

**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 26689 Apen-Ortsteil Godensholt  
Am Langen Tangen 23



Amtsgericht Westerstede

Grundbuch von Apen

Blatt 6471



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) Dachboden
- 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) Sachwertverfahren
  - 4.5.1) Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
  - 4.5.2) Alterswertminderungsfaktor
  - 4.5.3) Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen
  - 4.5.4) Marktanpassungsfaktor – Anpassung des vorläufigen Sachwertes
  - 4.5.5) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal: Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
  - 4.5.6) Ergebnis – Sachwertverfahren –

5) Ermittlung des Verkehrswertes

6) Anlagen

- 6.1) Objektansichten aus verschiedenen Richtungen, Schnitt, Grundrißzeichnungen
- 6.2) Garagenansicht
- 6.3) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Bruttogrundfläche
- 6.4) Aufstellung der Sachwertfaktoren
- 6.5) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

## 1) Vorbemerkungen

### 1.1) Allgemeine Angaben

Eingetragene Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Auftraggeber:	Amtsgericht Westerstede
Zweck des Gutachtens:	Erstellung des Gutachtens im Auftrag des Amtsgerichtes Westerstede im Rahmen der Zwangsversteigerung
Grundstücksgröße:	3230 m <sup>2</sup>
Grundstückszustand:	voll erschlossen
Art des Objektes:	Einfamilienhaus mit 2 Beton-Garagen und Nebengebäude
Baujahr:	1967, Betongaragen wurde 1975 und 1978 genehmigt
Flurstück:	Gemarkung Apen Flur 75 Flurstück 94
Wertermittlungsstichtag:	3. September 2025
Qualitätsstichtag:	3. September 2025
Besichtigung des Objektes:	3. September 2025
Teilnehmer:	Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt
Ausfertigungen:	Insgesamt 3 schriftliche Ausfertigungen, 2 schriftliche Ausfertigungen für das Amtsgericht Westerstede und eine Ausfertigung für den Sachverständigen. Das Gutachten wurde auch per e-mail dem Gericht und den Eigentümern zur Verfügung gestellt.
Ausfertigung:	Nr. 1 von 3 Ausfertigungen
Seiten:	28 Seiten und 5 Anlagen mit 5 Seiten insgesamt 33 Seiten
Ermittelter Verkehrswert:	€ 180.000,00 (einhundertachtzigtausendeuro)

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

## 1.2) Anmerkungen zur Wertermittlung

Mit Auftrag vom 6. Juni 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, 3. September 2025 durchgeführte Besichtigung.
- die von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Informationen.
- die vom Bauamt des Landkreises Ammerland zur Verfügung gestellten Unterlagen aus den Bauakten A 82-67, B 1608-75, B 951-78.
- weitere mündliche Auskünfte von Behörden und Unternehmen, im Gutachten jeweils genannt.



## 2.2) Lage des Objektes

Das Objekt liegt in der Nähe des Ortes Godensholt, der sich im südlichen Bereich der Gemeinde Apen befindet. Der Ort Godensholt verfügt unter anderen über einen Kindergarten, eine Tankstelle sowie eine Gaststätte. Der Ort und die Umgebung werden überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe sowie durch Einfamilienhäuser geprägt, ein Metallverarbeitender Betrieb sowie vereinzelt Einzelfirmen sind vorhanden. Godensholt liegt an der Nähe des Landkreises Cloppenburg, Straßen führen von hier aus in den Hafenort Barbel, sowie in der anderen Richtung zur Stadt Westerstede, die Sitz des Landkreises Ammerland ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in den Orten Apen, Barbel oder Westerstede. Die umliegenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hier um ein Eckgrundstück an den beiden Straßen „Rinzeldorf“ und „Am langen Tangen“ gelegen. Beide Straßen sind ca. 4-5 m breit und verfügt über eine asphaltierte Fahrbahndecke ohne Geh- und Radwege, Nachtlampen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Die Straßen sind ortsüblich erschlossen. Es wurde nicht geprüft, ob weitere Erschließungsmaßnahmen seitens der Gemeinde geplant sind.

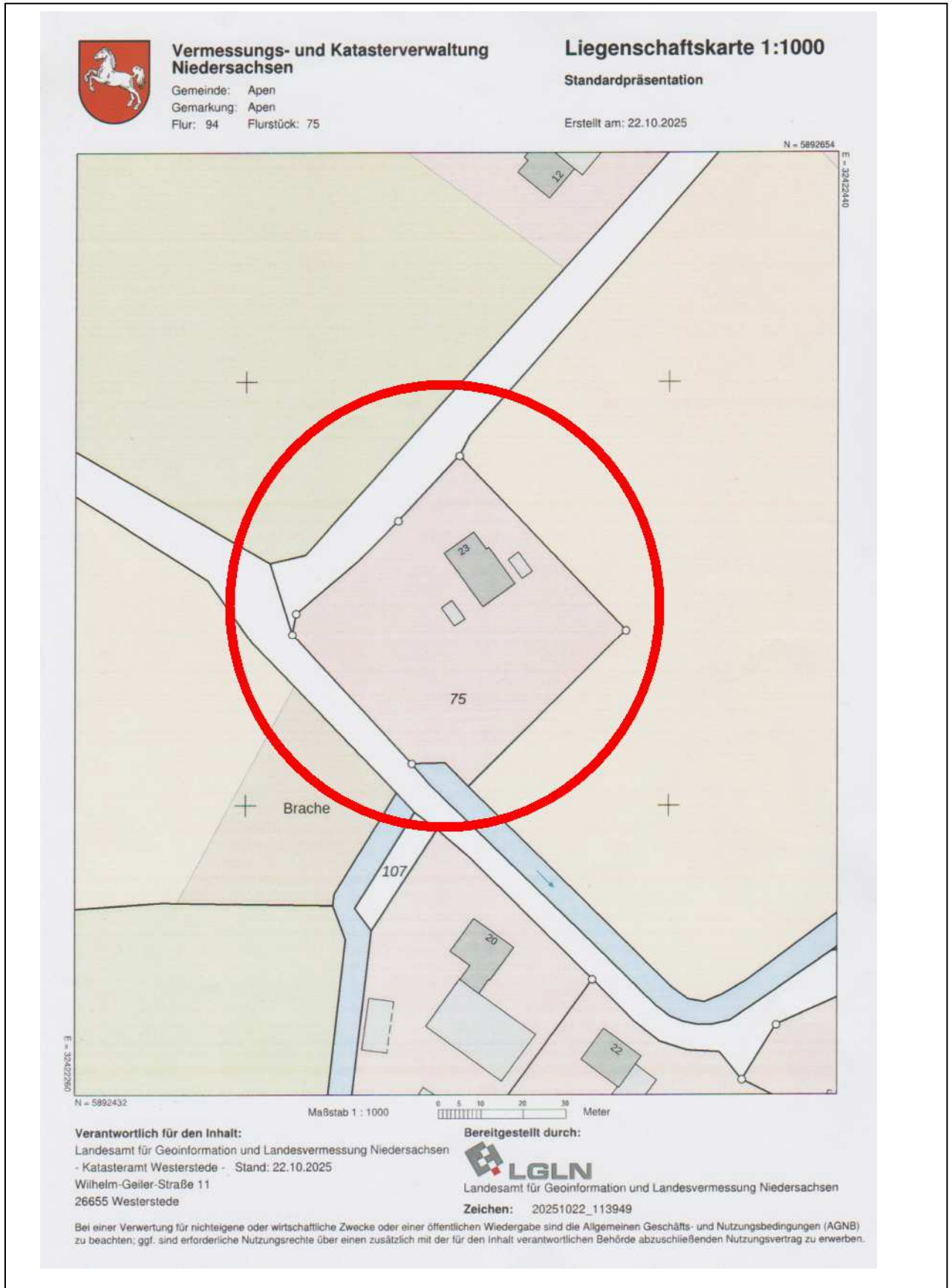


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



### Luftbild Maßstab 1: 1000



#### **Orthophoto/Luftbild in Farbe**

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

#### **Datenquelle**

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

### 2.3.) Informationen zur demographischen Situation

Die Bevölkerungsanzahl der Gemeinde Apen ist seit 2011 um 11,5 % gestiegen. Das Durchschnittsalter beträgt 44,3 Jahren, der Jugendquotient (unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64) beträgt 33,8 %, der Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) 37,0 %. Die Gemeinde Apen wird dabei als Demographietyp4,, Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ eingestuft. Diese Zahlen stammen aus dem Demographieberichten der Bertelsmann-Stiftung, einzusehen unter [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de). Die derzeitige Arbeitslosenquote liegt bei 4,0 % (August 2025) und bezieht sich auf das gesamte Ammerland.

#### 2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten

Das Objekt befindet sich im Außenbereich und wird nach Auskunft des Bebauungsplanportals des Landkreises Ammerland nicht innerhalb eines Bebauungsplan oder einer Satzung geführt.

Das Grundbuch wurde mit Ausdruck vom 06.06.2025 vom Amtsgericht Westerstede zur Verfügung gestellt. Dabei wurde im Grundbuch von Apen Blatt 6471 keine Eintragung 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. Eine Satellitenschüssel befindet sich am Gebäude. Die Entsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

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

#### 2.6) Altlasten und Kontaminationen

Eine besondere Altlastenüberprüfung wurde nicht durchgeführt, da eine besondere Bodenuntersuchung nur durch einen speziell hierfür ausgebildeten Gutachter erfolgen kann.

Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass nur ein eingeschränktes Altlastenkataster besteht, das aufgrund von Meldungen seitens der Gemeinde geführt wird. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland würde sich der Aufwand für ein derartiges Kataster nicht lohnen. Das Objekt wird nach telefonischer Rücksprache mit dem Landkreis nicht in diesem Kataster geführt.

#### 2.7) Mietrechtliche Bindungen

Über das Gericht wurde ein Mietvertrag zur Verfügung gestellt, nachdem ein Zimmer vermietet ist. Inkludiert ist die Mitbenutzung eines Flures, des Wohnzimmers, der Küche und des Bades. Der Mietvertrag ist mit einer Laufzeit bis zum Lebensende des Mieters (Alter derzeit 59 Jahre) abgeschlossen.

### 3) Baubeschreibung

Das Objekt wurde am Mittwoch, 3. September 2025 zusammen mit (Name aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt) besichtigt. 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

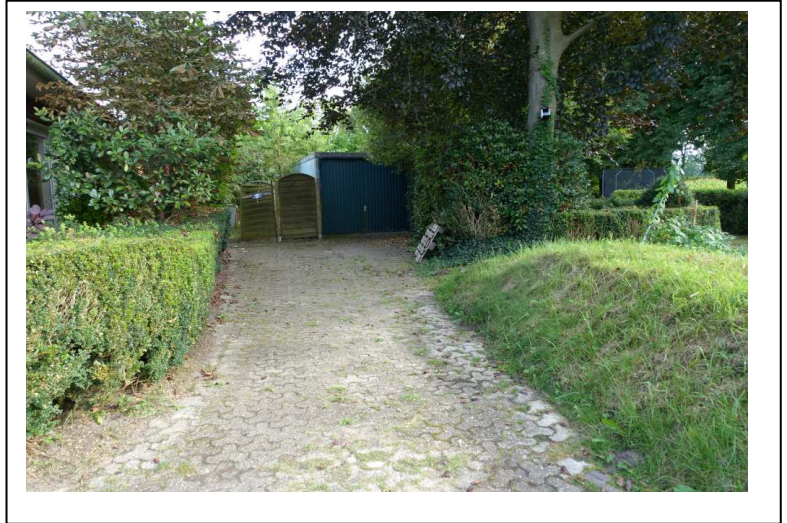
Das Objekt befindet sich auf einem 3230 m<sup>2</sup> großen Grundstück.



Die Auffahrt ist mit Betonsteinen ausgelegt.

Ferner sind zwei Stellplätze vorhanden.

Ansicht der an der süd-westlichen  
Gebäudeseite befindlichen Garage



Rückseite

Gartenansicht, es ist überwiegend  
Rasenfläche, vereinzelt Büsche,  
Bäume und Beete

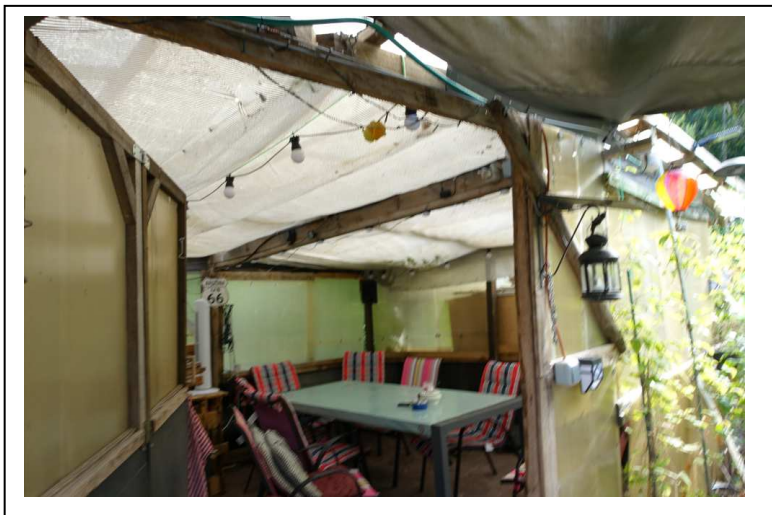


Ansicht der südlichen Grundstücksfläche

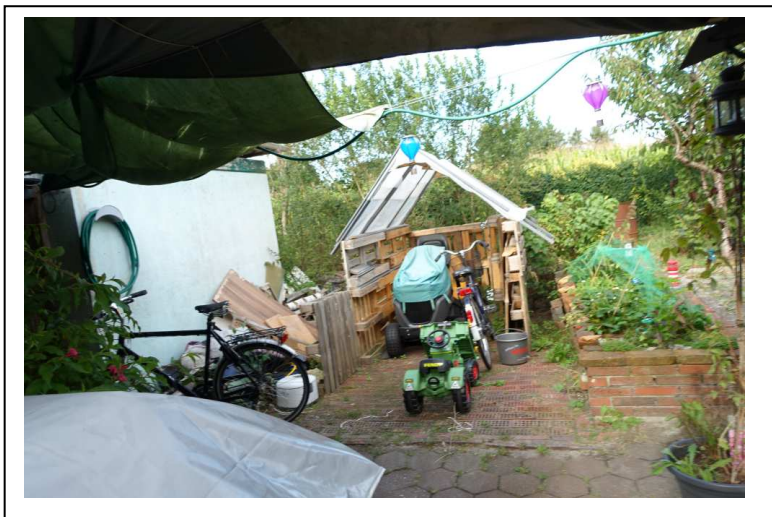


Ansicht der süd-östlichen  
Grundstücksseite

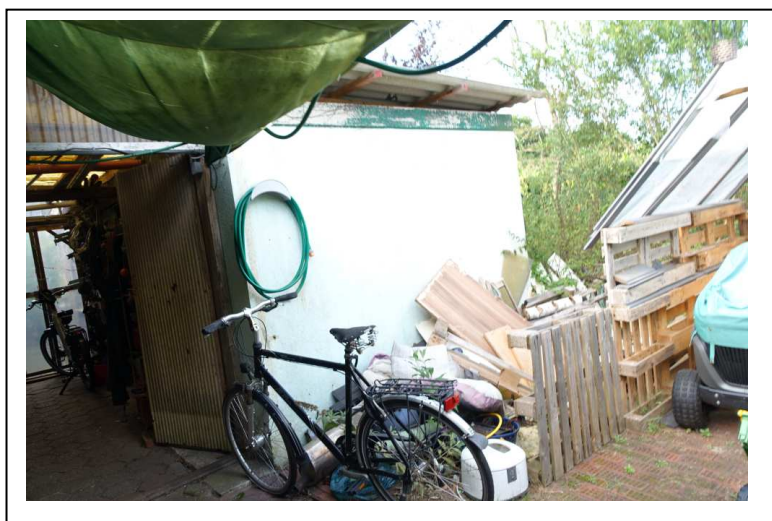




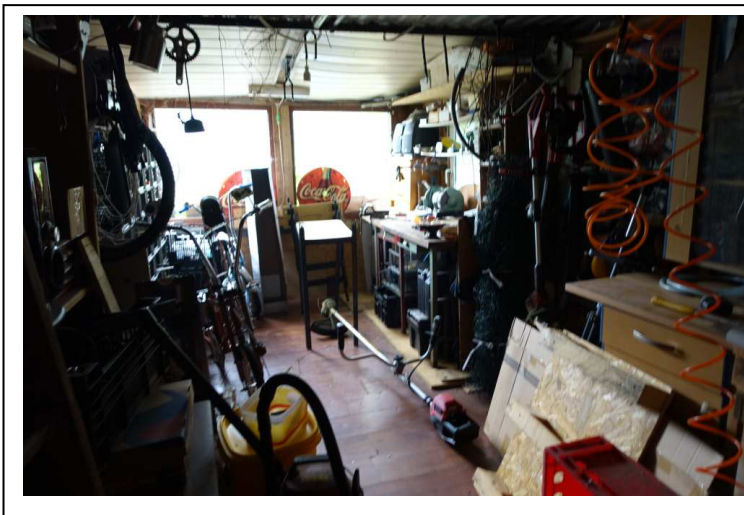
Ansicht von Unterständen, die sich auf dem Grundstück befinden.



Rückansicht der an der nördlichen Seite vorhandenen Garage



Innenansicht der Garage, die zur nördlichen Seite verlängert worden



Ansicht der zweiten Betongarage mit Vorbau, so dass die Garage nicht zu erkennen ist.

### 3.2) Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um ein Einfamilienhaus, das im Jahr 1967 genehmigt wurde und lt. Aussagen bei der Besichtigung auch in diesem Jahr errichtet worden ist. Im Jahr 1975 wurde der Bau der ersten Betongarage genehmigt, diese befindet sich an der südlichen Gebäudeseite, im Jahr 1978 wurde die zweite Betongarage an der nördlichen Gebäudeseite genehmigt. Das Satteldach wurde im Jahr 1998 erneuert.

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität

Außenwände:	Verblendmauerwerk, Innenschale aus Kalksandsteinen
Innenwände:	massiv verputzt
Geschossdecken:	über Erdgeschoss: Holzbalkendecke, Zwischenräume gedämmt
Böden:	Betonboden
Fußbodenbelag:	Fliesen, PVC, Teppichboden
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach, Holzpfeftendach mit Betonpfanneneindeckung, im Jahr 1998 erneuert
Putzarbeiten –innen-:	Kalkputz
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung, ca. aus dem Jahr 2000 vereinzelt Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung
Außentüren:	Holztüren mit einfachen Glaseinsätzen, vermutlich noch ursprünglich
Innentüren:	Holzzinnen mit Holzzargen, vermutlich noch ursprünglich
Heizung:	Zentralheizung der Marke Remaha aus dem Dezember 2022, teilweise Rippenheizkörper, teilweise Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Installation:	überwiegend noch ursprünglich, Wasserleitungen teilweise erneuert, zum Teil über Putz an der Decke verlegt



Ansicht der nördlichen Gebäudeseite

Ansicht der nördlichen Gebäudeseite





Ansichten der westlichen Gebäudeseite



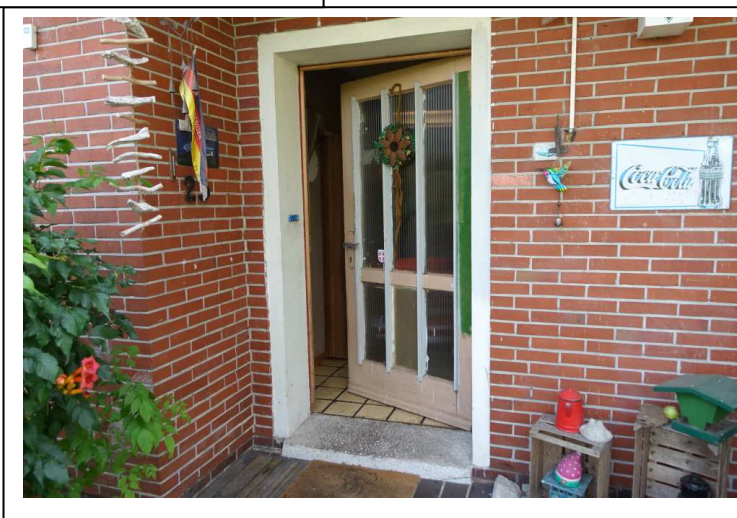
Ansichten der südlichen Gebäudeseite





Ansicht aus östlichen Richtung

Haupteingangstür zum Wohnhaus



### 3.2.1) Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Flure, zwei Wohnzimmer, eine Küche, ein Vorratsraum, ein Wi-Raum, ein Bad, ein WC, ein Heizungsraum, ein Kinderzimmer und zwei Schlafzimmer.

Flur: Der Flur ist gefliest, die Wände und die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Foto unten: Wohnzimmeransicht, hier ist Teppichboden verlegt.

