

---

---

## 2. Abschrift

# Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in  
26655 Westerstede-Howiekerfeld, Dörn Pool 17

**FRED BAXMEYER**

Dipl.-Ing. Architekt

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

26188 Edewecht · Bahnhofstrasse 1 · Telefon 04405/5026 · Fax 04405/5027

---

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag .....	4
1.3	Verwendungszweck.....	4
1.4	Objektbezeichnung .....	4
1.5.1	Allgemeine Unterlagen .....	4
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen .....	4
1.5.3	Mündliche Auskünfte .....	4
1.6	Ortsbesichtigung .....	4
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	4
1.8	Vertragliche Grundlagen .....	5
<b>2</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Baulasten .....	5
2.3	Barrierefreiheit.....	5
2.4	sonstige Rechte und Belastungen .....	6
2.5	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2014/23 vom 05.07.2023. ....	6
<b>3</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>6</b>
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten .....	6
3.2	Erschließung .....	7
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben.....	7
3.4	Lagebeschreibung .....	7
3.5	Beschaffenheitsmerkmale .....	8
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	8
<b>4</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>8</b>
4.0	Bebauung allgemein.....	8
<b>5</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>12</b>
5.1	Verfahrenswahl.....	12
<b>6</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>14</b>
6.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert.....	15
6.2	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....	15
6.3	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen .....	19
6.4	vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	19
6.5	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert.....	20
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	20
6.7	Verfahrenswert .....	21
6.8	Verkehrswert .....	21
6.9	Bewertung des Rechts in Abteilung II des Grundbuchs .....	22
<b>7</b>	<b>Übersichtsplan, Luftbilder, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarten...</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Planunterlagen über die Baulichkeiten</b> .....	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Fotos</b> .....	<b>43</b>

<b>10</b>	<b>Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) sowie der Wohn- und Nutzflächen, Marktdaten des Sachwertfaktors vom zuständigen Gutachterausschuss.....</b>	<b>54</b>
<b>11</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>57</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Gemäß Beschluss 66 K 2014/23 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 03.07.2023 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edeweicht, Bahnhofstraße 1, in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die nachstehend näher bezeichnete Grundbesitzung zu erstellen.

### **1.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag**

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

Wertermittlungsstichtag: **23.10.2023**

Qualitätsstichtag: **23.10.2023**

### **1.3 Verwendungszweck**

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

### **1.4 Objektbezeichnung**

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Resthof bebauten Grundstück in 26655 Westerstede-Howiekerfeld, Dörn Pool 17.

#### **1.5.1 Allgemeine Unterlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV Stand 01.07.2021)

Die wesentliche Literatur ist im Anhang in einer Liste beigefügt.

#### **1.5.2 Objektbezogene Unterlagen**

Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte mit Flurstücksnachweis, Gebäudeunterlagen wie Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen und von mir angefertigte Berechnungen der Bruttogrundfläche, etc.

#### **1.5.3 Mündliche Auskünfte**

Mündliche Auskünfte über planungsrechtliche Gegebenheiten von der zuständigen Bauordnungsbehörde und Auskünfte von den, bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

### **1.6 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 10.08.2022. Anwesend waren: [REDACTED]

[REDACTED].

### **1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

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

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermut-

ungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ebenso ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

### 1.8 Vertragliche Grundlagen

Das Gutachten ist für den unter 1.3 beschriebenen Verwendungszweck bestimmt. Es ist für den Auftraggeber bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

## **2 Rechtliche Gegebenheiten**

### 2.1 Grundbuch

Die Grundbesitzung steht im Grundbuch von Westerstede Blatt **12789** eingetragen,

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
Westerstede	63	154/1	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche Dörn Pool 17	17.500 m <sup>2</sup>

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: „Umgeschrieben in einen Nießbrauch für [REDACTED], geb. am 29.10.1956. Löschar bei Todesnachweis. Wertersatz gemäß § 882 BGB: 150.000,00 EUR. Gemäß Bewilligung vom 06.04.2004 (Notar M. Marek, Edeweicht, URNR. 213/04) im gleichen Rang vor Abt. III Nr. 4, 5 und 6 eingetragen am 02.06.2004.“

Lfd. Nr. 2: „Auflassungsvormerkung für die [REDACTED]. Gemäß Bewilligung vom 25.08.2004 (Notar Michael Scholz, Berlin. URNr. 538/04) eingetragen am 21.10.2004.“

### 2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Westerstede besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Flurstücks 154/1 der Flur 63 Gemarkung Westerstede.

### 2.3 Barrierefreiheit

Informationen zur Barrierefreiheit wurden mir vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Es wird eine baujahrstypische Bauweise für die Barrierefreiheit angenommen.

## 2.4 sonstige Rechte und Belastungen

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

## 2.5 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2014/23 vom 05.07.2023.

- a) Mieter oder Pächter können vorhanden sein. Der Pächter für die baumschulisch genutzte Fläche konnte nicht ermittelt werden.
- b) Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.
- c) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht ermittelt werden.
- d) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- e) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht ermittelt werden.
- f) Ob Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen, konnte nicht ermittelt werden.
- g) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

**Hinweis:** Die Wertermittlungsobjekte konnte von innen nicht besichtigt werden. Daher werden Annahmen für die Verkehrswertermittlung durch äußere Inaugenscheinnahme getroffen.

## 3 Grundstücksmerkmale

### 3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Nach Auskunft der Stadt Westerstede handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

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

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

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

### 3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straße „Dörn Pool“ erschlossen. Das Grundstück soll nach Aussage der bei der Besichtigung anwesenden Person Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon besitzen. Die häuslichen Abwässer werden über eine Kleinkläranlage abgeleitet.

### 3.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

### 3.4 Lagebeschreibung

#### 3.4.1 Makrolage

Die Kreisstadt Westerstede liegt im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 23 km nordwestlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 62 km westlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Westerstede beherbergt rd. 23.900 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Jümme westlich von Westerstede.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Westerstede insgesamt ca. 9.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 11.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 1.820 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 779 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Westerstede wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk mit Maschinen- und Anlagenbau, Tourismus & Gastronomie sowie der Baumschulwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Westerstede bis zum Jahr 2031 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 9,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland derzeit 4,3 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,7 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: September 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,4 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Im Rahmen der Kommunitypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Westerstede als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Ammerland den 177. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

#### 3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Howiekerfeld', ca. 8,6 km südlich des Stadtzentrums von Westerstede im Außenbereich. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch landwirtschaftlich und wohnlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In

einem Umkreis von ca. 2,3 km um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt ('Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

### 3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Westerstede ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 11 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Westerstede'. Über die verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Bahnhof Westerstede-Ocholt und somit auch zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 62 km. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mäßige Verkehrsinfrastruktur vor.

## 3.5 Beschaffenheitsmerkmale

### 3.5.1 Größe

Das Bewertungsgrundstück ist 17.500 m<sup>2</sup> groß. Es teilt sich auf in 5.127 m<sup>2</sup> Gebäude-, Freifläche und Gartenland, in 5.716 m<sup>2</sup> Grünland, Brachland und Wegefläche und in 6.657 m<sup>2</sup> Baumschulland und Grünland.

### 3.5.2 Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten. Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

### 3.5.3 Nivellement

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

### 3.5.4 Bodenbeschaffenheit

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

## 3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Hoffläche ist gepflastert und die Zufahrt befestigt. Die sonstigen Garten- und Freiflächen entsprechend ortsüblich angelegt. Eine Fläche wird baumschulisch genutzt.

## 4 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.0 Bebauung allgemein

Die Gebäude konnten von innen nicht besichtigt werden. Daher werden für die Verkehrswertermittlung Annahmen in Bezug auf die Gebäudeeigenschaften angenommen.

#### Wohnhaus:

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	649,78 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Gebäudealter:</b>	52 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	19 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1972

#### 4.1.1 Nutzung

EG: 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 2 Zimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Küche, 1 WC, 1 Diele, 1 Flur  
DG: 5 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 Flur  
Wohnfläche: ca. 218,08 m<sup>2</sup>

#### 4.1.2 Gebäude

Das Wohnhaus wird mit einem Baujahr von ca. 1971 angenommen. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

#### 4.1.3 Rohbau

Außenmauerwerk: Annahme: massives Mauerwerk mit Verblendsteinschale  
Innenmauerwerk: Annahme: massives, verputztes Innenmauerwerk  
Decken: Annahme: BWE-Fertigteildecke über dem Erdgeschoss  
Dach: Annahme: Satteldach mit Dachgauben, Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit Dachpfannen

#### 4.1.4 Technische Ausstattung

Heizung: Annahme: Gaszentralheizung und Heizkörper  
Warmwasser: Annahme: Warmwasserbereitung vorhanden  
Sanitär -  
Installationen: Annahme: baujahrstypische Ausstattung  
Elektro -  
Installationen: Annahme: baujahrstypische Ausstattung

#### 4.1.5 Ausbau

Fenster: Annahme: Holzfenster mit ISO-Verglasung  
Türen: Annahme: Hauseingangstüren: Holztüren  
Annahme: Innentüren: Holztüren  
Bodenbeläge: Annahme: baujahrstypische Bodenbeläge  
Wände: Annahme: baujahrstypische Wandbeläge

#### 4.1.6 Bauzustand

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

#### 4.1.7 Bauschäden

Annahme: Wesentliche Bauschäden sind nicht erkennbar.

#### 4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Annahme: Es ist kein wesentlicher überdurchschnittlicher baujahrstypischer Modernisierungs- oder Unterhaltsstau sichtbar.

#### **Anbau:**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	79,72 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Gebäudealter:</b>	52 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	19 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1972

#### 4.2.1 Nutzung

EG: Speisekammer, Heizungsraum, Vorratsraum, Wirtschaftsraum, Dusche mit Vorraum, Öltanklagerraum, Fahrradraum, Flur

#### 4.2.2 Gebäude

Das massive Gebäude wird mit einem Baujahr von 1971 angenommen. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

#### 4.2.3 Rohbau

Außenmauerwerk: Annahme: massives Mauerwerk mit Verblendsteinschale  
Innenmauerwerk: Annahme: massives, verputztes Innenmauerwerk  
Dach: Annahme: Flachdach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit Dachdichtungsbahnen

#### 4.2.4 Technische Ausstattung

Heizung: Annahme: Gaszentralheizung und Heizkörper  
Warmwasser: Annahme: Warmwasserbereitung vorhanden  
Sanitär -  
Installationen: Annahme: Baujahrstypische Ausstattung  
Elektro -  
Installationen: Annahme: baujahrstypische Ausstattung

#### 4.2.5 Ausbau

Fenster: Annahme: Holzfenster  
Türen: Annahme: Innentüren: Holztüren  
Bodenbeläge: Annahme: baujahrstypische Bodenbeläge

#### 4.2.6 Bauzustand

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

#### 4.2.7 Bauschäden

Annahme: Wesentliche überdurchschnittliche baujahrstypische Bauschäden waren nicht erkennbar.

#### 4.2.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Annahme: Es ist ein kein wesentlicher überdurchschnittlicher baujahrstypischer Unterhaltungsstau sichtbar.

#### **Zwischenbau:**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	159,83 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Gebäudealter:</b>	52 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	30 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	0 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1993

#### 4.3.1 Nutzung

EG: unbekannte Räumlichkeiten

#### 4.3.2 Gebäude

Der 2-geschossige Zwischenbau stellt sich als massives Gebäude mit Satteldach und Wellasbestzementplatteneindeckung dar. Eine nachhaltige Nutzung ist nicht erkennbar. Die baulichen Anlagen werden gegenwärtig noch nicht als abgänglich eingestuft. Jedoch ist eine nachhaltige Nutzung fraglich. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

**Stallgebäude:**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	739,44 m <sup>2</sup>
<b>mittleres Baujahr:</b>	1965
<b>Gebäudealter:</b>	58 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	30 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	0 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1993

**4.4.1 Nutzung**

EG: 1 Stallgebäude für Kuh-, Rinder-, Jungvieh- und Schweinehaltung, etc.

**4.4.2 Gebäude**

Das Stallgebäude wird mit einem Baujahr ab 1958 angenommen. In den Folgejahren 1968, 1971 und später sind Erweiterungen vorgenommen worden. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

**4.4.3 Rohbau**

Außenmauerwerk: Annahme: Massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinschale, Giebel-dreiecke mit Holz- und Asbestzementwellplatten verkleidet, innen Holzstützenkonstruktion

Dach: Annahme: Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Wellasbestzementplatten

**4.4.4 Technische Ausstattung**

Elektro -  
Installationen: Annahme: nutzungsgerechte Ausstattung

**4.4.5 Ausbau**

Tore: Annahme: Holztore  
Fenster: Annahme: Stallfenster  
Bodenbeläge: Annahme: nutzungsgerechte Ausstattung

**4.4.6 Bauzustand**

Eine nachhaltige Gebäudenutzung ist in dem gegenwärtigen Zustand nicht mehr zu erwarten. In der landwirtschaftlichen Tierhaltung sind gegenwärtig und auch zukünftig Spezialisierungen zu erwarten. Diese Anforderungen können die vorhandenen baulichen Anlagen nicht mehr erfüllen. Das Gebäude ist jedoch noch nicht vollständig als abgängig zu betrachten.

**4.4.7 Bauschäden**

Wesentliche überdurchschnittliche baujahrstypische Bauschäden waren nicht erkennbar.

**4.4.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau**

Es ist kein wesentlicher überdurchschnittlicher baujahrstypischer Unterhaltungsstau sichtbar.

**Remise:**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	70,56 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Gebäudealter:</b>	65 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	30 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	0 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1993

#### 4.5.1 Nutzung

EG: 1 Remise

#### 4.5.2 Gebäude

Das Remisengebäude besteht aus einer Holzkonstruktion mit Holzverkleidung. Das Dach ist mit Wellasbestzementplatten eingedeckt. Dieses Gebäude wird als abgänglich klassifiziert. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

#### **Doppelgarage:**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Gebäudealter:</b>	55 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	55 Jahre
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	0 Jahre
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1968

#### 4.6.1 Nutzung

EG: 2 Garagen

#### 4.6.2 Gebäude

Das Garagengebäude ist in massiver Bauweise mit einem Pultdach errichtet worden. Es fehlen die Tore. Der Bauzustand ist als abgänglich zu einzustufen. Grundlage der Baubeschreibung sind die Ortsbegehung und die erhaltenden Bauunterlagen.

#### 4.7 Gesamteindruck

Die baulichen Anlagen sind gegenwärtig in ihrer Ausstattung und Beschaffenheit in einem altersgemäßen nachteiligen Zustand. Teilweise sind die baulichen Anlagen in dem gegenwärtigen Zustand nicht mehr nachhaltig nutzbar sowie teilweise abgänglich. Die Drittverwendbarkeit für das Wohnhaus mit Anbau ist noch gegeben.

## **5 Wertermittlung**

### 5.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

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

#### **Wertermittlungsverfahren:**

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

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

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

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

#### **Ablauf der Wertermittlungsverfahren:**

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

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

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

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

#### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurden. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung

abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

## 5.2. Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte vom 01.01.2023 weist für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich und einer Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> einen Wert von **55,00 €/m<sup>2</sup>** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

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

Gartenland wird gemäß der Datenauskunft der örtlichen Gutachterausschüsse im Außenbereich im Ammerland mit 3,0 bis 30,50 €/m<sup>2</sup> im Median mit **9,50 €/m<sup>2</sup>** angegeben. Das entspricht im Median 25 % des jeweiligen Bodenrichtwertes.

Der Bodenwert von Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben im Ammerland werden vom Gutachterausschuss mit 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 14,00 €/m<sup>2</sup> im Mittel **12,00 €/m<sup>2</sup>** angegeben.

Die Richtwertkarte vom 01.01.2023 weist für Grünlandflächen auf Moorboden einen Richtwert von **2,60 €/m<sup>2</sup>** aus, für Grünlandflächen auf Sand-/Moorboden einen Wert von **3,20 €/m<sup>2</sup>** und für Ackerlandflächen auf Sandboden einen Wert von **5,10 €/m<sup>2</sup>**.

Geringstland und Brachlandflächen werden nach Angaben des Gutachterausschusses bei Verkäufen zwischen 2019 bis 2022 mit Preisen zwischen 0,50 bis 2,61 im Mittel mit **0,89 €/m<sup>2</sup>** angegeben.

## 6 Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

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

vorläufiger Sachwert:

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

### 6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus der Richtwertkarte beläuft sich der Quadratmeterpreis für das bebaute 1.500 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück auf **55,00 €/m<sup>2</sup>** einschl. Erschließungskosten. Die zusätzliche bebaute Hofraumfläche mit Gartenland wird mit **10,00 €/m<sup>2</sup>** angesetzt. Die übrige Teilfläche wird im Anschluss unter „6.6 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert für die bebaute Grundstücksfläche mit Gartenland ergibt sich somit wie folgt:

1.) Teilfläche des Flurstücks 154/1 der Flur 63 Gemarkung Westerstede, Wohnbaufläche		
1.500,00 m <sup>2</sup> *	55,00 €/m <sup>2</sup> =	82.500,00 €
2.) Teilfläche des Flurstücks 154/1 der Flur 63 Gemarkung Westerstede, zusätzliche Hofraumfläche und Gartenland		
3.627,00 m <sup>2</sup> *	10,00 €/m <sup>2</sup> =	36.300,00 €
5.127,00 m <sup>2</sup>		<b><u>118.800,00 €</u></b>

### 6.2 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

#### Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte

zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

#### Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

#### Brutto-Grundfläche

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

#### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

#### Baupreisindex

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

#### Regionalfaktor

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

#### Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis

der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

$$\begin{array}{l} \text{Bauindex August 2023 2015=100} \quad \frac{160,600}{90,300} \times 100 = \quad 177,900 \\ \text{Bauindex August 2010 2010=100} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2015} = 100 \quad 160,600 \\ \text{Bauindex zum Wertermittlungsstichtag Basis 2010} = 100 \quad \mathbf{177,900} \end{array}$$

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

**Wohnhaus**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	649,78 m <sup>2</sup>	
<b>Baujahr:</b>	1971	
<b>Gebäudealter:</b>	52 Jahre	
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70 Jahre	
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte	
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	19 Jahre	
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1972	
<b>NHK 2010:</b>	725,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex am WE-Stichtag:</b>	177,900	
<b>NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):</b>	1.290,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Regionalfaktor (RG):</b>	1,0	
<b>Alterswertminderungsfaktor (AF):</b>	0,2714	
649,78 m <sup>2</sup> * 1290 €/m <sup>2</sup> * 1,0 * 0,2714 =		227.500,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	0,00 €
		<u>227.500,00 €</u>

**227.500,00 €**

**Anbau**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	79,72 m <sup>2</sup>	
<b>Baujahr:</b>	1971	
<b>Gebäudealter:</b>	52 Jahre	
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70 Jahre	
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte	
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	19 Jahre	
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1972	
<b>NHK 2010:</b>	1.025,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex am WE-Stichtag:</b>	177,900	
<b>NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):</b>	1.823,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Regionalfaktor (RG):</b>	1,0	
<b>Alterswertminderungsfaktor (AF):</b>	0,2714	
79,72 m <sup>2</sup> * 1823 €/m <sup>2</sup> * 1,0 * 0,2714 =		39.400,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	

Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten =  $\frac{0,00 \text{ €}}{39.400,00 \text{ €}}$

**39.400,00 €****Zwischenbau**

**Bruttogrundfläche (BGF):** 159,83 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 1971  
**Gebäudealter:** 52 Jahre  
**Gesamtnutzungsdauer:** 30 Jahre  
**Modernisierungspunkte:** 0 Punkte  
**modifizierte Restnutzungsdauer:** 0 Jahre  
**modifiziertes Baujahr:** 1993  
**NHK 2010:** 870,00 €/m<sup>2</sup>  
**Baupreisindex am WE-Stichtag:** 177,900  
**NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):** 1.548,00 €/m<sup>2</sup>  
**Regionalfaktor (RG):** 1,0  
**Alterswertminderungsfaktor (AF):** 0,0000

159,83 m<sup>2</sup> \* 1548 €/m<sup>2</sup> \* 1,0 \* 0 = 0,00 €  
 BGF \* NHK WE ST \* RG \* AF = vorläufiger Sachwert  
 Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten =  $\frac{0,00 \text{ €}}{0,00 \text{ €}}$

**0,00 €****Stallgebäude**

**Bruttogrundfläche (BGF):** 739,44 m<sup>2</sup>  
**mittleres Baujahr:** 1965  
**Gebäudealter:** 58 Jahre  
**Gesamtnutzungsdauer:** 30 Jahre  
**Modernisierungspunkte:** 0 Punkte  
**modifizierte Restnutzungsdauer:** 0 Jahre  
**modifiziertes Baujahr:** 1993  
**NHK 2010:** 290,00 €/m<sup>2</sup>  
**Baupreisindex am WE-Stichtag:** 177,900  
**NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):** 516,00 €/m<sup>2</sup>  
**Regionalfaktor (RG):** 1,0  
**Alterswertminderungsfaktor (AF):** 0,0000

739,44 m<sup>2</sup> \* 516 €/m<sup>2</sup> \* 1,0 \* 0 = 0,00 €  
 BGF \* NHK WE ST \* RG \* AF = vorläufiger Sachwert  
 Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten =  $\frac{0,00 \text{ €}}{0,00 \text{ €}}$

**0,00 €****Remise**

**Bruttogrundfläche (BGF):** 70,56 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 1958  
**Gebäudealter:** 65 Jahre  
**Gesamtnutzungsdauer:** 30 Jahre  
**Modernisierungspunkte:** 0 Punkte  
**modifizierte Restnutzungsdauer:** 0 Jahre  
**modifiziertes Baujahr:** 1993

<b>NHK 2010:</b>	245,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex am WE-Stichtag:</b>	177,900	
<b>NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):</b>	436,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Regionalfaktor (RG):</b>	1,0	
<b>Alterswertminderungsfaktor (AF):</b>	0,0000	
70,56 m <sup>2</sup> * 436 €/m <sup>2</sup> * 1,0 * 0 =		0,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	<u>0,00 €</u>
		0,00 €

**0,00 €**

**Doppelgarage**

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	36,00 m <sup>2</sup>	
<b>Baujahr:</b>	1968	
<b>Gebäudealter:</b>	55 Jahre	
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	55 Jahre	
<b>Modernisierungspunkte:</b>	0 Punkte	
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	0 Jahre	
<b>modifiziertes Baujahr:</b>	1968	
<b>NHK 2010:</b>	485,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex am WE-Stichtag:</b>	177,900	
<b>NHK am WE-Stichtag (NHK WE ST):</b>	863,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Regionalfaktor (RG):</b>	1,0	
<b>Alterswertminderungsfaktor (AF):</b>	0,0000	
36 m <sup>2</sup> * 863 €/m <sup>2</sup> * 1,0 * 0 =		0,00 €
BGF * NHK WE ST * RG * AF =	vorläufiger Sachwert	
Zu-/Abschlag für bauliche Besonderheiten	=	<u>0,00 €</u>
		0,00 €

**0,00 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

**266.900,00 €**

**6.3 vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

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

Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlage  
pauschal 5,0 % vom Sachwert der baulichen Anlagen =

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 13.300,00 €**

**6.4 vorläufiger Sachwert des Grundstücks**

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	82.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	266.900,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	13.300,00 €
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b><u>362.700,00 €</u></b>

**6.5 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert**

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

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

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ammerland haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ammerland ergeben und sind in der Datenbank 2023 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

<b>Merkmal</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>	<b>Median</b>
Kaufzeitraum	01.07.2021	27.07.2023	03.08.2022
Anzahl der Kauffälle	214		
Bodenrichtwert	70 €/m <sup>2</sup>	370 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe	1,9	4,0	2,2
Modifiziertes Baujahr	1963	2020	1982
Restnutzungsdauer	11 Jahre	67 Jahre	31 Jahre
Grundstücksfläche	314 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	735 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	78 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>

Der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

<b>Merkmale Bewertungsobjekt</b>	<b>Ausprägung</b>
Auswertzeitpunkt	23. Oktober 2023
Bodenrichtwert	55 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,00
Gemeinde Westerstede Umrechnungskoeffizient	1,03
vorläufiger Sachwert	<b>362.700,00 €</b>
interpolierter Sachwertfaktor	<b>0,82</b>
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	<b>297.000,00 €</b>

**6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

**Baumängel und Bauschäden**

Die baujahrstypischen Bauschäden an den Gebäuden werden nicht besonders erfasst. = 0,00 €

**bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaltigen Freilegung anstehen**

Die Doppelgarage und die Wagenremise sind abgängig. = -5.000,00 €

**Bodenverunreinigungen**

sind nicht bekannt = 0,00 €

**erhebliche Überschreitung der Grundstücksfläche, eigenständige Grundstücksflächen**

Für die eigenständigen Grundstücksflächen wie die Baumschullfläche und die Grünland-/Brachflächen ergeben sich folgende objektspezifische angepasste Bodenwerte:

1.) Teilfläche des Flurstücks 154/1 der Flur 63 Gemarkung Westerstede, Ackerland, Baumschulland auf Sandboden		
6.657,00 m <sup>2</sup> *	5,10 €/m <sup>2</sup> =	34.000,00 €
2.) Teilfläche des Flurstücks 154/1 der Flur 63 Gemarkung Westerstede, Grünland und Geringstland auf Sandboden		
5.716,00 m <sup>2</sup> *	2,50 €/m <sup>2</sup> =	14.000,00 €
12.373,00 m <sup>2</sup>		+48.000,00 €
<b>Gesamt</b>	=	<b><u>+43.000,00 €</u></b>

**6.7 Verfahrenswert**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	=	297.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	+ 43.000,00 €
<b>Verfahrenswert des Grundstücks</b>	=	<b><u>340.000,00 €</u></b>

**6.8 Verkehrswert**

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

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

**340.000,00 €**

6.9 Bewertung des Rechts in Abteilung II des Grundbuchs

Grundbuch 12789 von Westerstede Abteilung II „Lasten und Beschränkungen“ lfd. Nr. 1:

**Wert eines Nießbrauchsrechts für die Berechtigte**

Das Nießbrauchsrecht für die Berechtigte, geb. am 29.10.1956 wird wie folgt ermittelt:

jährlich nachhaltig erzielbare Miet- und Pachteinahmen	=	
Einfamilienhaus 218,08 m <sup>2</sup> * 5,00 €/m <sup>2</sup> * 12 Monate	=	13.100,00 €
Übrige bauliche Anlagen	=	0,00 €
Pachtfläche Baumschulland 0,6657 ha * 700 €/ha und Jahr	=	470,00 €
		<hr/>
		13.570,00 €
Liegenschaftszinssatz für gemischt genutztes Grundstück	=	5,0 %
Leibrentenbarwertfaktor für eine 67 jährige Frau bei einem Zinssatz von 5 %	=	11,974
Die Berechtigte trägt sämtliche Bewirtschaftungskosten.		

jährlicher Vorteil aus

Miet- und Pachtertrag = 13.570,00 €

jährlicher Nachteil aus

Tragung sonstiger Kosten und Lasten (hier Bewirtschaftungskosten, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) = -2.800,00 €

Summe = 10.770,00 €

10770 € \* 11,974 = **129.000,00 €**

Summe \* Leibrentenbarwertfaktor = Wert des Nießbrauchsrechts für die Berechtigte

Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte = **129.000,00 €**

Edewecht, den 23. Oktober 2023

gez. F. Baxmeyer



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

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 57 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

*F. Baxmeyer*

.....  
Fred Baxmeyer

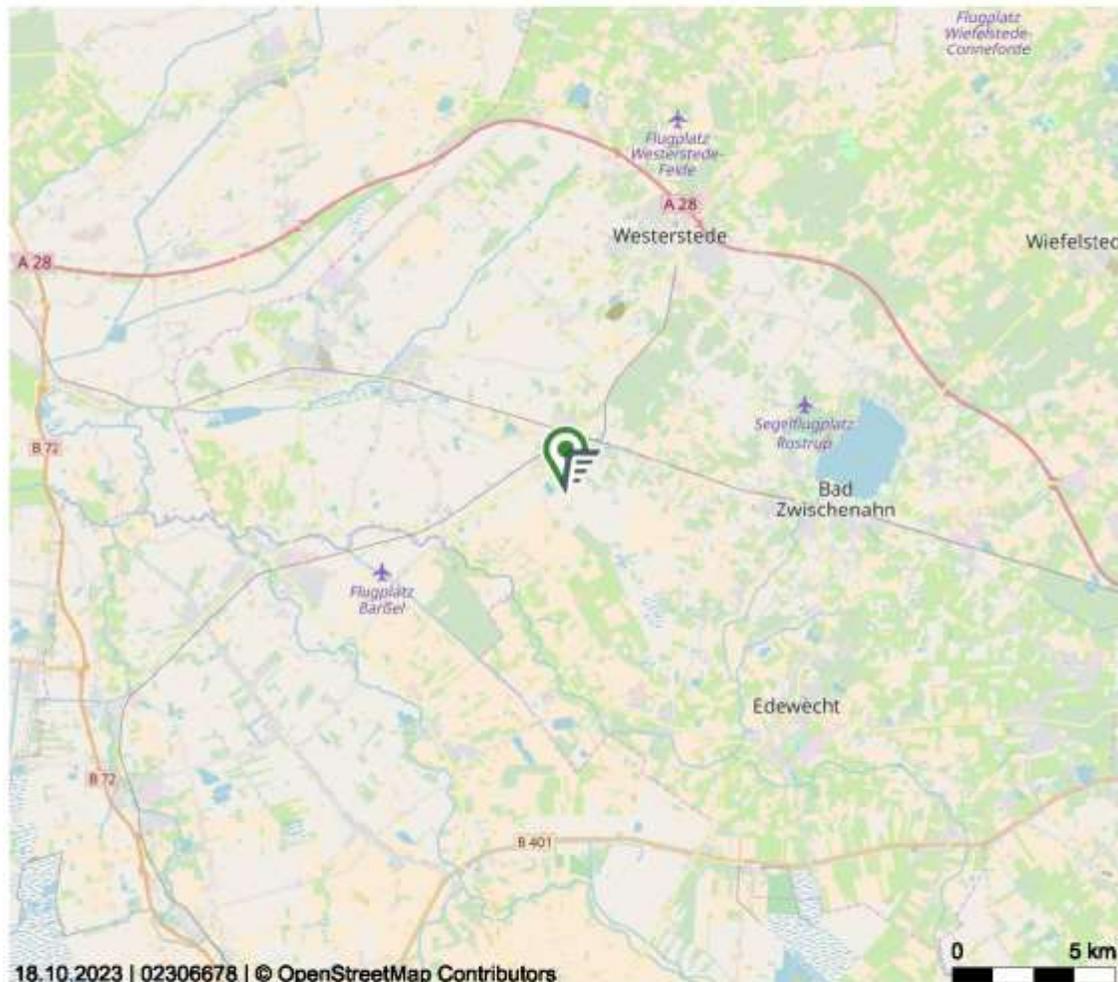
## 7 Übersichtsplan, Luftbilder, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, Richtwertkarten

**Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen**  
26655 Westerstede, Dörn Pool 17



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Westerstede (9,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF OCHOLT (1,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF DELMENHORST (52,4 km)
Nächster Flughafen (km)	JadeWeserAirport (37,6 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (156,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (8,9 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen. Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlüssen ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

**Datenquelle**  
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26655 Westerstede, Dörn Pool 17



18.10.2023 | 02306678 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

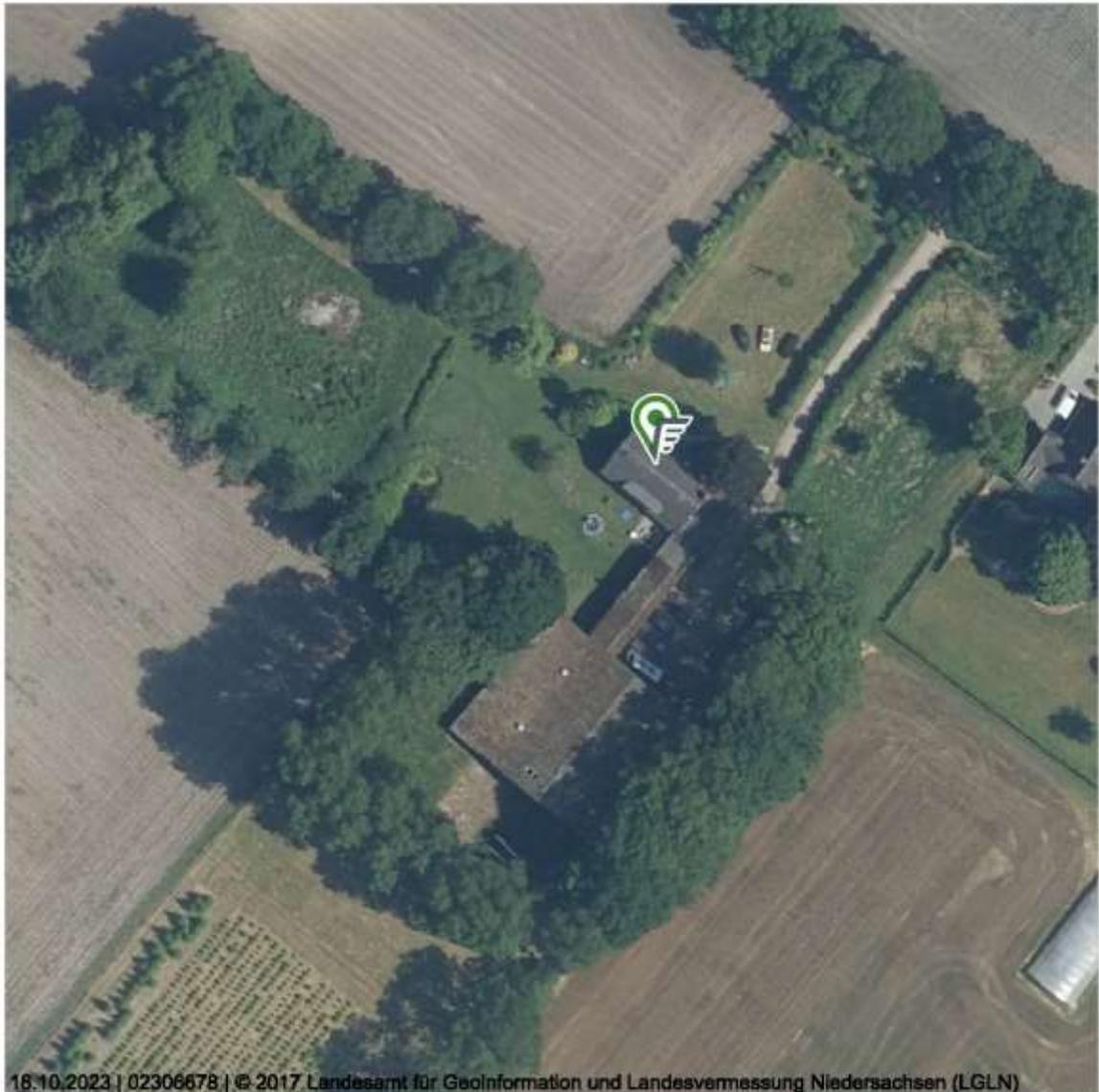
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen 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)

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26655 Westerstede, Dörn Pool 17



16.10.2023 | 02306678 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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



**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)



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Gemeinde: Westerstede, Stadt  
Gemarkung: Westerstede  
Flur: 83 Flurstück: 154/1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.07.2023  
Aktualität der Daten 01.07.2023

ohne Maßstab



N = 5600309

Maßstab 1:1000

Meter

Verantwortlich für den Inhalt:  
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regimäralle 101 Oldenburg-Clappenburg - Katasteramt Westerstede -  
Wilhelm-Oster-Str. 11  
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:  
Fred Baxmeyer  
Dipl.-Ing. Arch. u. öbv. Sachverständig  
Bathofstr. 1  
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verletzung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



## Flurstück 154/1, Flur 63, Gemarkung Westerstede

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Westerstede, Stadt Landkreis Ammerland
Lage:	Dörn Pool 17
Fläche:	17 500 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	5 127 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (Offen) 6 657 m <sup>2</sup> Grünland 2 971 m <sup>2</sup> Nadelholz 2 745 m <sup>2</sup> Nadelholz
Hinweise zum Flurstück:	Deichgebiet Ausführende Stelle: Leda-Jümme-Verband  Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Westerstede Grundbuchblatt 12789 Laufende Nummer 0001



## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 18.10.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Dörn Pool 17, 26655 Westerstede - Howiekerfeld  
Gemarkung: 0863 (Westerstede), Flur: 63, Flurstück: 154/1

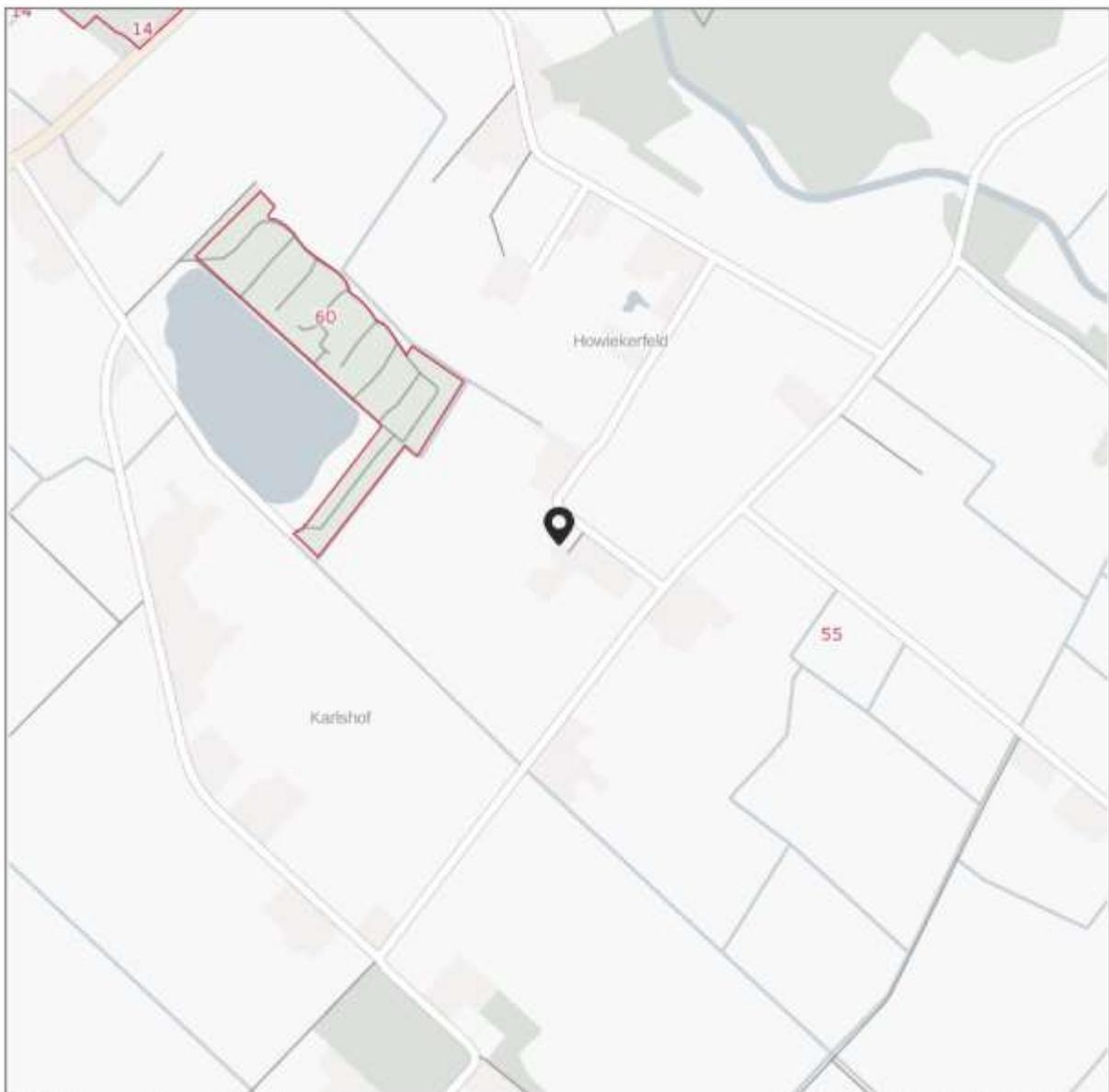


Abbildung nicht maßstabstreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg



## Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone:** 01200201

**Bodenrichtwert:** 55 €/m<sup>2</sup>

**Entwicklungszustand:** Baureifes Land

**Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:** Beitragsfrei

**Art der Nutzung:** Allgemeines Wohngebiet (Außenbereich)

**Grundstücksfläche:** 1.500 m<sup>2</sup>

Veröffentlicht am: 01.03.2023

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?  
lat=53.18548&lng=7.8795&zoom=14.61&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.18548&lng=7.8795&zoom=14.61&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 18.10.2023)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Dörn Pool 17, 26655 Westerstede - Howiekerfeld  
Gemarkung: 0863 (Westerstede), Flur: 63, Flurstück: 154/1

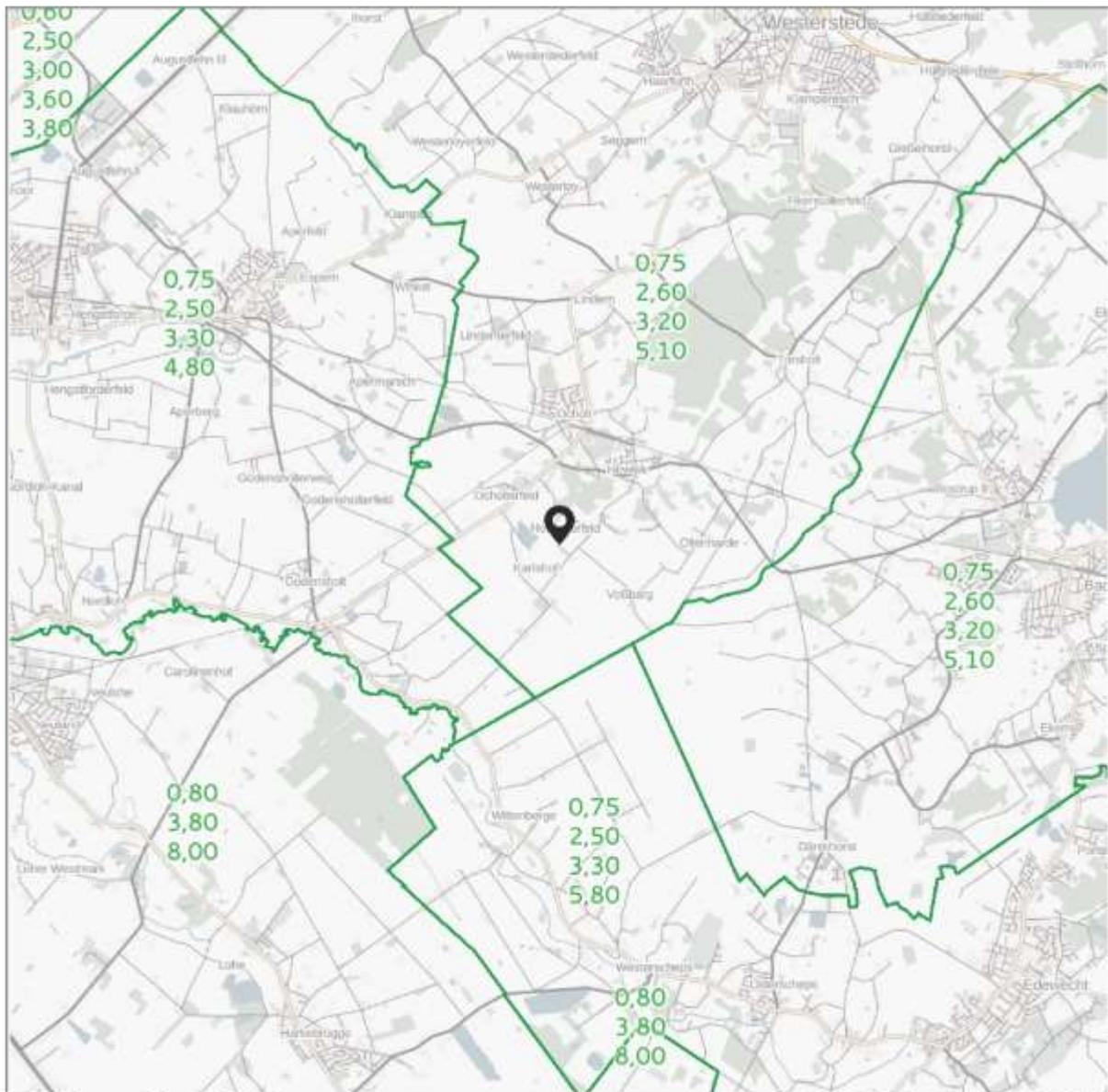


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



## Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone:** 01207902

Bodenrichtwert: 0,75 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2023

**Bodenrichtwertzone:** 01209203

Bodenrichtwert: 2,60 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Bodenart: Moor

Veröffentlicht am: 01.03.2023

**Bodenrichtwertzone:** 01209202

Bodenrichtwert: 3,20 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Bodenart: Sand, Moor

Veröffentlicht am: 01.03.2023

**Bodenrichtwertzone:** 01208201

Bodenrichtwert: 5,10 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Bodenart: Sand

Veröffentlicht am: 01.03.2023

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?  
lat=53.18548&lng=7.8795&zoom=11.36&teilmarkt=Land-  
+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.18548&lng=7.8795&zoom=11.36&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2023-01-01)



## Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

### Gesetzliche Bestimmungen

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

### Begriffsdefinition

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

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

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

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

### Darstellung

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

### Verwendung der Daten

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

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

8 Planunterlagen über die Baulichkeiten

PLAN ZU EINEM LANDW. WOHNH AUS

FÜR HEREN W. HOOPMANN, HOWIEKBERFELD

ANSICHTEN, GRUNDRISS, SCHNITTE, M = 1:500

OKT, SEPTEMBER 1971

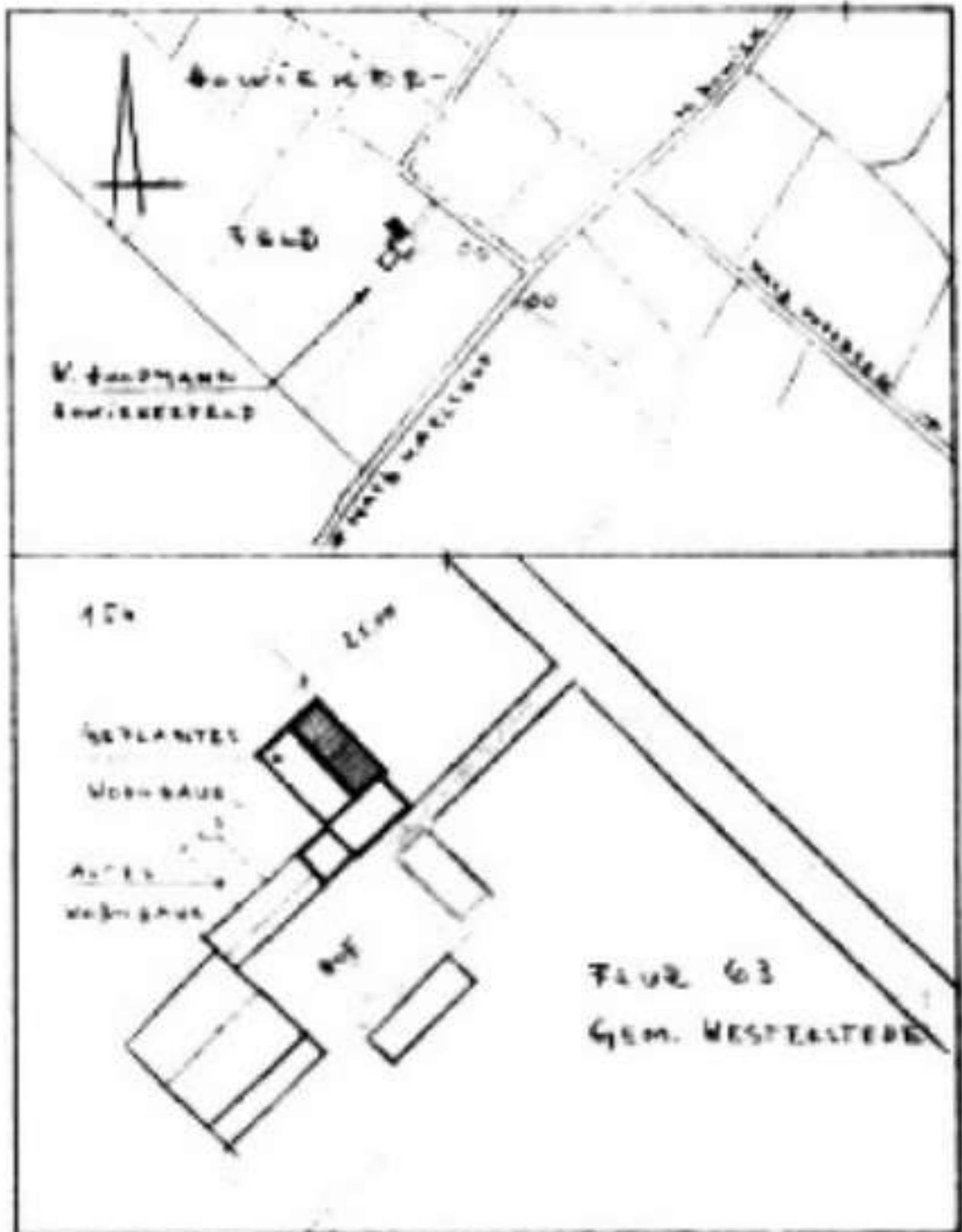
DER BAUFREI

W. Hoopmann

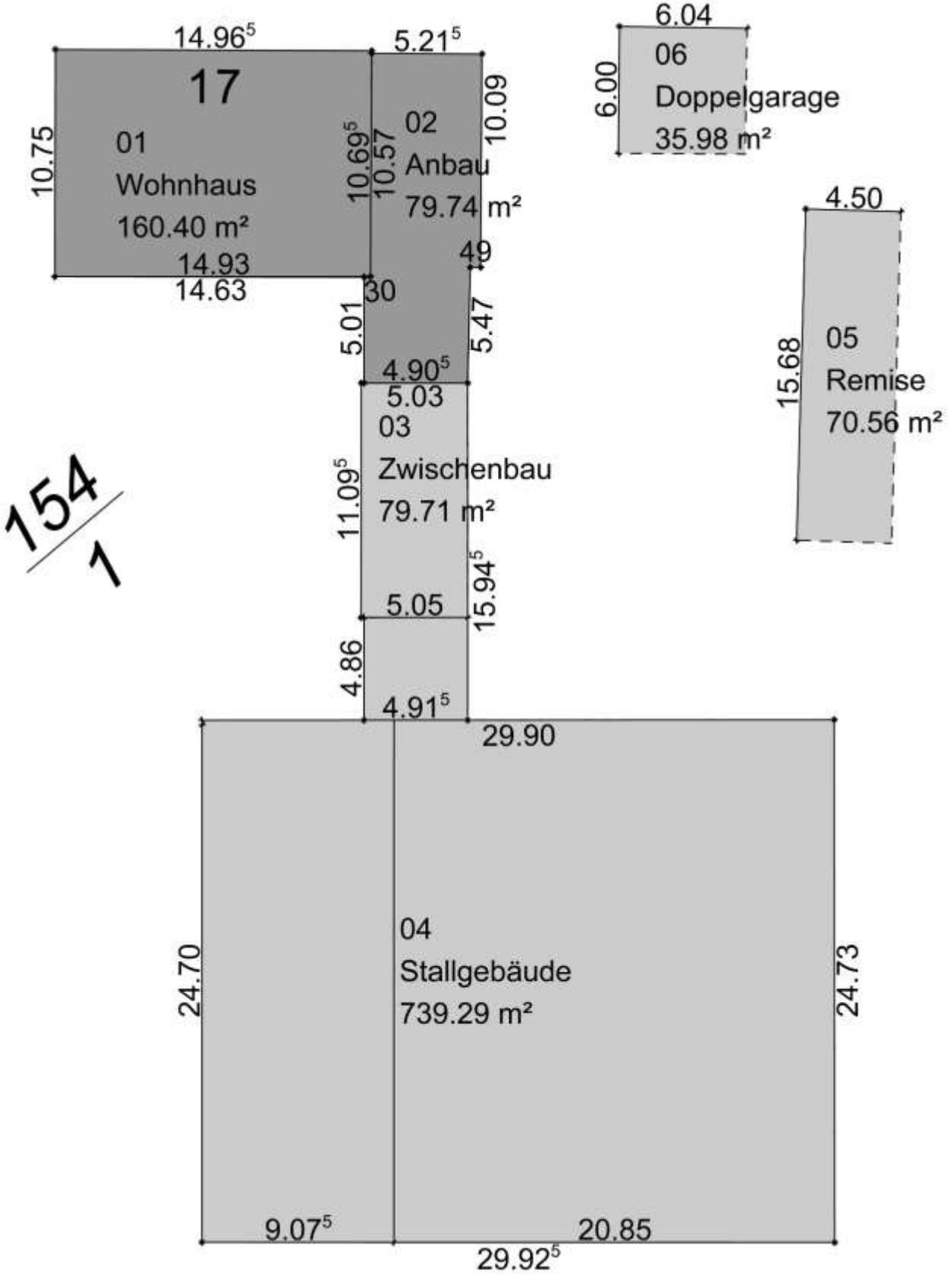
PLANFERTIGER

Fred Baxmeyer

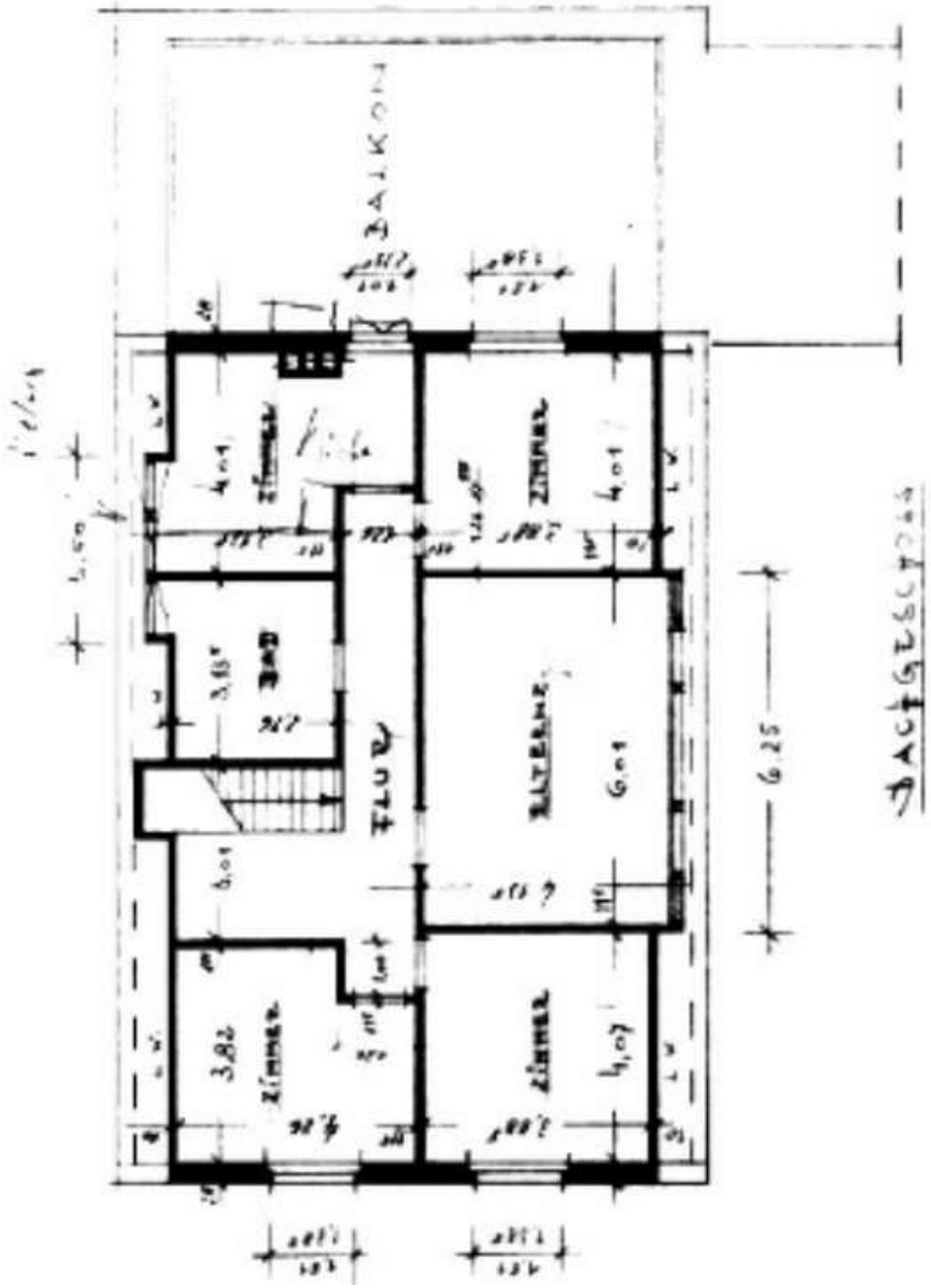
LAGEPLAN M 1:1:4000



Grundlage der Lageskizze ist die Liegenschaftskarte des LGLN

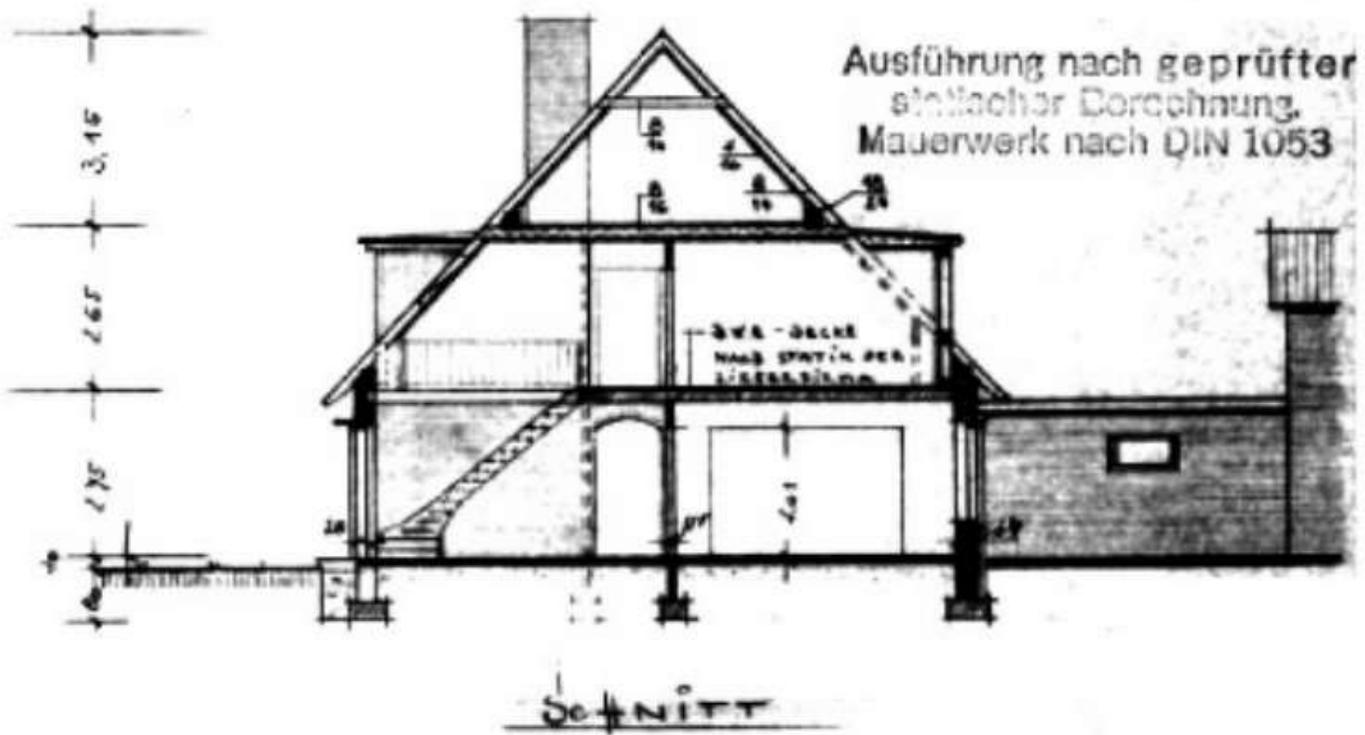






Bauaufsichtlich geprüft und mit  
Beschein-Nr. B 1489/3  
zur Ausführung genehmigt.

Westerstede den 1. 12 1972  
Ludwig [unintelligible]  
- Bauaufsichtsbehörde -





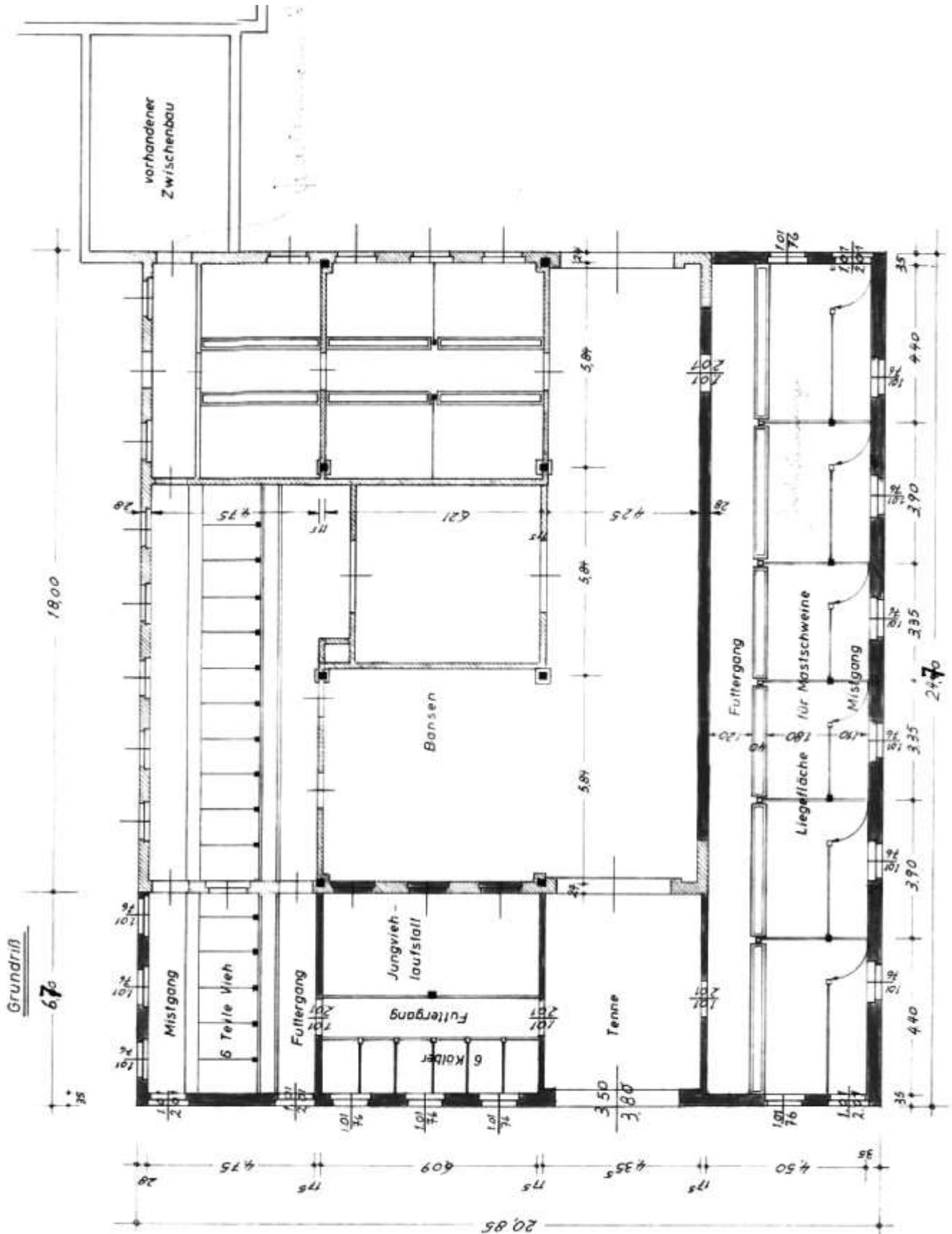
ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON OST



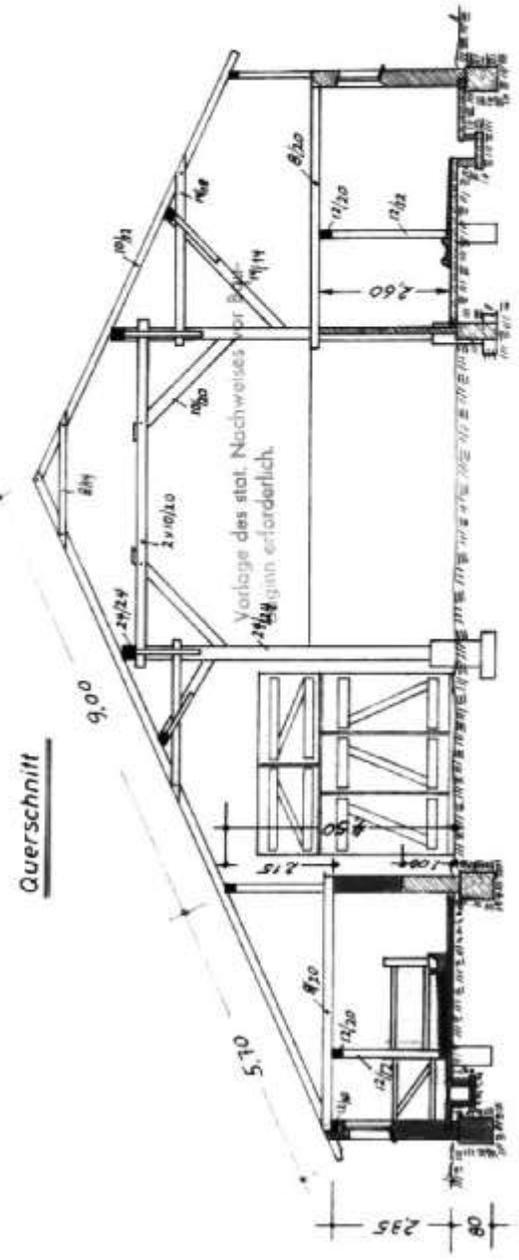
ANSICHT VON SÜDEN



1) Das Bemessen wird an dem Bauzettel Nr. W 115/60 genehmigt. Westerstede, den 3.11.1968  
 Lemförder Amtsanwalt  
 Kreisbaumeister

27.11.7

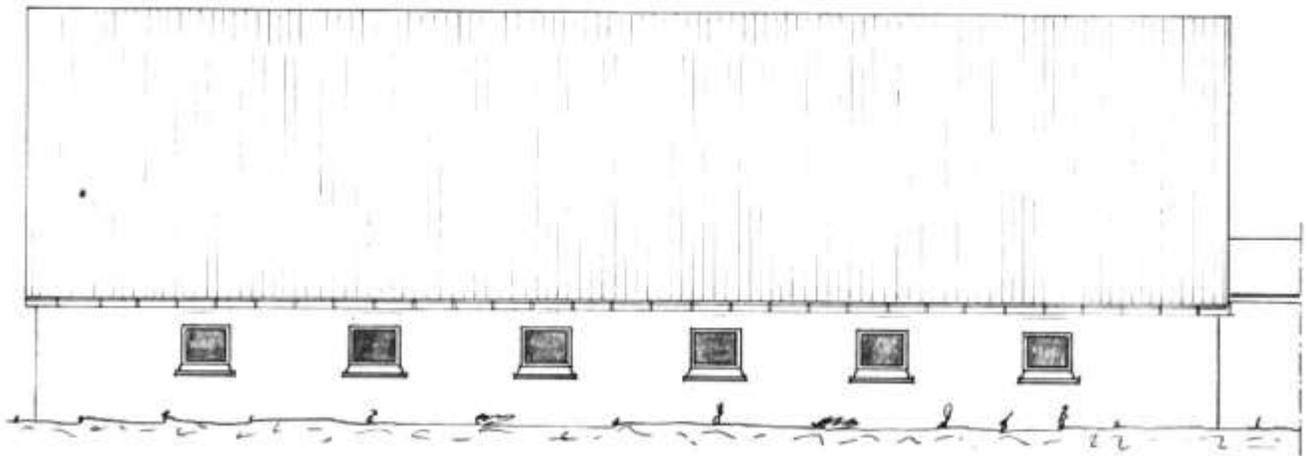
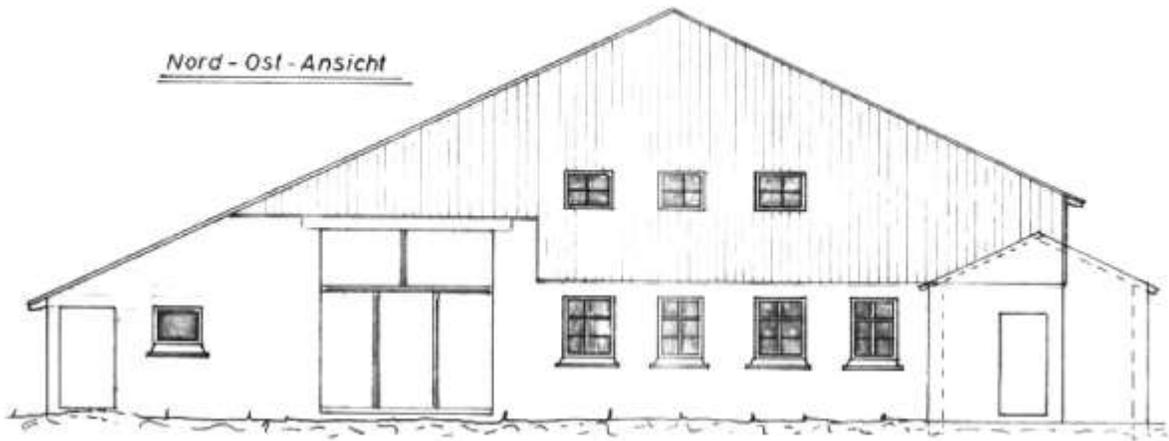
Baufaufsichtlich geprüft  
 Westerstede, den 27.11.1968  
 Bauaufsichtsamt  
 des Landkreises Osterholz



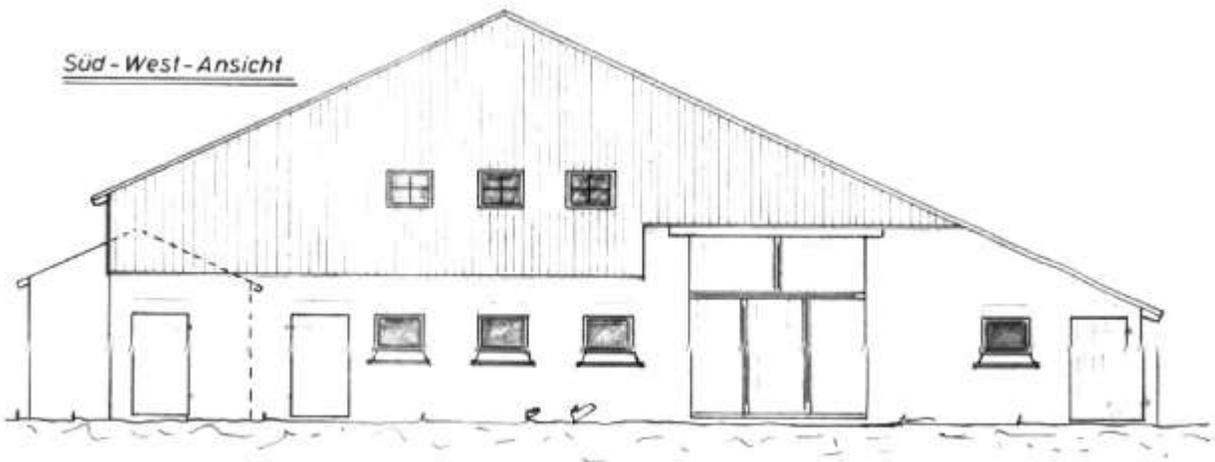
Bauherr: *W. Kropf*  
 Bauherr  
 Baumherr: *[Signature]*  
 Baumherr  
 Ing.: *[Signature]*  
 Ing.

Oldenburger, den 20. März 1968 Siedlungsamt Oldenburg

Nord - Ost - Ansicht



Süd - West - Ansicht



**9 Fotos**



- Südostansicht Wohnhaus mit Anbau -



- Ostansicht Wohnhaus mit Anbau -



- Nordostansicht Wohnhaus mit Anbau -



- Westansicht Wohnhaus mit Anbau -



- Westansicht Wohnhaus mit Anbau und Zwischenbau -



- Südwestansicht Wohnhaus mit Anbau -



- Nordostansicht Zwischenbau -



- Ostansicht Stallgebäude und Zwischenbau -



- Südwestansicht Stallgebäude -



- Westansicht Stallgebäude -



- Nordansicht Zwischenbau und Stallgebäude -



- Nordwestansicht Zwischenbau -



- Schacht im Garten -



- Nordansicht Garten -



- Westansicht Doppelgarage -



- Westansicht Wagenremise -



- Nordostansicht Baumschulland -



- Südostansicht Brachland -



- Ostansicht Brachland -



- Südwestansicht Vordergrundstück -



- Südwestansicht Zufahrt auf Vordergrundstück -



- Südwestansicht Vordergrundstück -

## **10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987) sowie der Wohn- und Nutzflächen, Marktdaten des Sachwertfaktors vom zuständigen Gutachterausschuss**

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

<b>Berechnung der Bruttogrundfläche</b>				
	Faktor	Länge	Breite	Summe
<b><u>Wohnhaus</u></b>				
<b>Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.01, Standardstufe 2,0</b>				
Baujahr: 1971				
Erdgeschoss		10,750 m *	14,930 m	160,50 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		10,750 m *	14,930 m	160,50 m <sup>2</sup>
		14,190 m *	8,440 m	119,76 m <sup>2</sup>
		6,435 m *	6,935 m	44,63 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss		14,190 m *	8,440 m	119,76 m <sup>2</sup>
		6,435 m *	6,935 m	44,63 m <sup>2</sup>
				<b><u>649,78 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Anbau</u></b>				
Baujahr: 1971				
<b>Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.23, Standardstufe 2,0</b>				
Erdgeschoss		5,215 m *	10,090 m	52,62 m <sup>2</sup>
		4,905 m *	5,010 m	24,57 m <sup>2</sup>
		0,550 m *	4,605 m	2,53 m <sup>2</sup>
				<b><u>79,72 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Zwischenbau</u></b>				
Baujahr: 1971				
<b>Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.33, Standardstufe 2,0</b>				
Erdgeschoss+	2 *	4,860 m *	4,915 m	47,77 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	2 *	5,050 m *	11,095 m	112,06 m <sup>2</sup>
				<b><u>159,83 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Stallgebäude</u></b>				
mittleres	Baujahr: 1965	Baujahre: 1958, 1968, 1971		
<b>Junngvieh-/Milchviehställe ohne Melkstand, Gebäudeart 18.2.2, Standardstufe 3,0</b>				
Erdgeschoss		20,850 m *	24,710 m	515,20 m <sup>2</sup>
		9,075 m *	24,710 m	224,24 m <sup>2</sup>
				<b><u>739,44 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Remise</u></b>				
Baujahr: 1958				
<b>Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 3,0</b>				
Erdgeschoss		4,500 m *	15,680 m	<b><u>70,56 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Doppelgarage</u></b>				
Baujahr: 1968				
<b>Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0</b>				
Erdgeschoss		6,000 m *	6,000 m	<b><u>36,00 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Bruttogrundfläche gesamt =</b>				<b><u>1.735,33 m<sup>2</sup></u></b>

<b>Ermittlung der Wohnfläche</b>						
	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<b><u>Wohnhaus</u></b>						
<b><u>Erdgeschoss</u></b>						
Wohnzimmer		6,010 m *	4,510 m	27,11 m <sup>2</sup>	-0,81 m <sup>2</sup>	26,30 m <sup>2</sup>
Esszimmer		4,010 m *	4,510 m	18,09 m <sup>2</sup>	-0,54 m <sup>2</sup>	17,55 m <sup>2</sup>
Altenteil 1		4,010 m *	4,510 m	18,09 m <sup>2</sup>	-0,54 m <sup>2</sup>	17,55 m <sup>2</sup>
Altenteil 2		2,760 m *	4,885 m	13,48 m <sup>2</sup>	-0,40 m <sup>2</sup>	13,08 m <sup>2</sup>
Küche		4,010 m *	4,885 m	19,59 m <sup>2</sup>		
		-0,375 m *	1,180 m	-0,44 m <sup>2</sup>		
				19,15 m <sup>2</sup>	-0,57 m <sup>2</sup>	18,58 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer		3,135 m *	3,510 m	11,00 m <sup>2</sup>	-0,33 m <sup>2</sup>	10,67 m <sup>2</sup>
WC		0,885 m *	2,010 m	1,78 m <sup>2</sup>	-0,05 m <sup>2</sup>	1,73 m <sup>2</sup>
Diele und Flur		3,010 m *	4,510 m	13,58 m <sup>2</sup>		
		1,260 m *	3,250 m	4,10 m <sup>2</sup>		
		-1,000 m *	2,000 m	-2,00 m <sup>2</sup>		
		-1,000 m *	2,125 m	-2,13 m <sup>2</sup>		
				13,55 m <sup>2</sup>	-0,41 m <sup>2</sup>	13,14 m <sup>2</sup>
						<b><u>118,60 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>Dachgeschoss</u></b>						
Zimmer 1		3,820 m *	3,260 m	12,45 m <sup>2</sup>		
	1/2 *	3,820 m *	1,000 m	1,91 m <sup>2</sup>		
		-1,260 m *	1,135 m	-1,43 m <sup>2</sup>		
				12,93 m <sup>2</sup>	-0,39 m <sup>2</sup>	12,54 m <sup>2</sup>
Zimmer 2		4,070 m *	2,885 m	11,74 m <sup>2</sup>		
	1/2 *	4,070 m *	1,000 m	2,04 m <sup>2</sup>		
				13,78 m <sup>2</sup>	-0,41 m <sup>2</sup>	13,37 m <sup>2</sup>
Eltern		6,010 m *	4,135 m	24,85 m <sup>2</sup>	-0,75 m <sup>2</sup>	24,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 3		4,040 m *	2,885 m	11,66 m <sup>2</sup>		
	1/2 *	4,010 m *	1,000 m	2,01 m <sup>2</sup>		
				13,67 m <sup>2</sup>	-0,41 m <sup>2</sup>	13,26 m <sup>2</sup>
Zimmer 4		4,010 m *	3,135 m	12,57 m <sup>2</sup>		
		1,375 m *	2,635 m	3,62 m <sup>2</sup>		
		-0,375 m *	1,180 m	-0,44 m <sup>2</sup>		
	- 1/2 *	0,375 m *	1,760 m	-0,33 m <sup>2</sup>		
				15,42 m <sup>2</sup>	-0,46 m <sup>2</sup>	14,96 m <sup>2</sup>
Bad		3,135 m *	1,760 m	5,52 m <sup>2</sup>		
	1/2 *	2,135 m *	1,000 m	1,07 m <sup>2</sup>		
		1,000 m *	1,375 m	1,38 m <sup>2</sup>		
				7,97 m <sup>2</sup>	-0,24 m <sup>2</sup>	7,73 m <sup>2</sup>
Flur		3,010 m *	3,260 m	9,81 m <sup>2</sup>		
		1,260 m *	4,750 m	5,99 m <sup>2</sup>		
		1,000 m *	1,135 m	1,14 m <sup>2</sup>		
		-1,000 m *	3,000 m	-3,00 m <sup>2</sup>		
				13,94 m <sup>2</sup>	-0,42 m <sup>2</sup>	13,52 m <sup>2</sup>
						<b><u>99,48 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Wohnfläche gesamt=</b>						<b><u>218,08 m<sup>2</sup></u></b>

**Ermittlung der Nutzfläche**

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<b>Anbau</b>						
<b>Erdgeschoss</b>						
Speisekammer		1,260 m *	2,385 m	3,01 m <sup>2</sup>	-0,09 m <sup>2</sup>	2,92 m <sup>2</sup>
Heizungsraum		1,260 m *	2,385 m	3,01 m <sup>2</sup>	-0,09 m <sup>2</sup>	2,92 m <sup>2</sup>
Vorratsraum		2,695 m *	2,385 m	6,43 m <sup>2</sup>	-0,19 m <sup>2</sup>	6,24 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsraum		3,135 m *	4,885 m	15,31 m <sup>2</sup>	-0,46 m <sup>2</sup>	14,85 m <sup>2</sup>
Dusche mit Vorraum		1,260 m *	3,510 m	4,42 m <sup>2</sup>	-0,13 m <sup>2</sup>	4,29 m <sup>2</sup>
Öltanklagerraum		2,260 m *	3,065 m	6,93 m <sup>2</sup>	-0,21 m <sup>2</sup>	6,72 m <sup>2</sup>
Fahrradraum		2,635 m *	3,065 m	8,08 m <sup>2</sup>	-0,24 m <sup>2</sup>	7,84 m <sup>2</sup>
Flur		1,260 m *	8,675 m	10,93 m <sup>2</sup>	-0,33 m <sup>2</sup>	10,60 m <sup>2</sup>
						<b><u>56,38 m<sup>2</sup></u></b>

**Nutzfläche gesamt = 56,38 m<sup>2</sup>**

**Wohn-/Nutzfläche gesamt= 274,46 m<sup>2</sup>**

**Sachwertfaktoren für ein EFH  
- Landkreis Ammerland -**

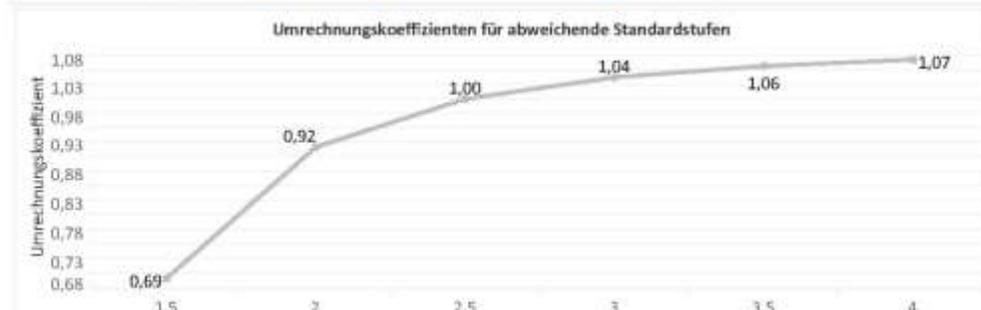
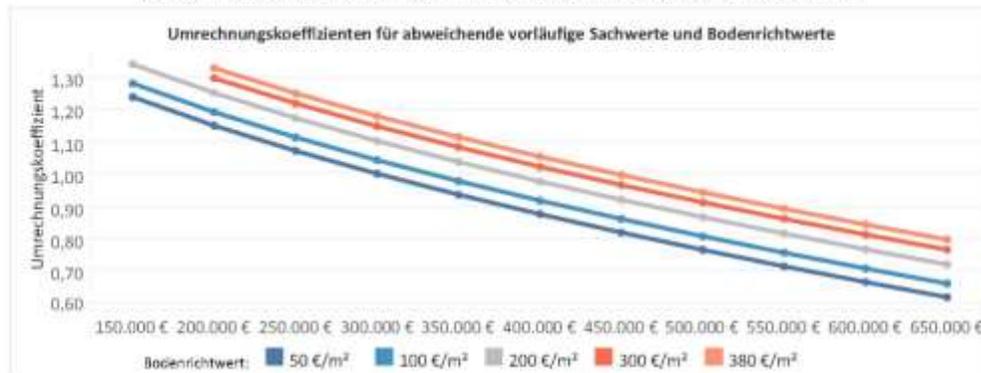
**Berechnung des Sachwertfaktors**

Wertermittlungsstichtag:	01.07.2023
Vorläufiger Sachwert [€]:	363.000
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]:	55
Standardstufe:	2
Gemeinde [Umrechnungskoeffizient]:	Westerstede [1,03]
<b>Sachwertfaktor:</b>	<b>0,82</b>

**Stichprobenübersicht**  
Stichprobe: 214 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	01.07.2021	27.07.2023	03.08.2022
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	70	370	200
Standardstufe	1,9	4	2,2
Modl. Baujahr	1963	2020	1982
Restnutzungsdauer	11	67	31
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	314	1200	735
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	78	200	137

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



Quelle: 2023 Gutachterausweise für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.07.2023, Tag der Veröffentlichung: 20.08.2023

## **11 Literaturverzeichnis**

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