

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



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

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

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

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

markus.leubner@ewetel.net

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundbesitzes
in 26655 Westerstede
Von-Negelein-Str. 17



Amtsgericht Westerstede

Grundbuch von Westerstede

Blatt 10452



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
- 3.3) 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, Grundriss Garage laut Bauakte W108-68
- 6.2) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Bruttogrundfläche, Berechnung Baujahr
- 6.3) Aufstellung der Sachwertfaktoren
- 6.4) 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:	636 m ²
Grundstückszustand:	voll erschlossen
Art des Objektes:	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr:	Einfamilienhaus 1962, Garage 1968 und Anbau 1977
Flurstück:	Gemarkung Westerstede Flur 42 Flurstück 110/8
Wertermittlungstichtag:	14. November 2025
Qualitätsstichtag:	14. November 2025
Besichtigung des Objektes:	14. November 2025
Besonderheit:	es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht, es erfolgte lediglich eine Besichtigung von außen und der Garage, weitergehende Besichtigungen wurden nicht ermöglicht
Teilnehmer:	Herr Markus Leubner
Ausfertigungen:	Insgesamt 3 schriftliche Ausfertigungen, 2 schriftliche Ausfertigungen für das Amtsgericht Westerstede und eine Ausfertigung für den Sachverständigen. Das Gutachten wurde auch per e-mail dem Gericht zur Verfügung gestellt.
Ausfertigung:	Nr. 1 von 3 Ausfertigungen
Seiten:	21 Seiten und 4 Anlagen mit 4 Seiten insgesamt 25 Seiten
Ermittelter Verkehrswert:	€ 210.000,00 (zweihundertzehntausendeuro)

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

1.2) Anmerkungen zur Wertermittlung

Mit Auftrag vom 22. September 2025 wurde ich vom Amtsgericht Westerstede beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die auf der Seite 1 genannte Liegenschaft zu erstellen.

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

Eine Rechtsbeziehung gegenüber Dritten kann aus diesem Wertgutachten nicht entstehen.

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

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

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

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

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

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

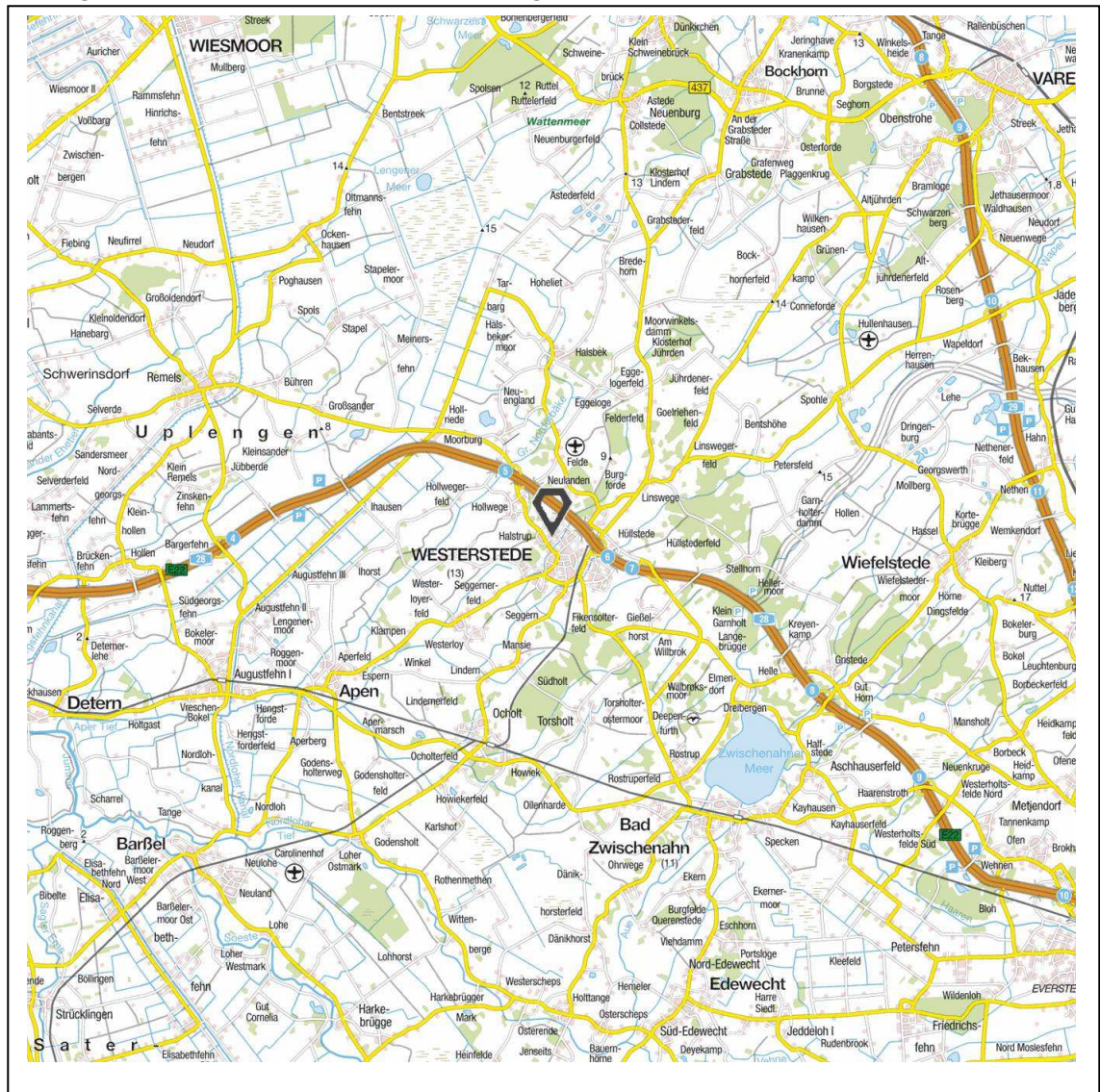
1.3) Grundlagen des Gutachtens

- die am Freitag, 14. November 2025 durchgeführte Besichtigung.
- die von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Informationen.
- die vom Bauamt des Landkreises Ammerland zur Verfügung gestellten Unterlagen aus den Bauakten W136-1962, W108-1968, B389-1977.
- weitere mündliche Auskünfte von Behörden und Unternehmen, im Gutachten jeweils genannt.

2) Grundstücksmerkmale

2.1) Ortsbeschreibung

Die Stadt Westerstede liegt im Bereich des Landkreises Ammerland, ca. 20 km nördlich von der Stadt Oldenburg entfernt. Die Stadt Westerstede liegt direkt an der Autobahn A 28, die in die Richtungen Leer bzw. Oldenburg verläuft, ferner befindet sich im ca. 6 km entfernten Ortsteil Ocholt ein Bahnhof. Die Stadt verfügt über ca. 24.000 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Ärzte und die Ammerland-Klinik, Kindergärten, Schulen, Banken, Restaurants sowie der Sitz des Landkreises Ammerland sind in Westerstede vorhanden. Die Entfernung zur Ostfriesischen Nordseeküste beträgt ca. 80 km. Übersichtskarte, detailliert



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

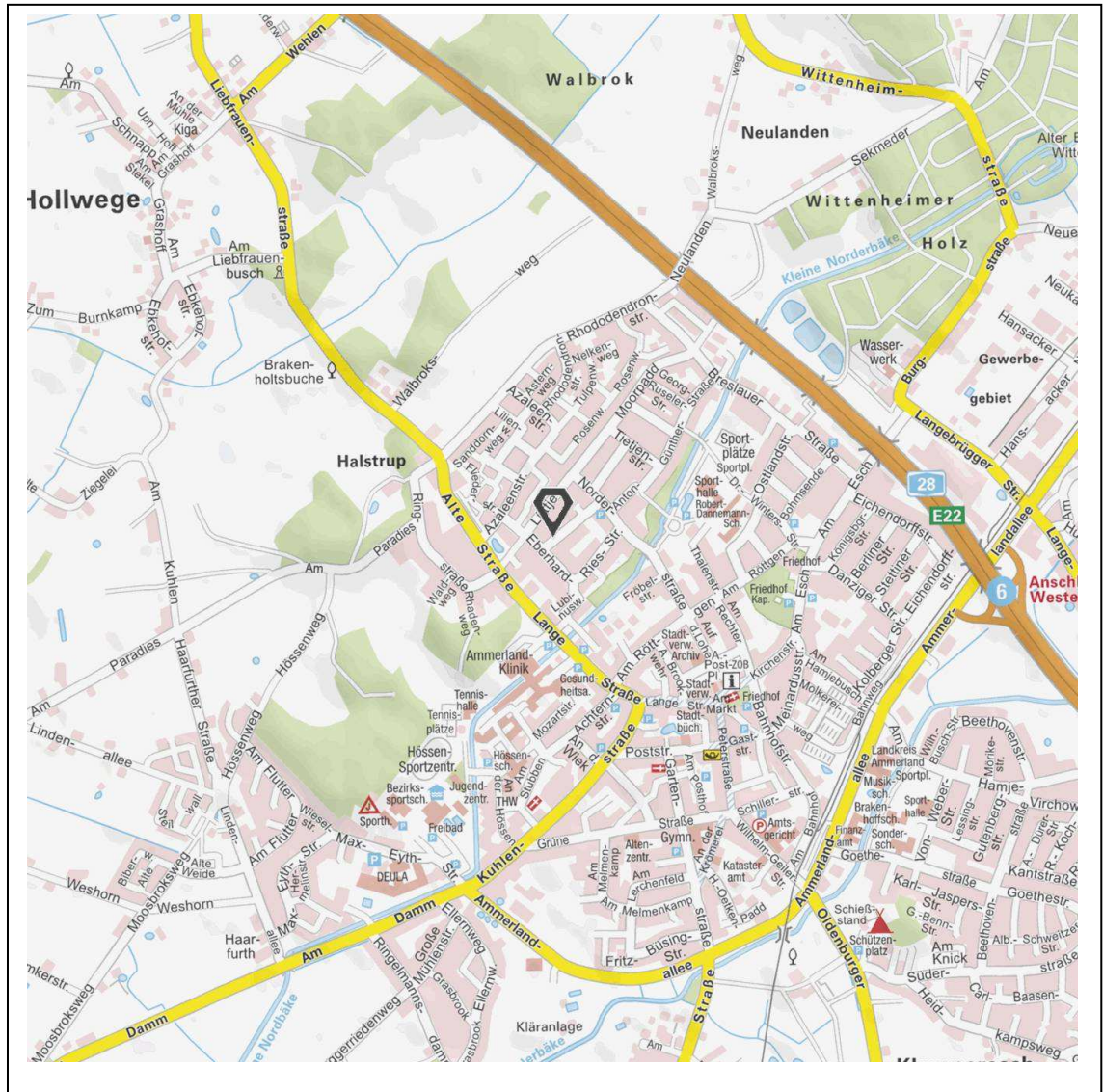
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

2.2) Lage des Objektes

Das Objekt befindet sich im Ortszentrum von Westerstede. Der Marktplatz und die Innenstadt von Westerstede mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Behörden und Restaurants sind in ca. 1 km Entfernung zu erreichen. Die umliegende Bebauung weist Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und auch Einfamilienhäuser aus. Die Straße „Von-Negelein-Str.“ ist mit einer gepflasterten Fahrbahndecke ausgestattet, beidseitig sind gepflasterte Gehwege vorhanden, Nachtlampen einseitig. Die Straße ist ortsüblich erschlossen. Es wurde nicht geprüft, ob weitere Erschließungsmaßnahmen seitens der Stadt geplant sind.

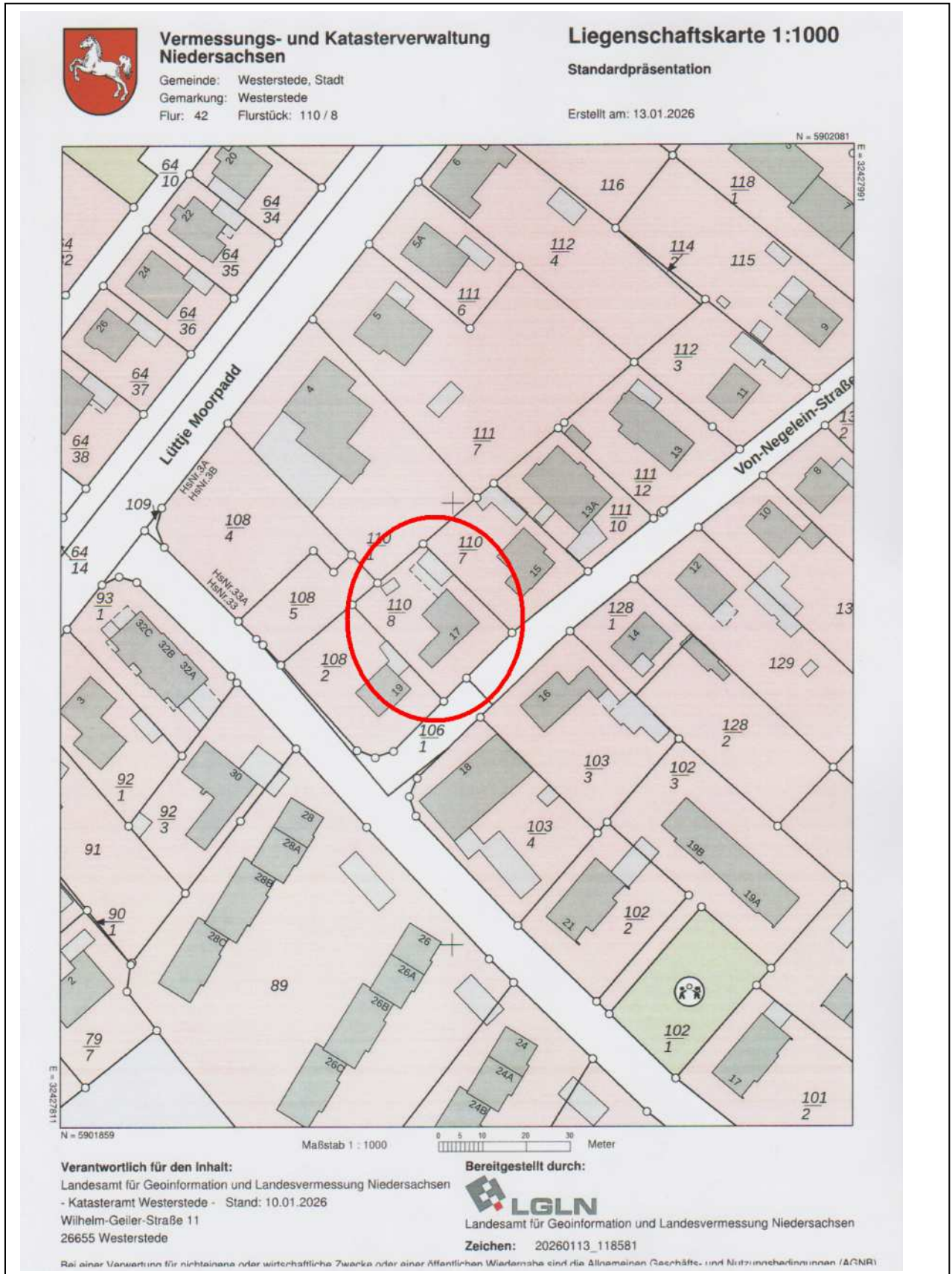


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten

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

- Allgemeines Wohngebiet
- zweigeschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,25 (GRZ)
- Geschossflächenzahl 0,5 (GFZ)

Das Grundbuch wurde mit Ausdruck vom 16.07.2025 vom Amtsgericht zur Verfügung gestellt. Dabei wurde im Grundbuch von Westerstede Blatt 10452 keine Belastung 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.

2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstücks

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

Die Grundstücksfront entlang der Straße beträgt ca. 15 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 30 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist nicht ganz rechteckig und kann den vorherigen Anlagen entnommen werden. Das Grundstück befindet sich auf der Höhe der „Eberhard-Ries-Straße“, fällt aber leicht in nördlicher Richtung ab.

2.6) Altlasten und Kontaminationen

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

2.7) Mietrechtliche Bindungen

Das Erdgeschoss wird vom Eigentümer selber genutzt, das Dachgeschoss soll für € 600,00 monatlich vermietet sein, der Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt.

3) Baubeschreibung

Das Objekt wurde am Dienstag, 14. November 2025 lediglich von außen besichtigt. Mit Ausnahme der Garage wurde keine weitere Innenbesichtigung ermöglicht. Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung.

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

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

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

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

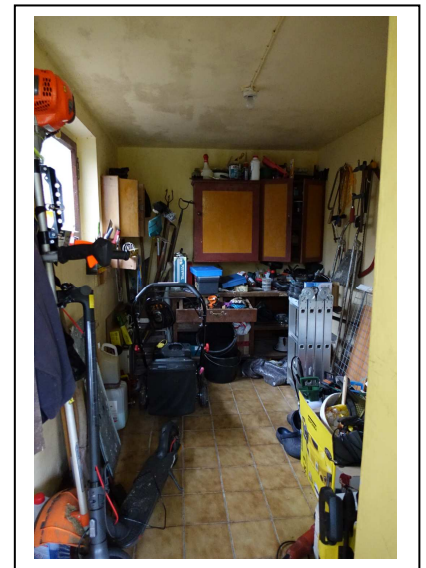
3.1) Außenanlagen

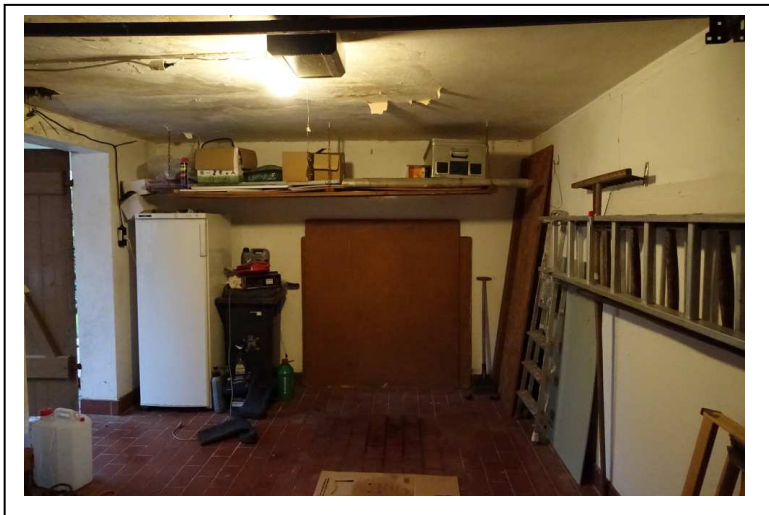
Das Objekt befindet sich auf einem 636 m² großen Grundstück.



Die Auffahrt ist mit Betonsteinen ausgelegt.

Hinter der Garage befindet sich noch ein Abstellraum:





Innenansichten der
Garage.

Die Garage verfügt über elektrisch
betriebenes Metallschwingtor



Neben der Garage befindet noch ein überdachter Außenbereich:



Ansicht der Terrasse



Das Holzgartenhaus
wurde nicht besichtigt.

Ansonsten befindet sich im Garten
überwiegend eine Rasenfläche.



3.2) Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um ein Einfamilienhaus, dass im Jahr 1962 genehmigt wurde, im Jahr 1968 wurde der Anbau der Garage und 1977 der Flachdachanbau an das Wohnhaus genehmigt. Es sind folgende Bauunterlagen seitens des Landkreises Ammerland zur Verfügung gestellt worden:

W 136-1962 – Neubau eines Wohnhauses
W 108-1968 – Anbau einer Garage
B 389-1977 – Anbau an das Wohnhaus

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität – lt. Bauunterlagen und Inaugenscheinnahme bzw. nach mündlicher Auskunft

Außenwände:	Klinker bt.
Innenwände:	Kalksandsteine
Schornstein:	Rotsteine
Dacheindeckung:	Satteldach mit Hohlfalz, Anbau Flachdach mit Kiespressdach
Dachrinnen und Fallrohre:	aus Metall
Geschossdecken:	W. E. Decke
Böden:	Estrich
Innenputz:	Kalk
Fußbodenbelag:	Fliesen, Holz, Laminat, Teppichboden
Fenster:	lt. Eigentümer: Aluminiumrahmen mit Doppelverglasung und Rollläden vereinzelt sind aber auch noch Holzrahmenfenster vorhanden
Heizung:	lt. Eigentümer: Gasheizung der Marke Vaillant aus dem Jahr 2015 mit Rippenheizkörper, Heizungsleitungen teilweise über Putz



Straßenansicht aus
süd-westlicher Richtung

Ansicht aus nord-westlicher
Richtung





weitere Ansicht aus
nord-westlicher Richtung

Ansicht aus nord-westlicher
Richtung - von der Terrasse aus -



3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Objekt wurde nicht besichtigt, lediglich von außen und die Garage wurde besichtigt. Das Dach der Garage scheint undicht bzw. beschädigt zu sein.





Ansichten der
Unterseite des
Garagendaches

3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit

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

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

3.5) Aussagen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Dieses Objekt wird als Wohnobjekt genutzt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch (wirtschaftlich) genutzt werden kann. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen, ist dies zu berücksichtigen, d. h. die Restnutzungsdauer ist insoweit zu vermindern, sofern nicht bei der Wertermittlung von einem fiktiv instandgesetzten oder modernisierten Gebäude ausgegangen wird. Die Restnutzungsdauer bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgeblich sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist (künstliche Verjüngung), hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, der bei der Ortsbesichtigung eingesehen werden konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die „technische“, sondern vielmehr um die sog. „wirtschaftliche“ Nutzungsdauer handelt. Die Gesamtnutzungsdauer für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte wird in der ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt. Das berechnete durchschnittliche Baujahr beträgt 1964, was eine Restnutzungsdauer von noch 19 Jahren ergeben würde. Allerdings sollen in den Jahr 2015 sowie ab 2020 erhebliche Baumaßnahmen durchgeführt worden sein, die allerdings nicht vollständig eingesehen werden konnten. Es wird daher eine Restnutzungsdauer von noch 25 Jahren für vertretbar gehalten.

4.1) Grundlagen

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

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

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

4.2) Definition des Verkehrswertes

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

4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind grundsätzlich zur Wertermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Einfamilienhäuser werden in der Regel für einen Selbstnutzer erstellt. Dabei ist die Bausubstanz in erster Linie maßgeblich und weniger Renditegesichtspunkte. Es wird daher das Sachwertverfahren angewandt. Auf das Vergleichswertverfahren wird im Rahmen der Bodenwertermittlung eingegangen.

4.4) Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird entweder durch einen aktuellen Preisvergleich oder aber anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für dieses Gebiet gibt es den von der Stadt Westerstede aufgestellten Bebauungsplan. Auf die Hauptmerkmale des Bebauungsplanes wurde bereits unter der Position Nr. 2.4) eingegangen. Es handelt sich hier um ein Wohngebiet.

Der Bodenrichtwert wird wie folgt von der Katasterbehörde ausgewiesen:

Bodenrichtwert:	€ 160,00 pro m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Grundstücksfläche:	700 m ²
Stichtag:	01.01.2025

$$636 \text{ m}^2 \times € 160,00 = € 101.760,00$$

Es ergibt sich somit ein Grundstückswert von € 101.760,00.

Ausschnitt Bodenrichtwertkarte:



4.5) Sachwertverfahren

Nach § 35 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

4.5.1) Gebäudewertermittlung – vorläufiger Sachwert

Nach § 36 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und um die Alterswertminderung zu verringern.

Entsprechend § 36 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbarer Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer,

wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche gewählt, die aus den vorhandenen Bauunterlagen errechnet wurde.

Der Herstellungswert (Normalherstellungskosten – NHK) pro m²-Bruttogrundfläche (BGF) wird entsprechend seiner Nutzung und seines Zustandes berücksichtigt.

Für die Baumaßnahme des Jahres 1962:

Für die Gebäudeart 1.12 „Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Dach (Ober=) geschoss ausgebaut, Dachgeschoss (=boden) nicht ausgebaut“ ergibt sich entsprechend der Sachwertrichtlinie Tabelle bei dieser Ausstattung, der überwiegend der Standardstufe 2 entspricht, ein Herstellungswert (NHK 2010) von € 635,00 pro m²-Bruttogrundfläche.

$$\text{BGF } 128,12 \text{ m}^2 \times € 635,00 = € 81.356,00$$

Für die Gebäudeart 1.32 „Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Ober-(Dach)geschoss ausgebaut, Dach(=boden) geschoss nicht ausgebaut“ ergibt sich entsprechend der Sachwertrichtlinie Tabelle bei dieser Ausstattung, der überwiegend der Standardstufe 2 entspricht, ein Herstellungswert (NHK 2010) von € 690,00 pro m²-Bruttogrundfläche.

$$\text{BGF } 127,34 \text{ m}^2 \times € 690,00 = € 87.865,00$$

Für die Baumaßnahme des Jahres 1977:

Für die Gebäudeart 1.23 „Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert flach geneigtes Dach“) ergibt sich entsprechend der Sachwertrichtlinie Tabelle bei dieser Ausstattung, der überwiegend der Standardstufe 2 entspricht, ein Herstellungswert (NHK 2010) von € 1.025,00 pro m²-Bruttogrundfläche.

$$\text{BGF } 32,31 \text{ m}^2 \times € 1.025,00 = € 33.118,00$$

Die Summe dieser Werte beträgt insgesamt € 202.339,00. Dieser Wert stammt aus dem Jahr 2010 und muss daher noch mittels des zum Zeitpunkt der Bewertung vorliegenden Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag (III. Quartal 2025), der bei 1,897 % liegt, umgerechnet werden.

$$€ 202.339,00 \times 1,897 = € 383.837,00$$

Derzeit wird vom Grundstücksmarktbericht kein Regionalfaktor abgebildet. Er wird daher mit 1 angesetzt und bleibt somit ohne Einfluss.

4.5.2) Alterswertminderungsfaktor

Nach § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Auf die Restnutzungsdauer wurde bereits unter der Position 3.5) eingegangen. Diese wurde mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich wie folgt:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor: } \frac{\text{Restnutzungsdauer: } 25}{\text{Gesamtnutzungsdauer: } 80} = 0,3125 = € 119.949,00$$

4.5.4) vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Die vorhandenen Anschlüsse, die Pflasterungen, die Einfriedung des Grundstückes und der Aufwuchs und die Garage werden mit einem Zeitwert von pauschal € 10.000,00 bewertet.

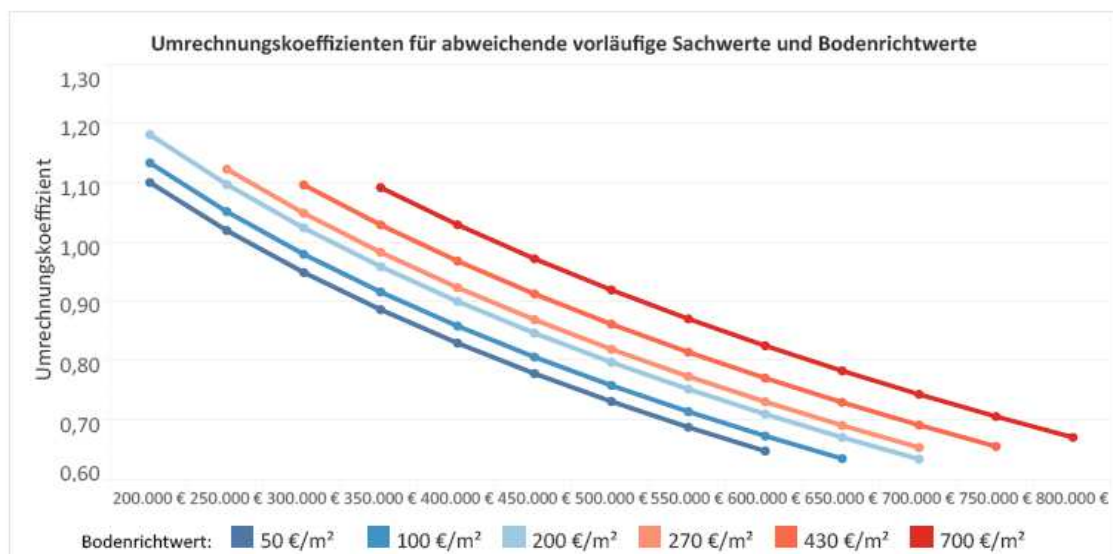
4.5.5) Marktanpassungsfaktor – Anpassung des vorläufigen Sachwertes

Das Sachwertverfahren erfordert i.d.R. eine Marktanpassung. Im Grundstücksmarktbericht werden Marktanpassungsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäusern ausgewiesen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preise stimmen sehr häufig mit dem Sachwert nicht überein. Je nach Marktlage kann es sich dabei um einen Abschlag oder auch einen Zuschlag handeln. Größere Objekte weisen je nach Ausstattung, Alter, Größe und Wohnlage einen Abschlag auf den Sachwert aus. Der Abschlag kann durchaus eine Größe von 40% erreichen; aufwendige und individuell ausgerichtete Objekte können darüber hinaus auch einen höheren Abschlag verzeichnen. Dabei ist festzustellen, dass je älter die Objekte sind, desto höher der Abschlag ist. Die Gründe für diesen Abschlag sind u.a. das individuelle Vorstellungen nicht oder nur mit baulichen Veränderungen realisiert werden können und ältere Objekte dem derzeit gültigen Standard an moderne und umweltgerechte Wohn- und Lebensverhältnisse nicht entsprechen. Der ermittelte vorläufige Sachwert für das Objekt beläuft sich wie folgt:

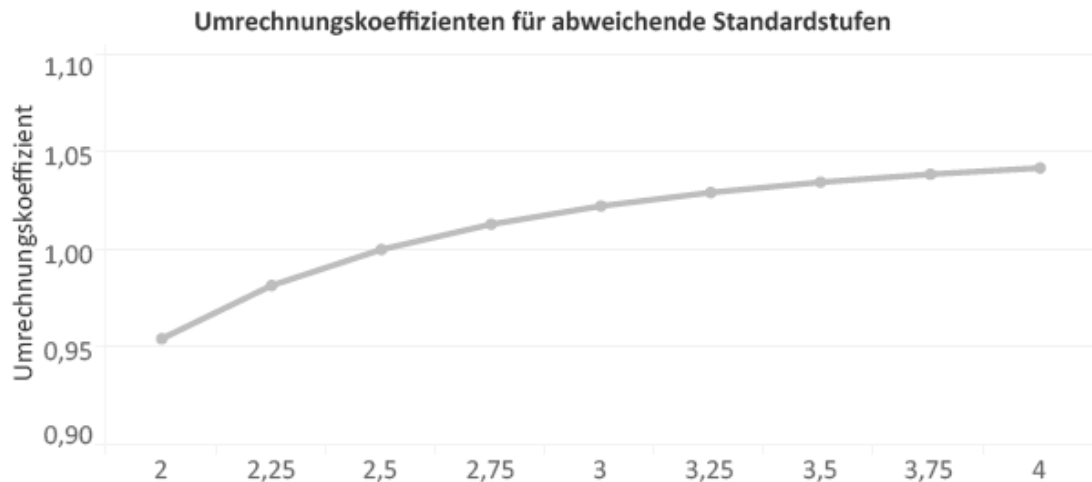
Bodenwert	€ 101.760,00
Gebäudewert -Wohnhaus	€ 119.949,00
<u>Außenanlage</u>	<u>€ 10.000,00</u>
Ergebnis	€ 231.709,00

Der untenstehenden Tabelle kann man entnehmen, dass bei einem Bodenrichtwert von € 100,00 pro m² und bei einem Sachwert von € 250.000,00 ein Umrechnungskoeffizient von 1,05 angebracht wäre, bei einen Sachwert von € 200.000,00 beträgt dieser Wert 1,13, so dass sich bei einem Sachwert von 1,08 ergibt. Bei einem Bodenrichtwert von € 200,00 beträgt der so ermittelte Umrechnungskoeffizient 1,13. Auf den hier angewandten Bodenrichtwert von € 160,00 pro m² ergibt sich dann ein Wert von 1,11.

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



Für die Standardstufe 2,0 wird im Grundstücksmarktbericht noch ein weiterer Korrekturfaktor ausgewiesen, der hier mit 0,95 berücksichtigt wird.



und für die Lage in der Stadt Westerstede von 1,00

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Lage

Apen	0,94
Bad Zwischenahn	1,00
Edeweht	1,04
Oldenburg, Stadt	1,00
Rastede	1,01
Westerstede	1,00
Wiefelstede	0,97

so dass sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert wie folgt ergibt:

$$€ 231.709,00 \times 1,11 \times 0,95 \times 1,00 = € 244.337,00.$$

4.5.5) Prüfung einer Marktanpassung

Der derzeitige Sachwert beträgt € 244.337,00. Weitere Anpassungen, mit Ausnahme der Position 4.5.6) wird bis hierhin nicht gesehen.

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

Bauschäden / Baumängel: Auf die genannten Positionen unter 3.3) wird verwiesen. Hierfür sowie für Eventualitäten wird eine Pauschale von € 10.000,00 angesetzt. Ob dieser Wert letztlich zu hoch oder zu niedrig angesetzt ist, kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden.

4.5.7) Ergebnis – Sachwertverfahren –

Setzt man die genannten Zahlen zusammen, so ergibt sich folgende Berechnung:

marktangepasster Sachwert:	€ 244.337,00
abzgl. Bauschäden/Baumängel:	€ 10.000,00
	€ 234.337,00

Der kaufmännisch gerundete Sachwert beträgt somit € 235.000,00.

5) Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen können sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern. Ferner unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Letztendlich handelt es sich um eine persönliche Schätzung auf Grundlage von örtlichen Daten (Vergleichsmieten, Bodenrichtwerte etc.)

Leider konnte dieses Objekt nicht von innen besichtigt werden, so dass über den Zustand des Objektes Unklarheiten bestehen. Unsicherheiten beeinflussen aber den Verkehrswert negativ, so dass ich diesen Einfluss auf ca. 10 % bewerten würde. Daher schätze ich den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages auf – kaufmännisch volle € 5.000,00 – gerundet:

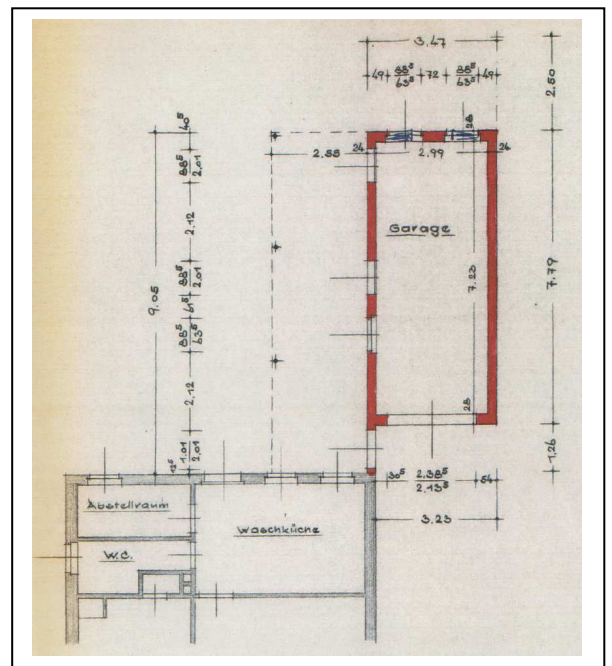
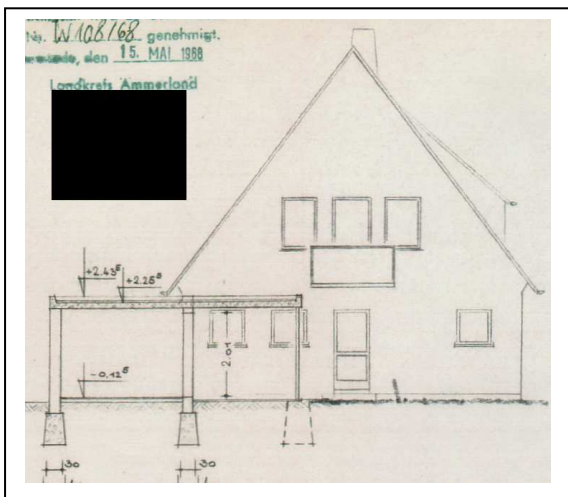
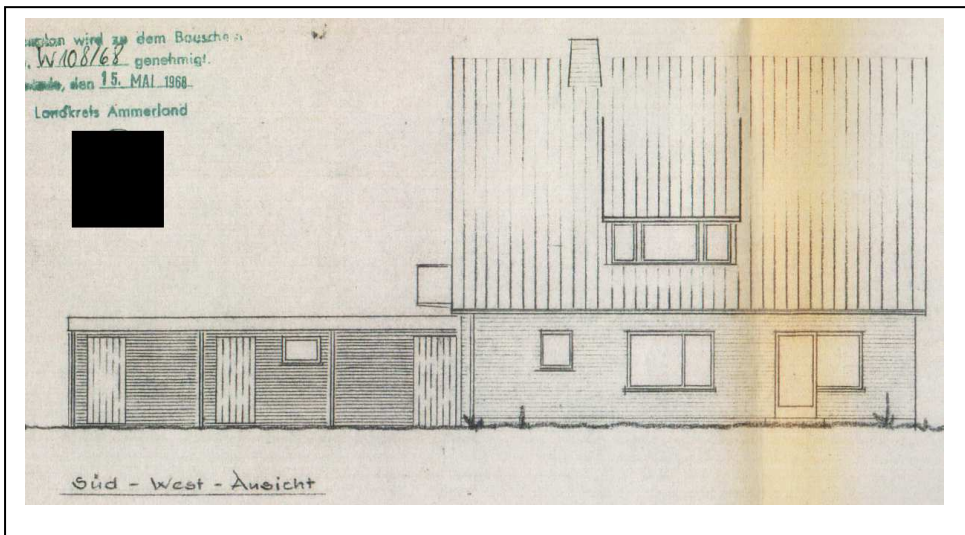
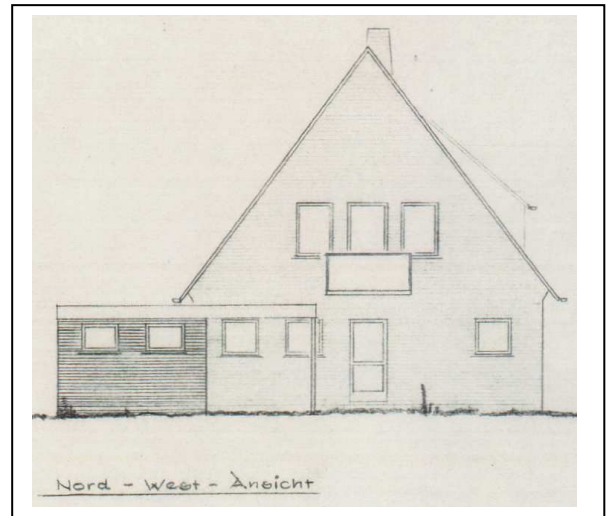
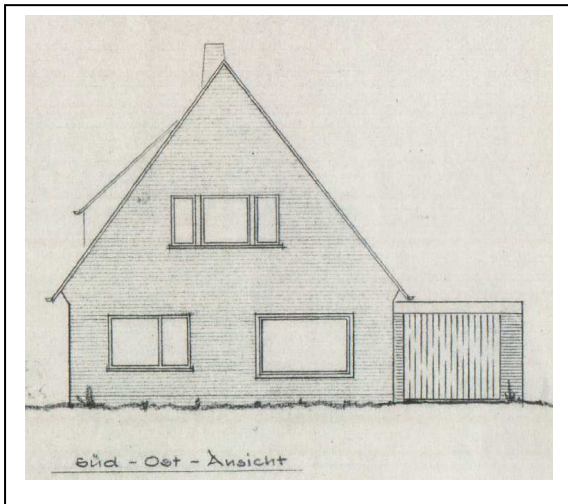
€ 210.000,00 (zweihundertzehntausendeuro)

gez. Markus Leubner

Edewecht, 13. Januar 2026

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

Anlage 6.1) Objektansichten, Grundriss Garage laut Bauakte W108-68



Anlage 6.2) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Bruttogrundfläche, Berechnung Baujahr

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

Erdgeschoss:

Flur:	= 9,73 m ²
Esszimmer:	= 11,71 m ²
Wohnzimmer:	= 17,55 m ²
Küche:	= 8,79 m ²
WC:	= 3,10 m ²
Eltern-Schlafzimmer:	= 17,11 m ²
Kinder-Schlafzimmer:	= 8,48 m ²
Gast-Zimmer:	= 4,19 m ²
Flur:	= 7,01 m ²
	= 87,67 m ²

zuzgl. Dachgeschoss und des Anbaues aus dem Jahr 1977
und Garage

Berechnung der Bruttogrundfläche:

Erdgeschoss: 10,695 x 8,195 + 6,86 x 4,71	= 119,96 m ²
Dachgeschoss: 10,695 x 8,195	= 87,65 m ²
Dachboden: 10,695 x ca. 4,50	= 48,13 m ²
Keller: 6,53 m x 4,905 m	= 32,03 m ²
Gesamt:	= 287,77 m ²

Berechnung des durchschnittlichen Baujahres:

$$\frac{255,46 \text{ m}^2 \times 1962 + 32,31 \text{ m}^2 \times 1977}{287,77} = 1963,6 = \text{gerundet } 1964$$

Anlage 6.3) Aufstellung der Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholz- treppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalken- decken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harlentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfädelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholz- böden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölflöhenanstrich, einfache PVC-Boden- beläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Boden- platten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentral- heizung, einfache Wärmeluftheizung, einfache Gas- außenwandthermen, Nachtspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Siche- rungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht- auslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter- verteilung und Kipp- sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatte, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbund- system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/Elcaxblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhaus- standard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Beton- dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus- standard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fenster- flächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innerwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsputz, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahl- zargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz- zargen	Sichtmauerwerk, Wandverfädelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfädelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz- verkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Anlage 6.4) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

- Bernhard Bischoff: Das ist neu bei der Immobilienbewertung ImmoWertV2021

- Marktdatenveröffentlichungen 2025 der Gutachterausschüsse zum Landkreis Ammerland

- GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag: Luchterhand

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

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

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