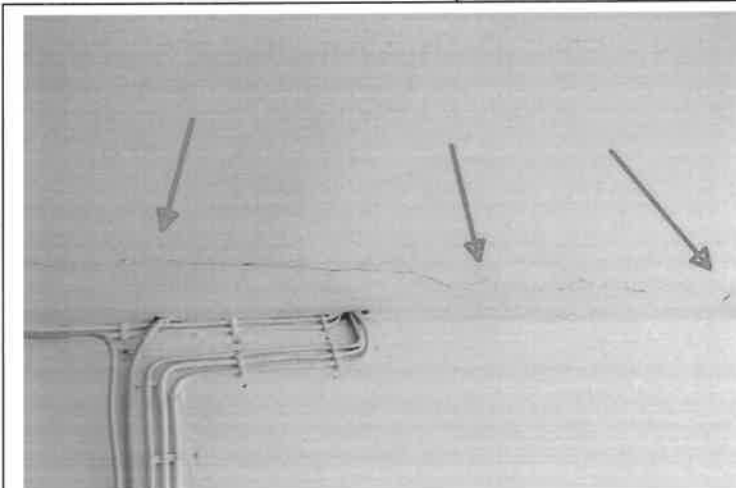
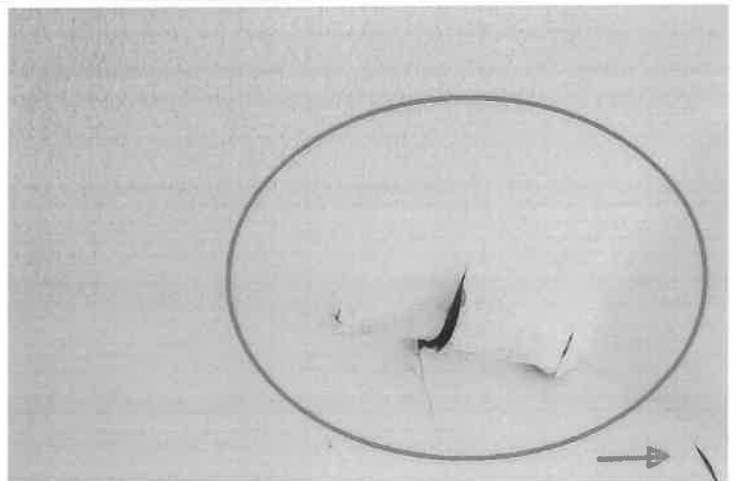
3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

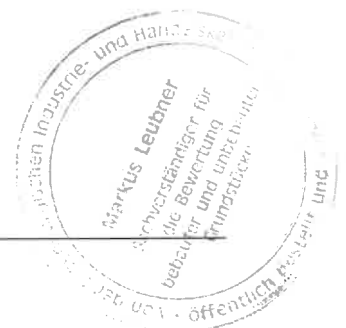
Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem veralteten Zustand. Das Alter der Elektrik oder der Heizungen ist unbekannt, es zeigen sich an den Wänden kleine Risse, an den Tapeten Schimmelflecken (deren Ursache unbekannt ist)

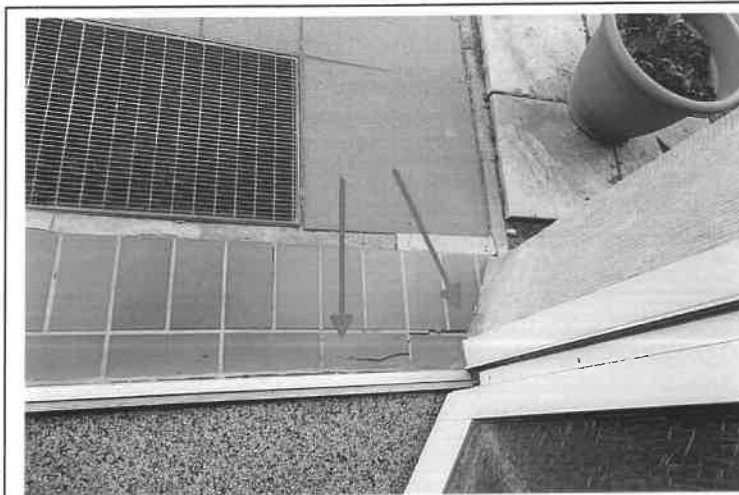


vereinzelt löst sich die Tapeten



Die Leitungen verlaufen
über Putz, die Wände
im Flur zeigen Risse auf.





Im Eingangsbereich
sind Pressklinker gerissen

Im Außenbereich zeigen die Mauern
Risse auf.

Am Gesimse bzw. an den Windfedern
sind Streicharbeiten erforderlich.



3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit

Der vom Eigentümer/in zur Verfügung gestellte Energieausweis weist für dieses Haus einen Endenergieverbrauchswert von 109,5 kWh/m²-a aus, der sich auf der Skala von 0 bis > 250 als ein relativ guter Wert darstellt und sich auf Höhe für ein Mehrfamilienhaus-Neubau bewegt. Dieser Wert stammt allerdings aus dem Jahr 2008 und ist nicht mehr gültig. 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

Da die benötigten Räumlichkeiten (Küche, Wohn-, Ess-, Schlaf- und Badezimmer) zur Führung eines selbstständigen Haushaltes nicht ebenerdig sind und nur über Treppenstufen zu erreichen sind, ist dieses Wohnhaus für Personen, die über körperliche Einschränkungen oder Personen, die mit einem Handicap ausgestattet sind, nicht so gut 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. Das genaue Baujahr des Objektes ist nicht bekannt. Unterstellt man eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und berücksichtigt ein Baujahr von 1960, so betrüge die Restnutzungsdauer für das Objekt noch 14 Jahre. Im Hinblick auf durchgeführte Maßnahmen (Fenster) wird eine Restnutzungsdauer von noch 20 Jahren für vertretbar 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 gewöhnlichen 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 die in dem Objekt befindlichen Wohnungen vermietet sind. 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.

Es wird daher der Bodenrichtwert von € 240,00 für marktgerechter angesetzt, der Zuschlag von 1,4 für die Nutzung als Mehrfamilienhaus wird allerdings im Hinblick auf die Lage an den Bahnschienen für nicht vertretbar gehalten. Es ergibt sich somit folgende Berechnung

$$951 \text{ m}^2 \times € 240,00 = € 228.240,00$$

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.

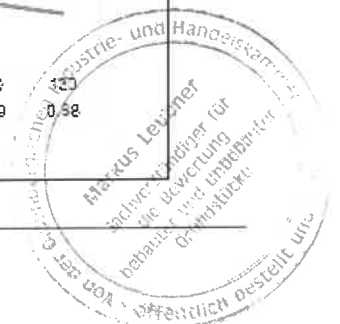
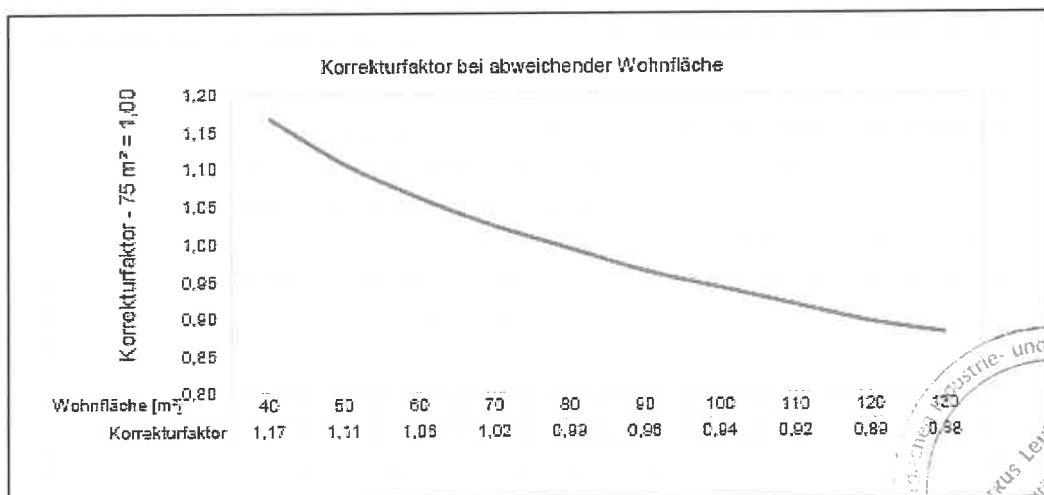
Das Ertragswertverfahren kann hier angewandt werden, da das Objekt vermietet ist. Das Ertragswertverfahren wird in der ImmoWertV 2021, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34 geregelt. Es wird dabei bei dem Allgemeinen Ertragswertverfahren und dem vereinfachten Ertragswertverfahren unterschieden. Ferner kann bei 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.

4.5.1) Jährlicher Rohertrag

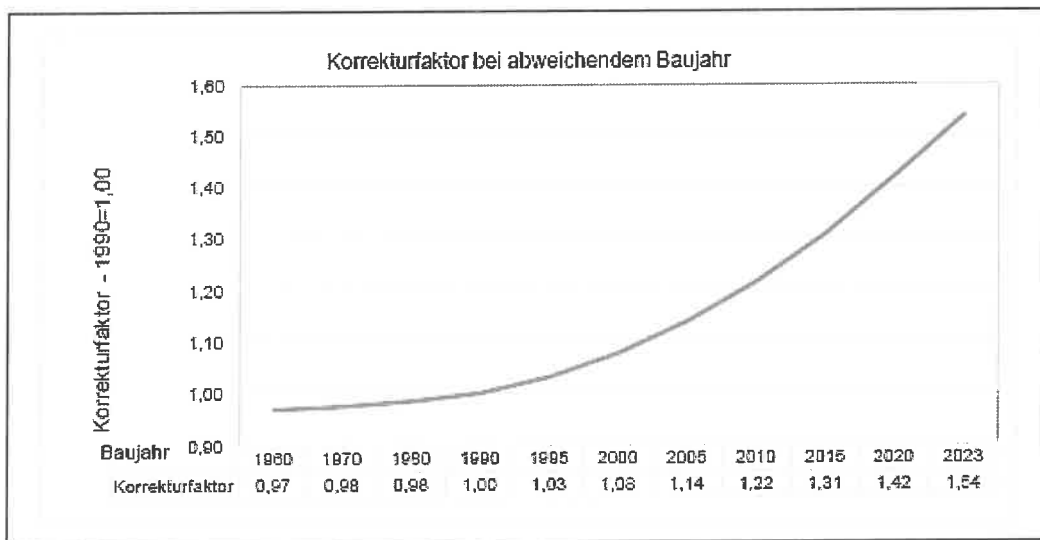
Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021). Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbarer Erträgen.

Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt ca. 235,7 m². Dabei entfallen auf die beiden Wohnungen im Erdgeschoss jeweils 63,69 m² und auf die beiden Wohnungen im Dachgeschoss jeweils 54,16 m². Für die beiden Wohnungen im Erdgeschoss beträgt die Kaltmiete jeweils € 410,00 bzw. € 450,00 netto und für die Dachgeschosswohnungen jeweils € 360,00.

Vom Gutachterausschuss werden mittlere Mieten für Wohnraum von € 8,00 pro m² ausgewiesen. Dabei beträgt die Wohnfläche durchschnittlich 75 m² bei einer Spanne 35 bis 125 m², das durchschnittliche Baujahr beträgt 1990.



Für die Wohnflächen-Größe von 50 bis 60 m² werden Faktoren von 1,11 bis 1,06 angegeben, für das Baujahr von 1960 von 0,97. Das Baujahr ist zwar nicht bekannt, das Alter von 1960 scheint aber nach der erfolgten Besichtigung eine realistische Größe zu sein.



Demnach würde die Miete rund € 530,00 für die Erdgeschosswohnungen und ca. € 450,00 für die Dachgeschosswohnungen betragen. Augenscheinlich wird diese derzeit nicht erzielt, was mit dem Zustand und der Lage zusammenhängen mag. Es werden daher die Abschläge von 15 bzw. 20 % für angemessen angesehen. Die Mieten von € 450,00 je Erdgeschosswohnung und von € 360,00 je Dachgeschosswohnung werden daher als langfristig erzielbar angesetzt. Es ergeben sich somit folgende Werte:

$$(\text{€ } 450,00 + \text{€ } 450,00 + \text{€ } 360,00 + \text{€ } 360,00) \times 12 \text{ Monate} = \text{€ } 19.440,00$$

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 Grundstücks 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. Sie werden bei wohnwirtschaftlichen Objekten mit einer Pauschale von € 429,00 pro Wohnung 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 pro Jahr berücksichtigt. Für die Flächen des Treppenhauses und die Flächen im Keller wird eine Pauschale von insgesamt € 500,00 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. Zusammenstellung Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten: 4 Wohnungen x € 429,00	€ 1.716,00
Instandhaltungskosten: (235,70 m ² x € 14,00) + € 500,00	€ 3.800,00
Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag	€ 389,00
Bewirtschaftungskosten (ca. 30 % vom Rohertrag)	€ 5.905,00

4.7.3) Jährlicher Reinertrag

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

Jährlicher Rohertrag	€ 19.440,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€ 5.905,00
Jährlicher Reinertrag	€ 13.535,00

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)

Für den Landkreis Ammerland werden vom Gutachterausschuss für Mehrfamilienhäuser im Mittel von 3,1 % bei einer Spanne von -+1,65 % ausgewiesen.

Im Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken Hrsg. Tillmann-Kleiber-Seitz 2. Auflage sind auf Seite 416 werden Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz genannt:



Lagekriterien:

gute Lage (höherer Bodenrichtwert), Zentrumsnähe
aber durch Lage an der Bahnlinie = neutral
funktionaler die Baulichkeiten (Drittnutzung möglich = Abschlag
und Unterteilung in mehrere Mieter möglich)

zusätzlich: Lage an einer Bahnlinie

Objektbezogene Kriterien:

Modernisierungsbedarf besteht: = Zuschlag
Restnutzungsdauer mit 30 Jahren = Abschlag
Nettokaltmieten: eher niedriger = Abschlag
Vermietbarkeit: gegeben = Zuschlag

Im Hinblick auf die dargestellten anzusetzenden zu- und Abschläge halte ich einen
Liegenschaftszinssatz von 3,0 % für gerechtfertigt. Der Bodenwert wurde bereits im Vorfeld mit €
228.240,00 ermittelt.

€ 228.240,00 x 3,00 % € 6.847,00

Damit beträgt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: = € 6.688,00

4.5.5) vorläufiger Ertragswert 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
Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 % beträgt der
Barwertfaktor 14,88

€ 6.688,00 x 14,88 = € 99.517,00

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 € 327.757,00. 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

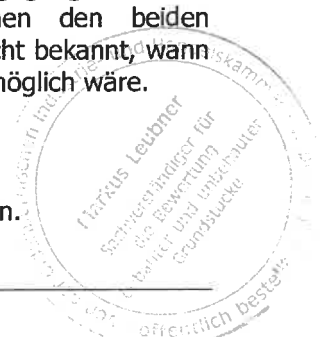
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende
Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen
Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modelansätzen abweichen.
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere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

a) besonderen Ertragsverhältnissen

Da im Ertragsverfahren von langfristig erzielbaren marktüblichen Erträgen ausgegangen worden
ist, wird keine Anpassung erforderlich. Zwar besteht derzeit zwischen den beiden
Erdgeschosswohnungen ein Unterschied von € 40,00 pro Monat, es ist aber nicht bekannt, wann
die letzte Mieterhöhung erfolgt ist und ob nicht eine kurzfristige Mieterhöhung möglich wäre.

b) Bauschäden / Baumängel:

Auf den Zustand des Objektes wurde bereits unter der Position 3.3) eingegangen.



Für die Malerarbeiten werden jeweils pro Wohnung € 5.000,00 einkalkuliert. Für weitere Eventualitäten (z. B. auch für die Ausbesserung der Risse in den Wänden) werden insgesamt € 20.000,00 berücksichtigt, so dass ein Betrag von € 40.000,00 einkalkuliert wird.

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	€ 228.240,00
Wert der baulichen Anlagen	€ 99.517,00
<u>./. objektspezifischen Grundstücksmerkmale</u>	<u>€ 40.000,00</u>
Ertragswert	€ 287.683,00

Es ergibt sich somit ein Ertragswert von gerundet € 290.000,00.

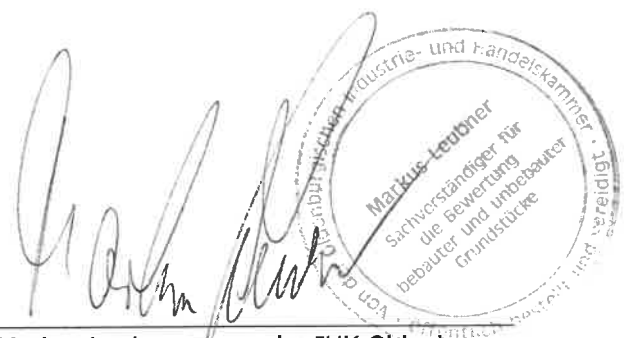
5) Ermittlung des Verkehrswertes

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.)

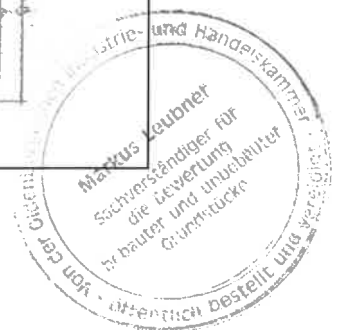
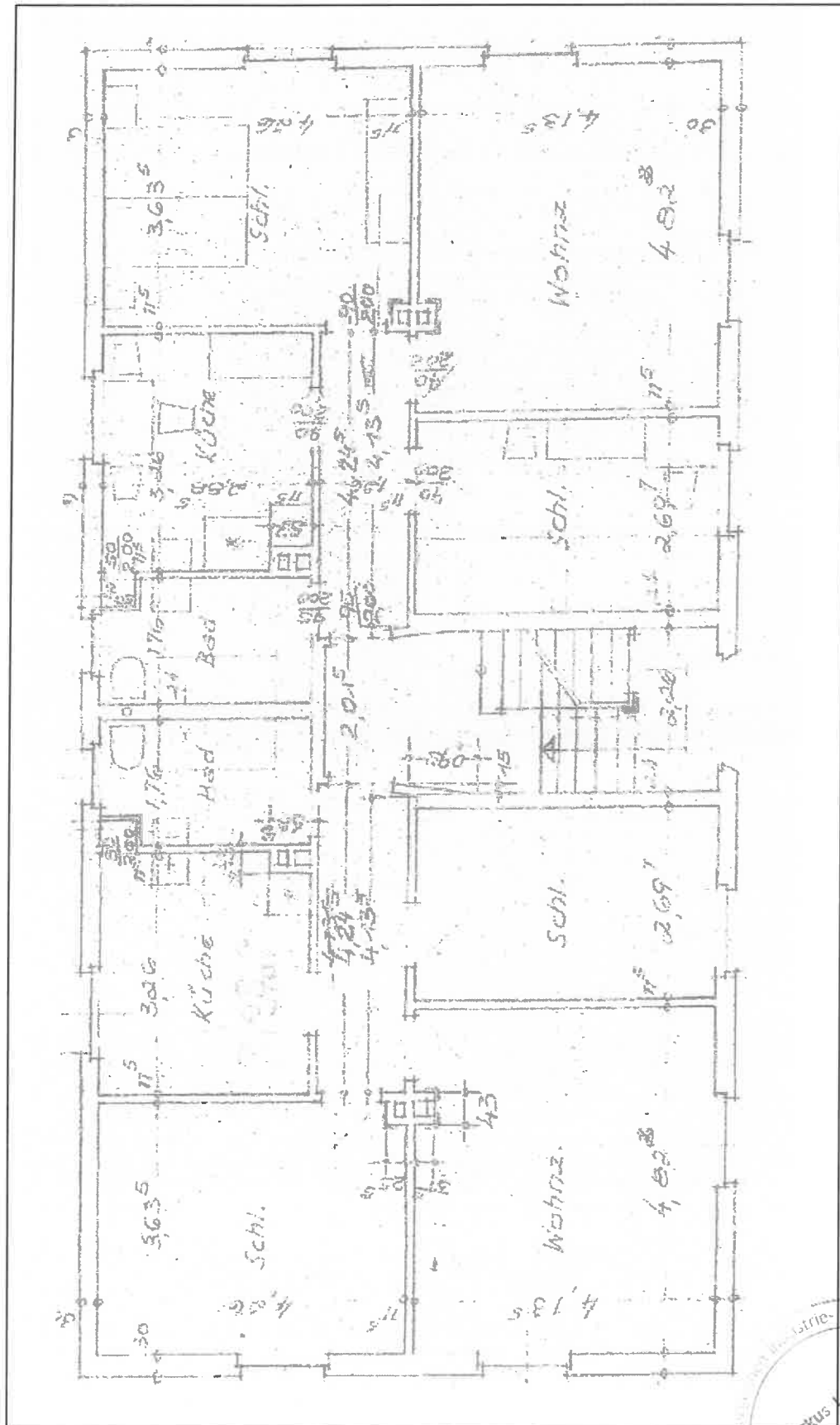
Das im Ertragswertverfahren ermittelte Ergebnis entspricht dem 15-fachen der erzielbaren Mieten, was eine Bruttorendite von ca. 6,7 % entspricht. Dieser relativ hohe Wert ist neben der Lage auch dem Alter des Objektes geschuldet. Ich schätze daher den Verkehrswert des Objektes auf

€ 290.000,00 (zweihundertneunzigtausendeuro)

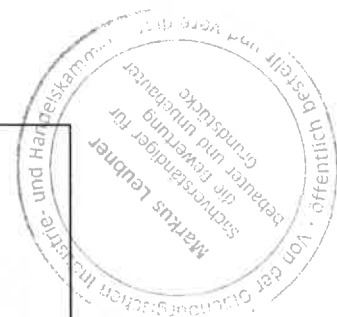
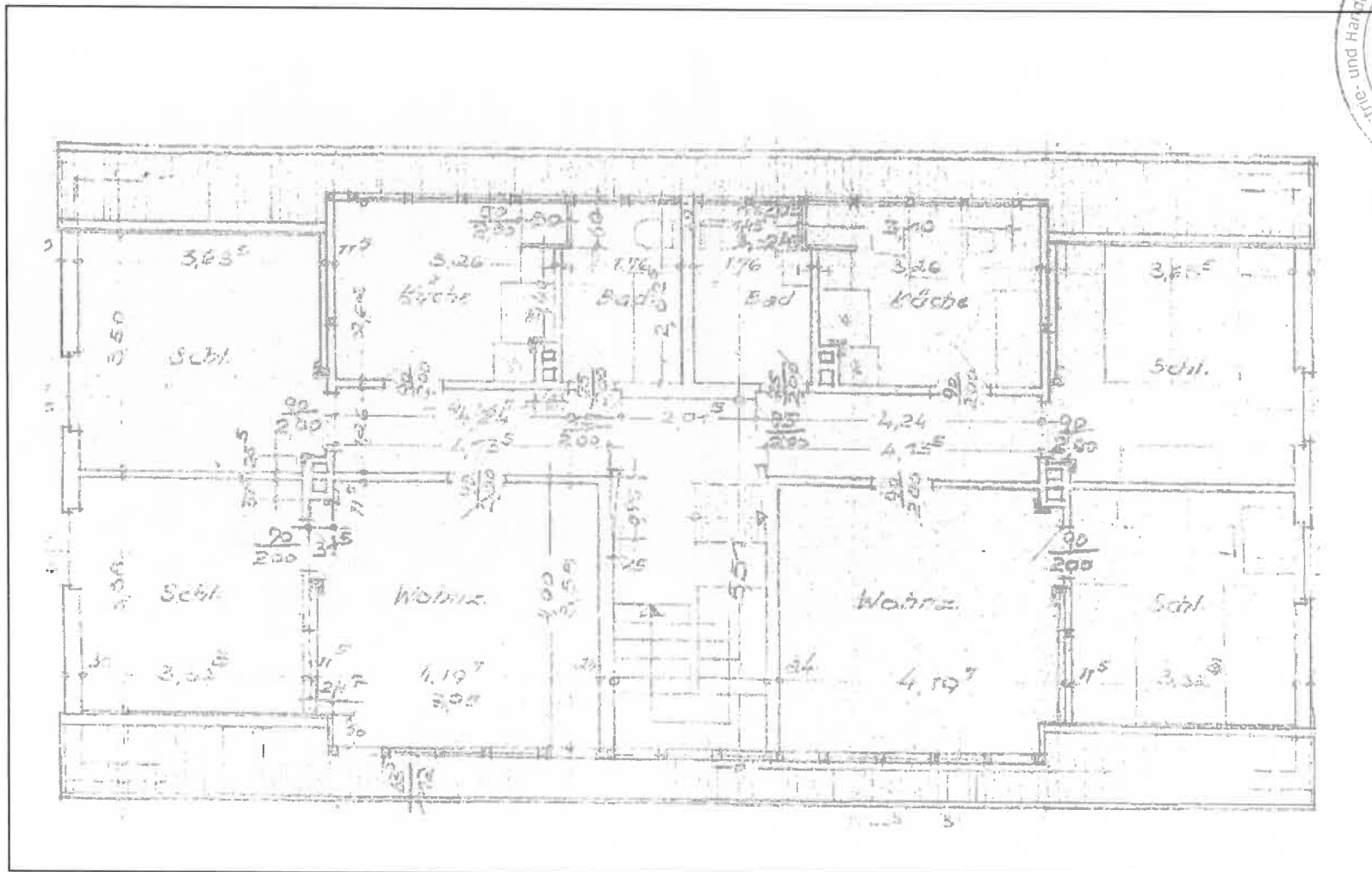
Edeweicht, 24. März 2026


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

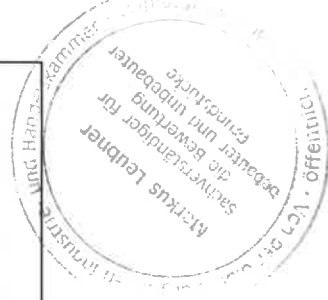
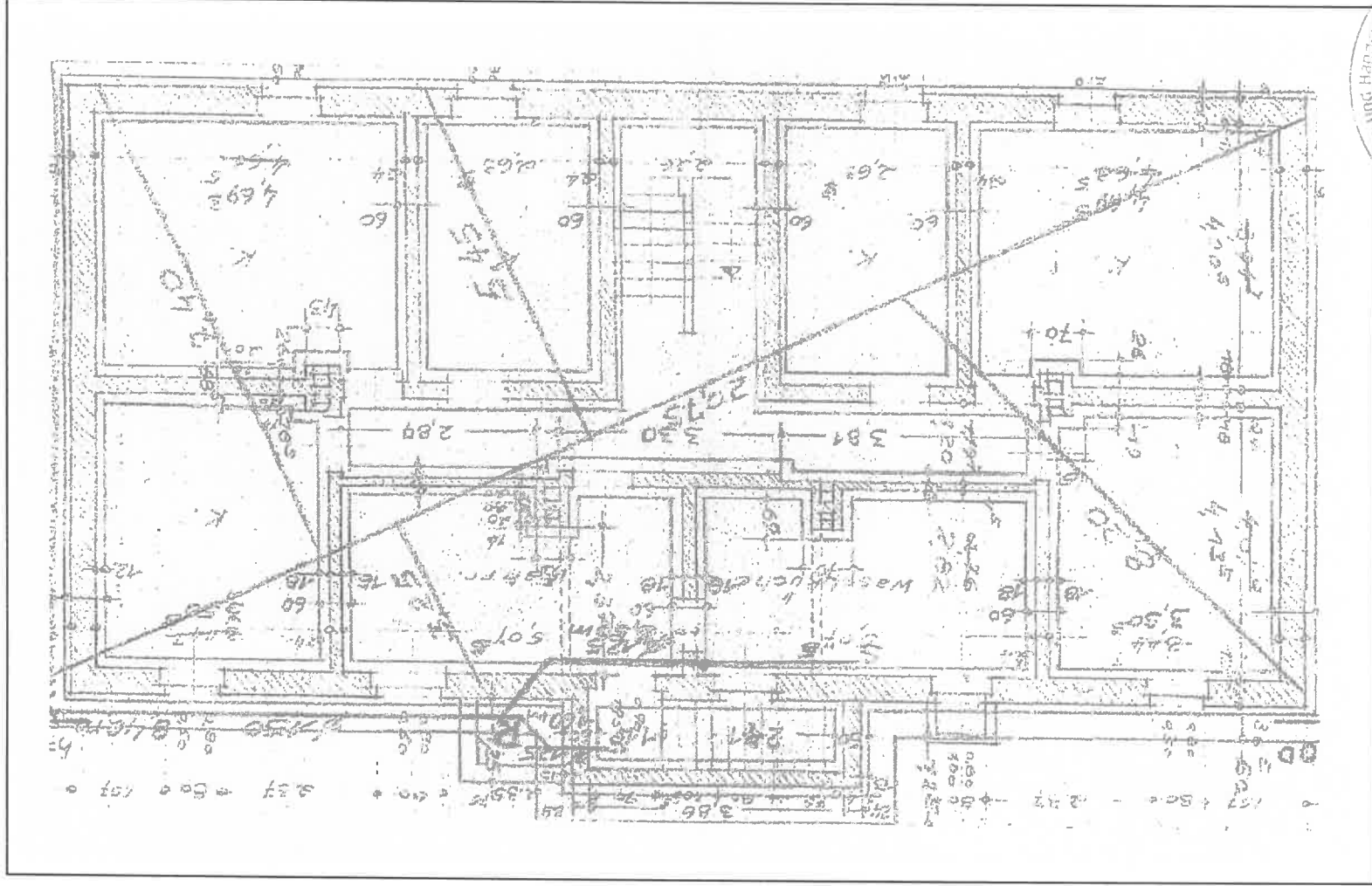
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Keller



Anlage 6.2) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

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

Erdgeschosswohnung – jeweils:

Flur:	=	5,21 m ²
Wohnen:	=	16,09 m ²
Küche:	=	8,06 m ²
Schlafen:	=	11,63 m ²
Schlafen:	=	10,24 m ²
Bad:	=	<u>4,61 m²</u>
	=	55,84 m ²
abzgl. 3 %	=	54,16 m ²

Dachgeschosswohnung – jeweils :

Flur:	=	5,21 m ²
Wohnen:	=	19,80 m ²
Küche:	=	9,23 m ²
Schlafen:	=	15,49 m ²
Schlafen:	=	11,15 m ²
Bad:	=	<u>4,78 m²</u>
	=	65,66 m ²
abzgl. 3 %	=	63,69 m ²

zuzgl. Keller

Anlage 6.3) 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 2026 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>

