
2. Abschrift

Verkehrswertgutachten



der Grundbesitzung in
26655 Westerstede, Vom-Stein-Straße 39

FRED BAXMEYER

Dipl.-Ing. (FH)

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

26188 Edeweicht · Warmloger Weg 29 · Telefon 04405/5026 · E-Mail: fred@baxmeyer.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	3
1.3	Verwendungszweck	3
1.4	Objektbezeichnung	3
1.5.1	Allgemeine Unterlagen	3
1.5.2	Objektbezogene Unterlagen	3
1.5.3	Mündliche Auskünfte	3
1.6	Ortsbesichtigung	3
1.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	3
1.8	Vertragliche Grundlagen	4
2	Rechtliche Gegebenheiten	4
2.1	Grundbuch	4
2.2	Baulasten	4
2.3	sonstige Rechte und Belastungen	5
2.4	Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2008/25 vom 03.09.2025	5
3	Grundstücksmerkmale	5
3.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben	6
3.4	Lagebeschreibung	6
3.5	Beschaffenheitsmerkmale	7
3.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	7
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	7
4.0	Bebauung allgemein	7
5	Wertermittlung	9
5.1	Verfahrenswahl	9
6	Verkehrswertermittlung	11
6.1	Bodenrichtwertzone	11
6.2	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	11
6.3	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	12
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
6.5	Verfahrenswert	13
6.6	Verkehrswert	13
7	Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte	15
8	Planunterlagen über die Baulichkeiten	30
9	Fotos	41
10	Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987), der Wohn- und Nutzflächen sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses	44
11	Literaturverzeichnis	47

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Gemäß Beschluss 66 K 2008/25 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 04.08.2025 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edewecht, Warmloger Weg 29, 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:

13.11.2025

Qualitätsstichtag:

13.11.2025

1.3 Verwendungszweck

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

1.4 Objektbezeichnung

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um ein mit einem Reihenendhaus mit Garage bebautes Grundstück in 26655 Westerstede, Vom-Stein-Straße 39.

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 14.10.2025. Anwesend war: Herr Fred Baxmeyer

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 Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bau-schäden 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 Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Es wird zum Wertermittlungstichtag 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 6572 eingetragen,

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
6	Westerstede	29	60/289	Gebäude- und Freifläche, Vom-Stein-Straße 39	282 m ²
6	Westerstede	29	60/313	Gebäude- und Freifläche, Vom-Stein-Straße 39	43 m ²
6	Westerstede	29	60/322	Gebäude- und Freifläche, Vom-Stein-Straße 39	14 m ²
zu 1/9 Miteigentumsanteil					
7/ zu 6	Westerstede	29	60/323	Gebäude- und Freifläche, Vom-Stein-Straße	335 m ²
7/ zu 6	Westerstede	29	60/360	Verkehrsfläche, Vom-Stein-Straße, Süderstraße, Hanjibusch	180 m ²
zu 1/17 Miteigentumsanteil					
8/ zu 6	Westerstede	29	60/358	Verkehrsfläche, Vom-Stein-Straße, Süderstraße, Hanjibusch	173 m ²

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Westerstede bestehen keine Baulasteintragungen zu Lasten der Flurstücke 60/289, 60/313, 60/322, 60/323, 60/360 und 60/358 der Flur 29 Gemarkung Westerstede.

2.3 sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2008/25 vom 03.09.2025

- a) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.
- b) Ob ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.
- 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 lag mir nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen mit baujahrstypischen energetischen Eigenschaften ausgestattet sind.
- 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: Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht. Daher werden für die Verkehrswertermittlungen ortsübliche und baujahrstypische Annahmen bezüglich der Eigenschaften des Bewertungsobjekts angenommen.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 8a „Westerstede-Hüllstede“ der Stadt Westerstede vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Bewertungsgrundstück folgende bauliche Nutzung fest:

Art der baulichen Nutzung		WA (Allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
	Vollgeschosse	II
Bauweise	o (offene Bauweise) Hausgruppen 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 „Vom-Stein-Straße“ erschlossen. Welche Anschlüsse das Grundstück besitzt konnte nicht ermittelt werden.

Es wird angenommen, dass folgende Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie an die Abwasserkanalisation bestehen können.

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. 24.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023), 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 30.06.2023 für Westerstede insgesamt ca. 10.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 11.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 1.529 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 757 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Westerstede wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Tourismus & Gastronomie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Westerstede bis zum Jahr 2032 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 11,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland im Oktober 2025 3,9 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 5,9 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Oktober 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 96,6 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung 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. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. 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 ca. 1,4 km südöstlich des Stadtzentrums von Westerstede im südöstlichen Stadtrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet gleichermaßen durch Reihenhäuser in teils offener, teils geschlossener Bauweise sowie durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Westerstede von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten und einem Einkaufszentrum ('Familia Center') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Westerstede über alle gängigen Schularten

und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu zwei Erholungsgebieten ('Ammerland', 'Bad Zwischenahner Meer') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel bis gut 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. 1,6 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Westerstede'. Die Bushaltestelle 'Süderstraße/Virchowstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ebenfalls stadteigenen Bahnhof 'Ocholt' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 6,8 km zum IC(E)-Bahnhof 'Westerstede-Ocholt' bzw. rd. 61 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere bis gute Verkehrsinfrastruktur vor.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

3.5.1 Größe

Das bebaute Bewertungsgrundstück ist mit 339 m² im vollständigen Eigentum leicht überdurchschnittlich groß. Zusätzlich sind 668 m² Gemeinschaftsverkehrsfläche vorhanden.

3.5.2 Zuschnitt

Das bebaute Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten. Wesentliche 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

Der Garten ist mit Rasen und Rabatten in üblichen Umfang angelegt. Die Hauszuwegung ist ebenso wie die Garagenzufahrt gepflastert.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes wurde nicht ermöglicht. Daher werden Annahmen bezüglich der Eigenschaften der baulichen Anlagen vorgenommen.

4.0 Bebauung allgemein

Reihenendhaus:

Bruttogrundfläche (BGF):	191,86 m ²
Baujahr:	1974
Gebäudealter:	51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	19 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1974

4.1.1 Nutzung

Annahme:

EG: Wohnzimmer, Essplatz/Küche, Kinderzimmer, Diele, WC, Windfang, Abstellraum, überdachter Freisitz

DG: 3 Schlafzimmer, Bad, Flur

KG: 4 Kellerräume

Wohnfläche: 116,87 m²

4.1.2 Gebäude

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise ca. im Jahre 1972 erstellt worden. Ca. im Jahre 1977 wurde das Dachgeschoss im vorderen Teil weiter ausgebaut. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

4.1.3 Rohbau

Annahme:

Außenmauerwerk: massives Außenmauerwerk mit Verblendsteinmauerwerk

Innenmauerwerk: massives Innenmauerwerk

Decken: Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss

Dach: Satteldach, Dacheindeckung aus Dachpfannen, Flachdach, Dacheindeckung mit Dachdichtungsbahnen

4.1.4 Technische Ausstattung

Annahme:

Heizung: Gaszentralheizung

Warmwasser: vorhanden

Sanitär -

Installationen:

EG:

Küche: 1 Spülenanschluss

WC: 1 Waschtisch, 1 WC

DG:

Bad: Waschbecken, 1 WC, 1 Badewanne und/oder Dusche

Elektro -

Installationen:

baujahrstypische mittlere Ausstattung

4.1.5 Ausbau

Annahme:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Türen: Kunststofftür mit Glasausschnitt

Innentüren: Holztüren in Holzzargen

Wände: Tapeten, Raufasertapete bzw. verputzte Wand mit Anstrich

4.1.6 Bauzustand

Annahme:

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

4.1.7 Bauschäden

Ob Bauschäden vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

4.1.8 Modernisierungs-/Unterhaltungsstau

Ob ein überdurchschnittlicher Modernisierungs- und Unterhaltungsstau vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.

Garage:

Bruttogrundfläche (BGF):	14,12 m ²
Baujahr:	1972
Gebäudealter:	53 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
Modernisierungspunkte:	0 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer:	6 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1991

4.2.1 Nutzung

EG: 1 Garage

4.2.2 Gebäude

Die Garage wurde in massiver Bauweise ca. 1972 erstellt. Angaben aus den Gebäudeplänen und der Baubeschreibung der Baugenehmigung wurden übernommen.

4.2.3 Rohbau

Außenmauerwerk: massive Außenwand
Dach: massives Flachdach

4.2.4 Ausbau

Tor: Stahlschwingtor

4.2.6 Bauzustand

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

4.2.7 Bauschäden

Ob Bauschäden vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

4.3 Gesamteindruck

Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen einfachen bis mittleren altersgerechten Eindruck.

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 Werteinfluss 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 vorrangig das Vergleichswertverfahren angewendet, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurden. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren 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 per 01.01.2025 weist für baureife Flächen in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) und einer Grundstücksgröße von 800 m² einen Wert von **140,00 €/m²**. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Der hier ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. 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) oder nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

6 Verkehrswertermittlung

Das vom zuständigen Gutachterausschuss aufgestellte Modell zur Berechnung des vorläufigen Vergleichswertes für Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird auf folgende Weise durchgeführt:

Vergleichsfaktoren:	Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens
Abweichungen:	Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit diese sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
Wertebereich:	Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
modifiziertes Baujahr:	Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert. Es sind die 5 Standardstufen für Wohnhäuser vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zusätzlich Kamin
Stufe 5:	zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassade, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

6.1 Bodenrichtwertzone

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes wird nach sorgfältiger Abwägung für den Bereich des Wertermittlungsobjektes eine mittlere Bodenrichtwertzone von **140 €/m²** festgelegt.

6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ammerland und der Stadt Oldenburg haben sich folgende Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ergeben und sind in der Datenbank 2025 des zuständigen Gutachterausschusses dargestellt:

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normalobjekt
Kaufzeitpunkt	2023	2024	2024	2025
Bodenrichtwert	70 €/m ²	500 €/m ²	322 €/m ²	320
Baujahr	1950	2021	1988	
Mod. Baujahr	1964	2021	1990	1990
Wohnfläche	60 m ²	160 m ²	109 m ²	110
Lage				Oldenburg, Stadt
Ausstattung				mittel
Bauweise				massiv
Garage				Vorhanden (eine)
Wohnflächenpreis	Normobjekt			2.634 €/m ²
Standardabweichung	Normobjekt			± 401 €/m ²

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind zu berücksichtigen. Dafür werden die vom Gutachterausschuss ermittelten und in den digitalen Daten der Gutachterausschüsse veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt.

Merkmale Bewertungsobjekt	Ausprägung
Auswertezeitpunkt	13. November 2025
Bodenrichtwertzone	140 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1974
Wohnfläche	116,87 m ²
Ausstattung	Mittel
Garagen-/Carportnutzung	Ja
Interpolierter Vergleichsfaktor aus Datenbank des zuständigen Gutachterausschusses	2.108 €/m²
modifiziertes Baujahr (Umrechnungskoeffizient)	0,81
Grundstücksgröße (Umrechnungskoeffizient)	1,02
Gemeinde (Umrechnungskoeffizient)	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswertfaktor, Standardabweichung ± 401 €/m ²	1.742 €/m²
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	204.000,00 €

6.3 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert

Eine weitere Marktanpassung ist in diesem Fall nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

Der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ergibt sich somit wie folgt:

204.000,00 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksich-

sichtigt. 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 Werteinfluss 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

konnte wegen der fehlenden Besichtigung nicht ermittelt werden = 0,00 €

Schuppen

Holzschuppen = 500,00 €

Wertminderung wegen Baulast

sind nicht vorhanden = 0,00 €
500,00 €

6.5 Verfahrenswert

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	=	204.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	500,00 €
Verfahrenswert	=	204.500,00 €

6.6 Verkehrswert

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

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

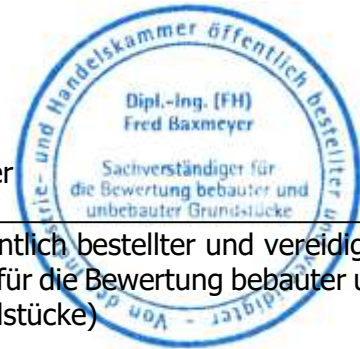
205.000,00 €

Der Verkehrswert in Höhe von **205.000,00 €** entspricht einem Wohnflächenpreis in Höhe von **1.754,00 €/m²**.

Edewecht, den 13. November 2025

F. Baxmeyer

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



Vorstehende Abschrift, bestehend aus 47 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

F. Baxmeyer
.....
Fred Baxmeyer

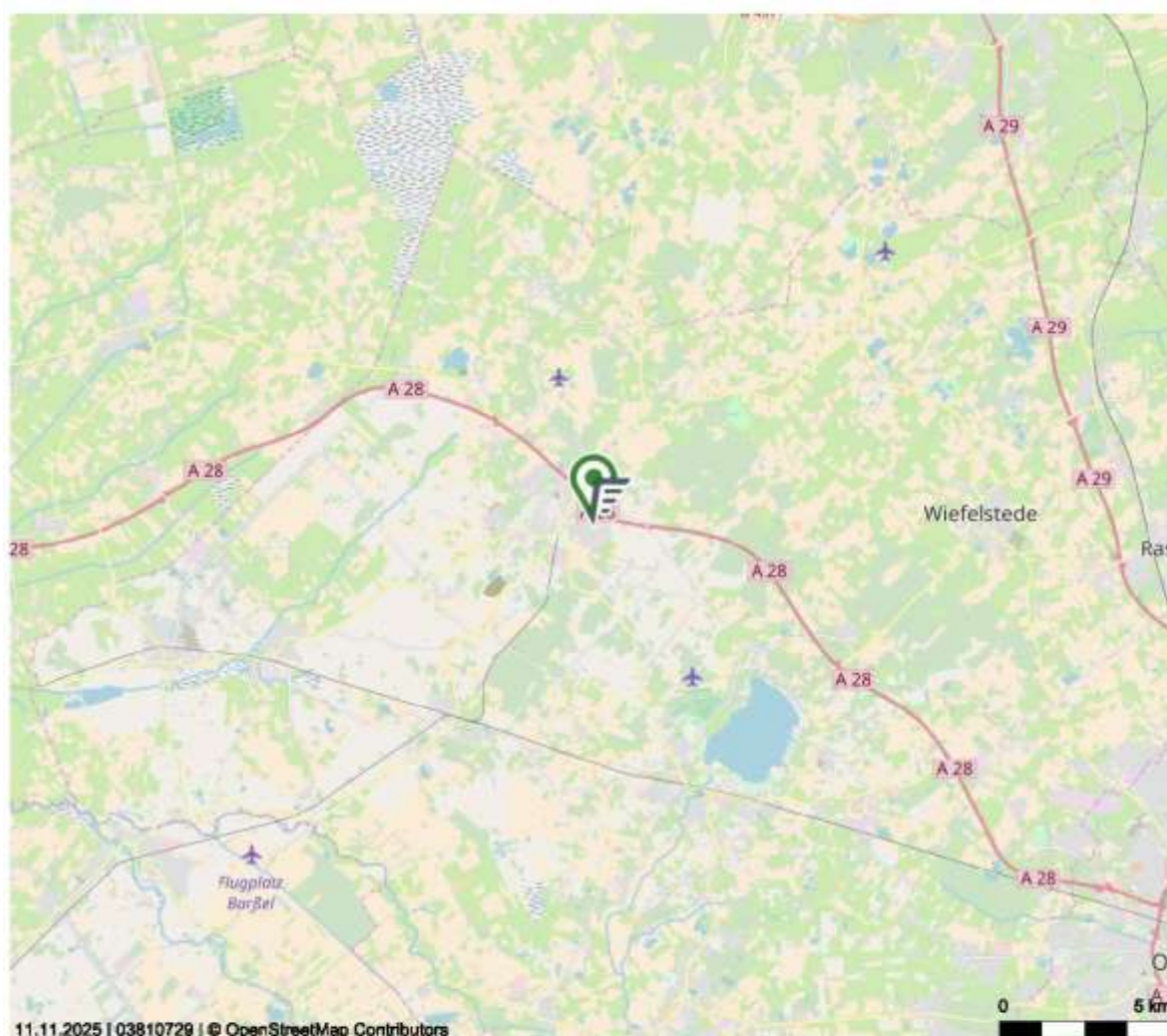
7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

26655 Westerstede, Vom-Stein-Str. 39



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	6/Anschlussstelle Westerstede (0,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ocholt (6,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Delmenhorst (50,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (60,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (156,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Westerstede, Stadt (1,9 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 Autobahnauffahrten 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

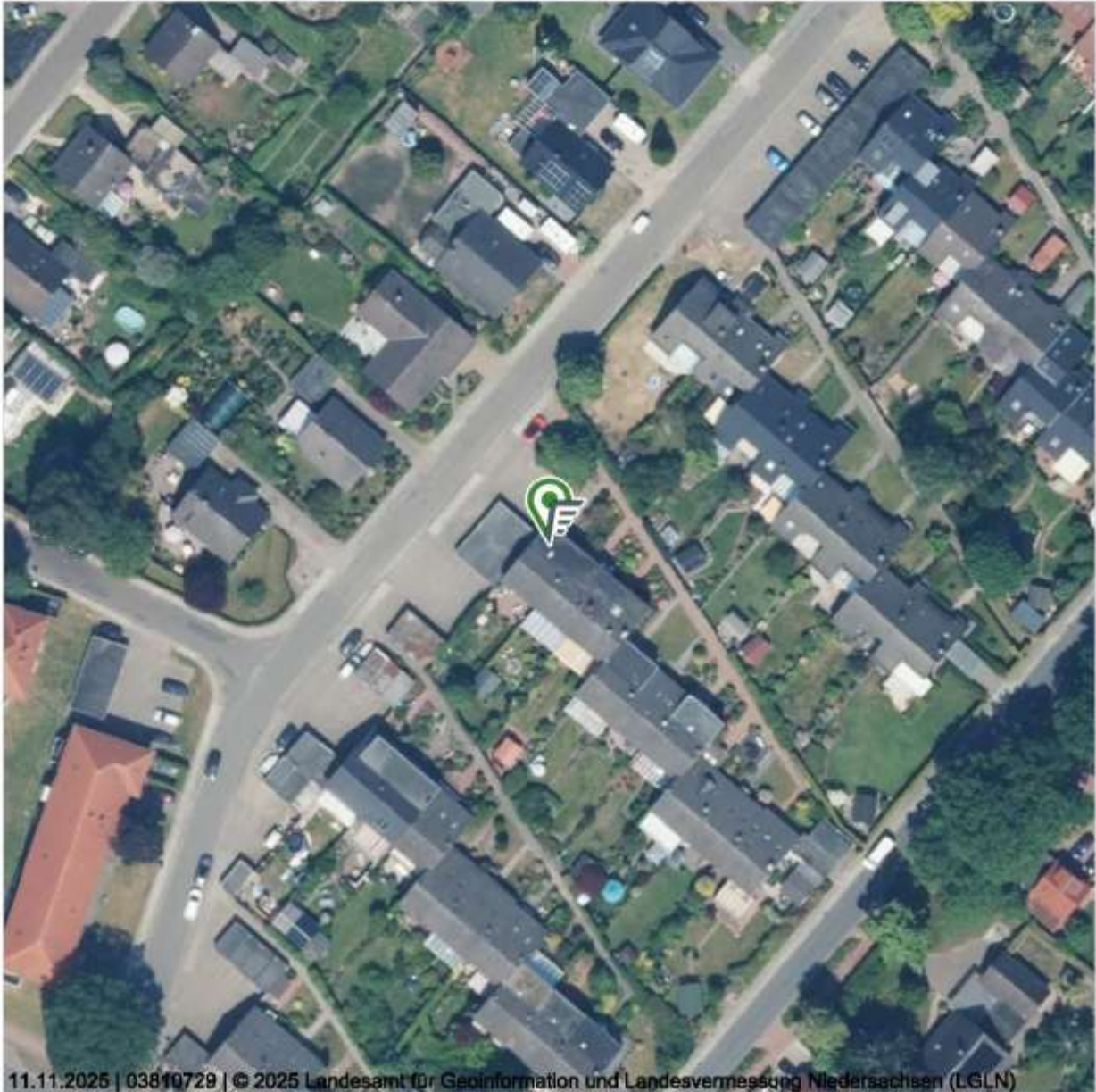
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

26655 Westerstede, Vom-Stein-Str. 39



geoport



11.11.2025 | 03810729 | © 2025 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 40 cm. 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**

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 05.09.2025
Aktualität der Daten: 03.09.2025

Flurstück 60/289, Flur 29, Gemarkung Westerstede

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Westerstede, Stadt
Landkreis Ammerland

Lage: Vom-Stein-Straße 39

Fläche: 282 m²

Tatsächliche Nutzung: 282 m² Wohnbaufläche

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Westerstede
Grundbuchblatt 6572
Laufende Nummer 0006

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv, Sachverständig
Warmloger Weg 29
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 05.09.2025

Aktualität der Daten: 03.09.2025

Flurstück 60/313, Flur 29, Gemarkung Westerstede

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Westerstede, Stadt Landkreis Ammerland
Lage:	Vom-Stein-Straße 39
Fläche:	43 m ²
Tatsächliche Nutzung:	43 m ² Wohnbaufläche
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Westerstede Grundbuchblatt 6572 Laufende Nummer 0006

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:

Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Warmloger Weg 29
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 05.09.2025
Aktualität der Daten: 03.09.2025

Flurstück 60/322, Flur 29, Gemarkung Westerstede

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Westerstede, Stadt Landkreis Ammerland
Lage:	Vom-Stein-Straße 39
Fläche:	14 m²
Tatsächliche Nutzung:	14 m² Wohnbaufläche
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Westerstede Grundbuchblatt 6572 Laufende Nummer 0006

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Warmloger Weg 29
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 05.09.2025
Aktualität der Daten: 03.09.2025

Flurstück 60/360, Flur 29, Gemarkung Westerstede

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Westerstede, Stadt Landkreis Ammerland
Lage:	Hanjibusch Süderstraße Vom-Stein-Straße
Fläche:	180 m ²
Tatsächliche Nutzung:	180 m ² Weg
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Miteigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Westerstede Grundbuchblatt 6572 Laufende Nummer 0007

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Warmloger Weg 29
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 05.09.2025
Aktualität der Daten: 03.09.2025

Flurstück 60/323, Flur 29, Gemarkung Westerstede

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Westerstede, Stadt Landkreis Ammerland
Lage:	Vom-Stein-Straße
Fläche:	335 m²
Tatsächliche Nutzung:	335 m² Wohnbaufläche
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht
Buchungsart:	Miteigentum
Buchung:	Amtsgericht Westerstede Grundbuchbezirk Westerstede Grundbuchblatt 6572 Laufende Nummer 0007

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Warmloger Weg 29
26188 Edeweicht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Flurstücksnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 05.09.2025

Aktualität der Daten: 03.09.2025

Flurstück 60/358, Flur 29, Gemarkung Westerstede

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Westerstede, Stadt
Landkreis Ammerland

Lage: Hanjibusch
Süderstraße
Vom-Stein-Straße

Fläche: 173 m²

Tatsächliche Nutzung: 173 m² Weg

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht

Buchungsart: Miteigentum

Buchung:

Seite 1 von 3

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch. u. öbv. Sachverständig
Warmloger Weg 29
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene 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 60/358
Flur 29
Gemarkung Westerstede

Flurstücksnachweis
Standardpräsentation

Amtsgericht Westerstede
Grundbuchbezirk Westerstede
Grundbuchblatt 6572
Laufende Nummer 0008

Seite 2 von 3

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Fred Baxmeyer
Dipl.-Ing Arch.: u. öbv., Sachverständig
Warmloger Weg 29
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.

BEBAUUNGSPLAN NR. 8A

4. ÄNDERUNG FLÄCHENBEREICH MIT GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

WESTERSTEDE - HÜLLSTEDE

3. ÄNDERUNG  Flächenbereiche mit geänderten Festsetzungen

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bezeichnung der geänderten Flächen
-  Flächenbereiche mit geänderten Festsetzungen 1. Änderung
-  überbaubare Grundstücksfläche allgemeines Wohngebiet
-  reines Wohngebiet - Kleinsiedlungsgebiet
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GRZ 0.4
GFZ 0.7
 Zähl der Vollgeschosse (Kellern mit Zulassung) Höchstgrenze im Kreis umschließend
-  offene Bauweise  Freizeitanlagen zulässig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen  öffentliche Parkflächen (Bordstein und was ausreichend dargestellt)
- Bauzonen
-  öffentliche Grünflächen
- EII-Hochspannung
-  Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
-  Grundstückzufahrt
-  Umformer/Regelstation
-  Pumpstation
-  Flächen für Gemeinschaftlich genutzte Garagen/Stellplätze
-  Schule
-  Kirche
-  Kindergarten
-  Spielplatz

BESCHLÜSSEN

gemäß §§ 6 und 40 der Mds. Gemeindeordnung vom 27. Sept. 1967
Nds. GVBG, Sb. I, S. 383 in der zur Zeit gültigen Fassung
in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes
vom 28. Juni 1960 (BGBI. Teil I S. 341) und der Verordnung über die bauliche
Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung
vom 16. November 1970 (BGBI. Teil I S. 1337)

Westerstede, den 16. Aug. 1976


Bürgermeister

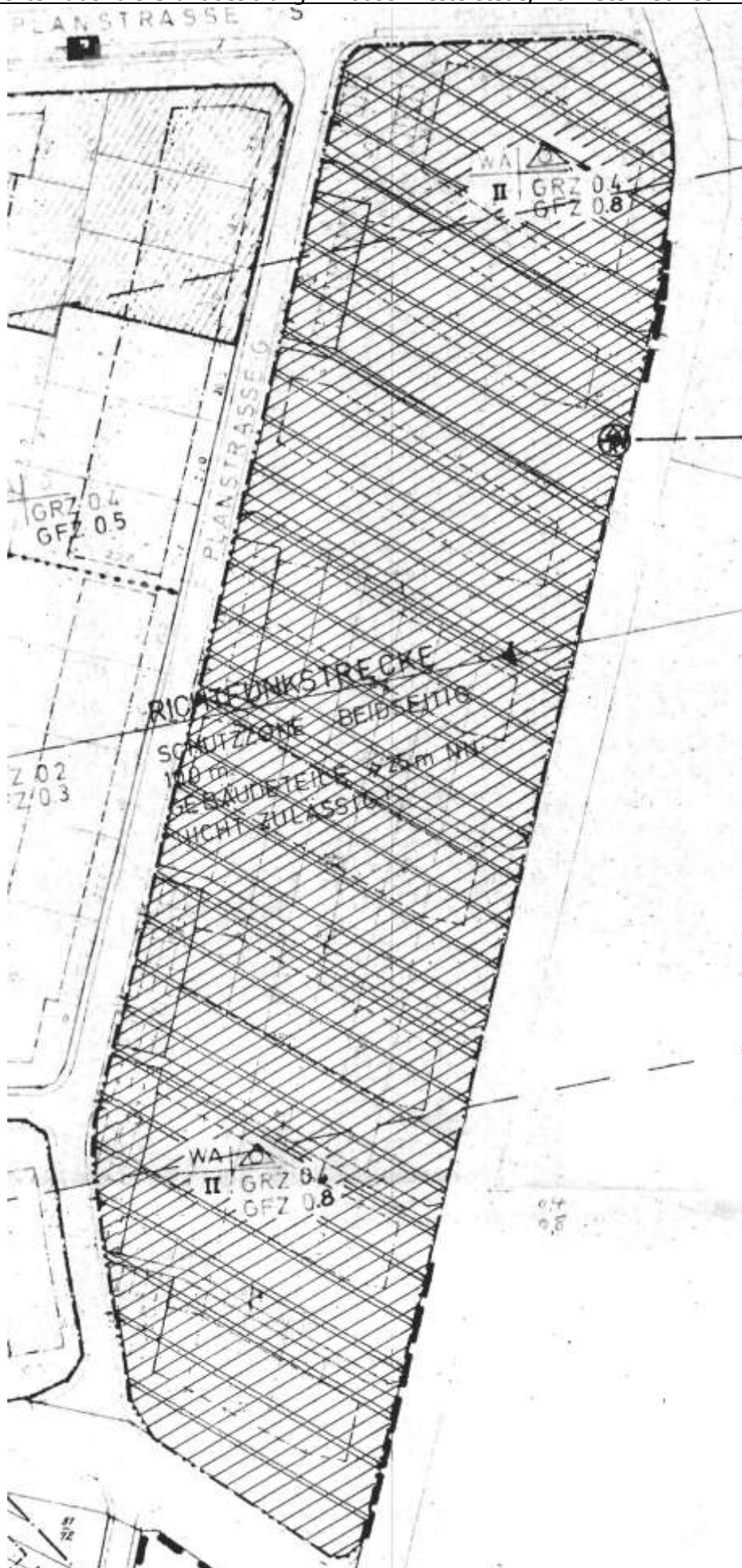

Gemeindefeldirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

in der Zeit vom 30.6. bis 3.8. 1976

Westerstede, den 16. Aug. 1976


Gemeindefeldirektor





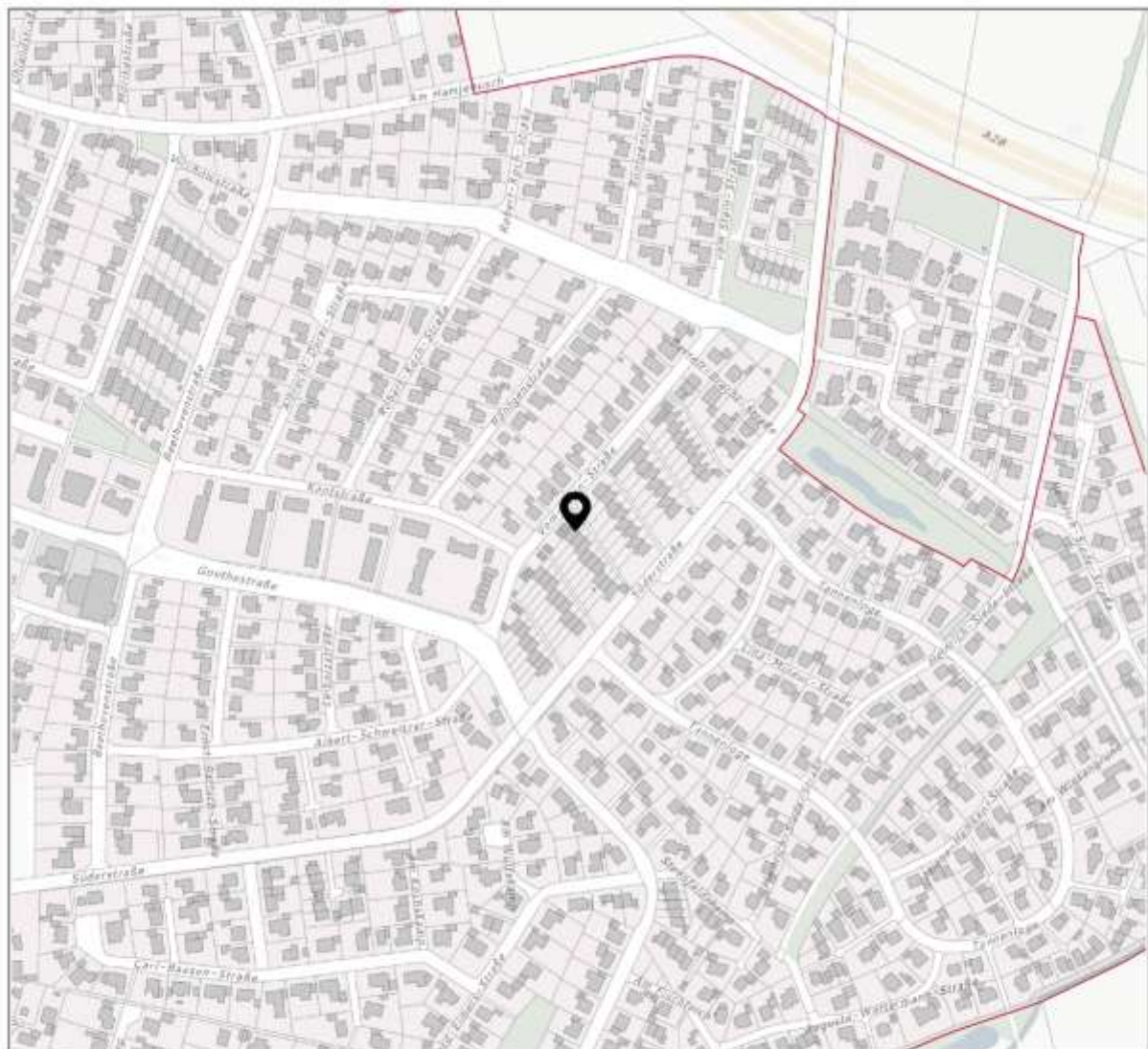
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 11.11.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Vom-Stein-Straße 39, 26655 Westerstede
Gemarkung: 0863 (Westerstede), Flur: 29, Flurstück: 60/289



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01201250

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 140 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 800 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0121200_MFH_W.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.25197&lng=7.94602&zoom=15.95&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.25197&lng=7.94602&zoom=15.95&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



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^[1] 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^[2] 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.

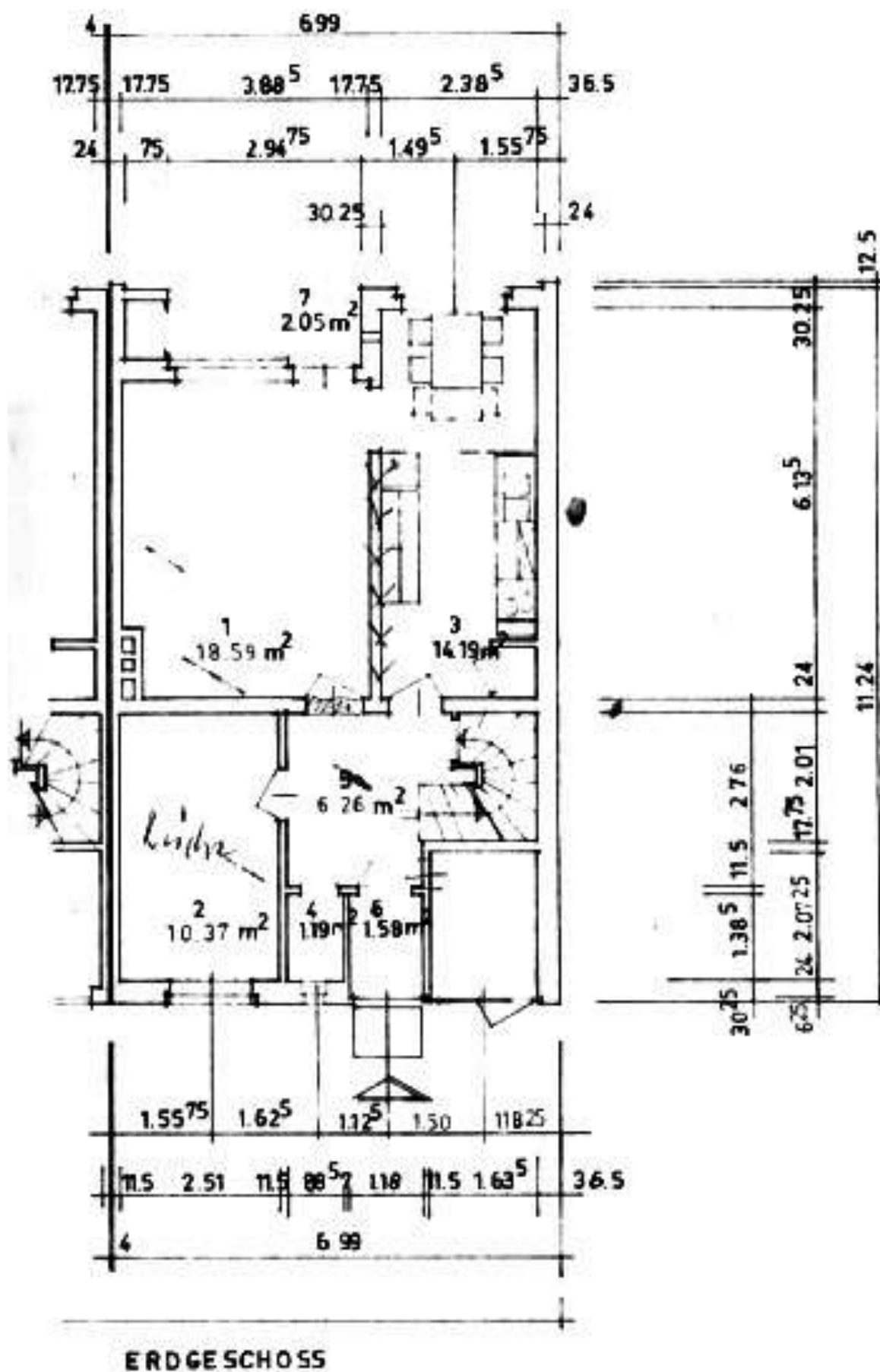
1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

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

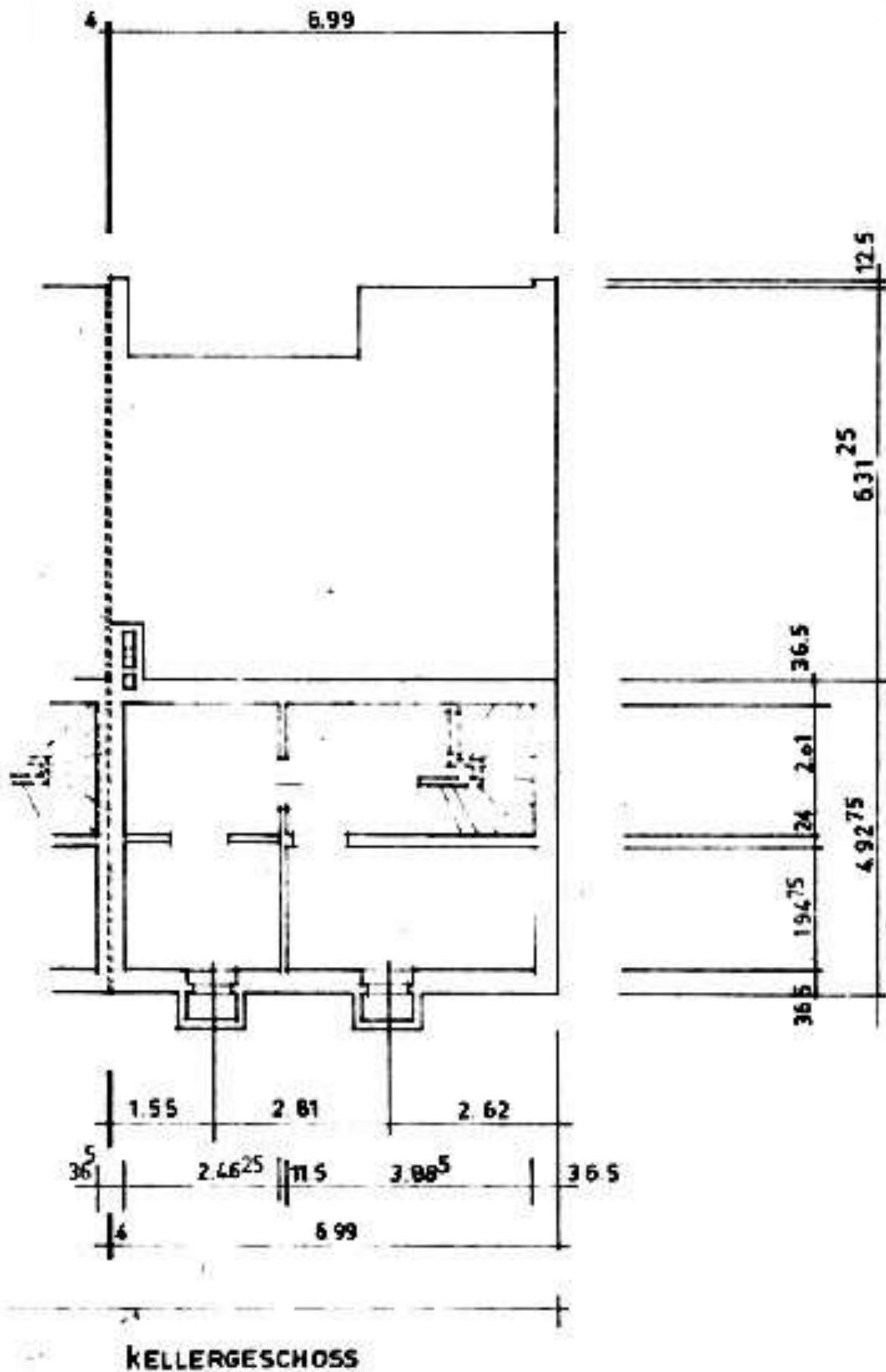
8 Planunterlagen über die Baulichkeiten

NIEDERSÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE G. M. B. H. PLANUNGSABTEILUNG HANNOVER			
MASS-STAB 1:100	OBJEKT: EINFAMILIENREIHENHAUS		BLATT NR. 1
BEARBEITET:	196	PLAN NR. 5710 A/1(Zd)	
GEZEIGT:			
DATUM:	16.-10.-63		
GEANDERT:	22.4.64 GRÖGER		
UNTERSCH.	UNTERSCH.		GEZEIGTSLEITG.

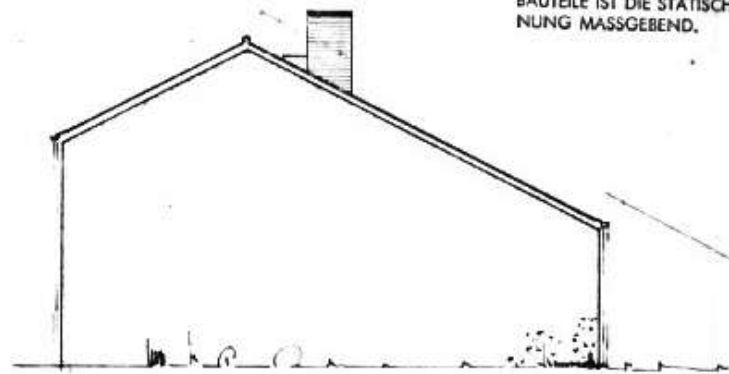
Grundriss Erdgeschoss Baujahr 1971



Grundriss Kellergeschoss Baujahr 1971



FÜR DIE AUSFÜHRUNG TRAGENDER
BAUTEILE IST DIE STATISCHE BERECH-
NUNG MASSGEBEND.



Architectural cross-section drawing of a house. The drawing shows the internal structure, including walls, floor, and roof trusses. Dimensions are provided in meters. The roof pitch is 27°. The drawing is labeled "SNITT" and includes a note: "Ausführung nach geprüfter statischer Berechnung Mauerwerk nach DIN 1053".

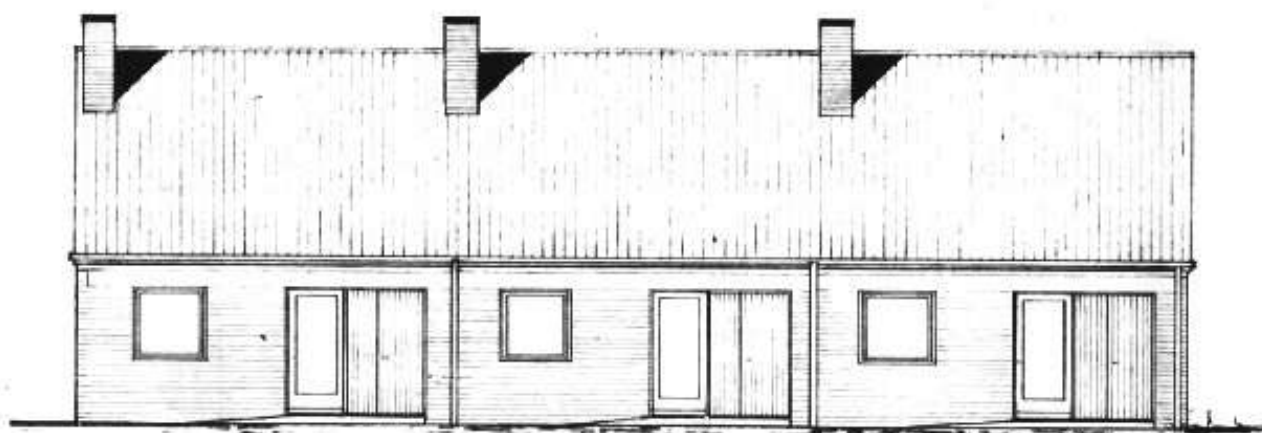
Ausführung nach geprüfter
statischer Berechnung
Mauerwerk nach DIN 1053

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. B 1425/71
zur Ausführung genehmigt.

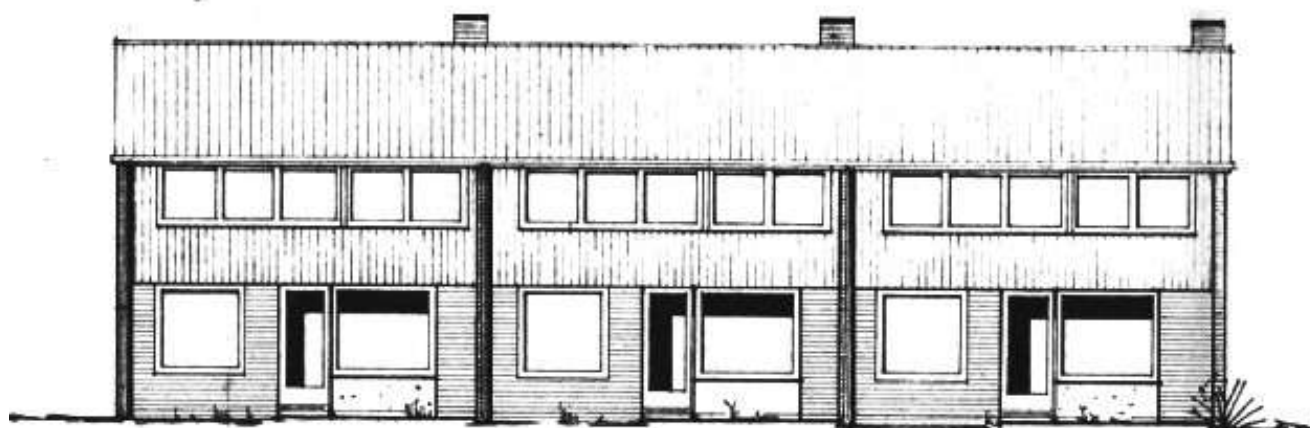
Westerde 3a, den 19. 10. 1977
Landkreis Ammerland
- Baugutichtsbehörde -

r. cl. 12.

Ansichten Baujahr 1971



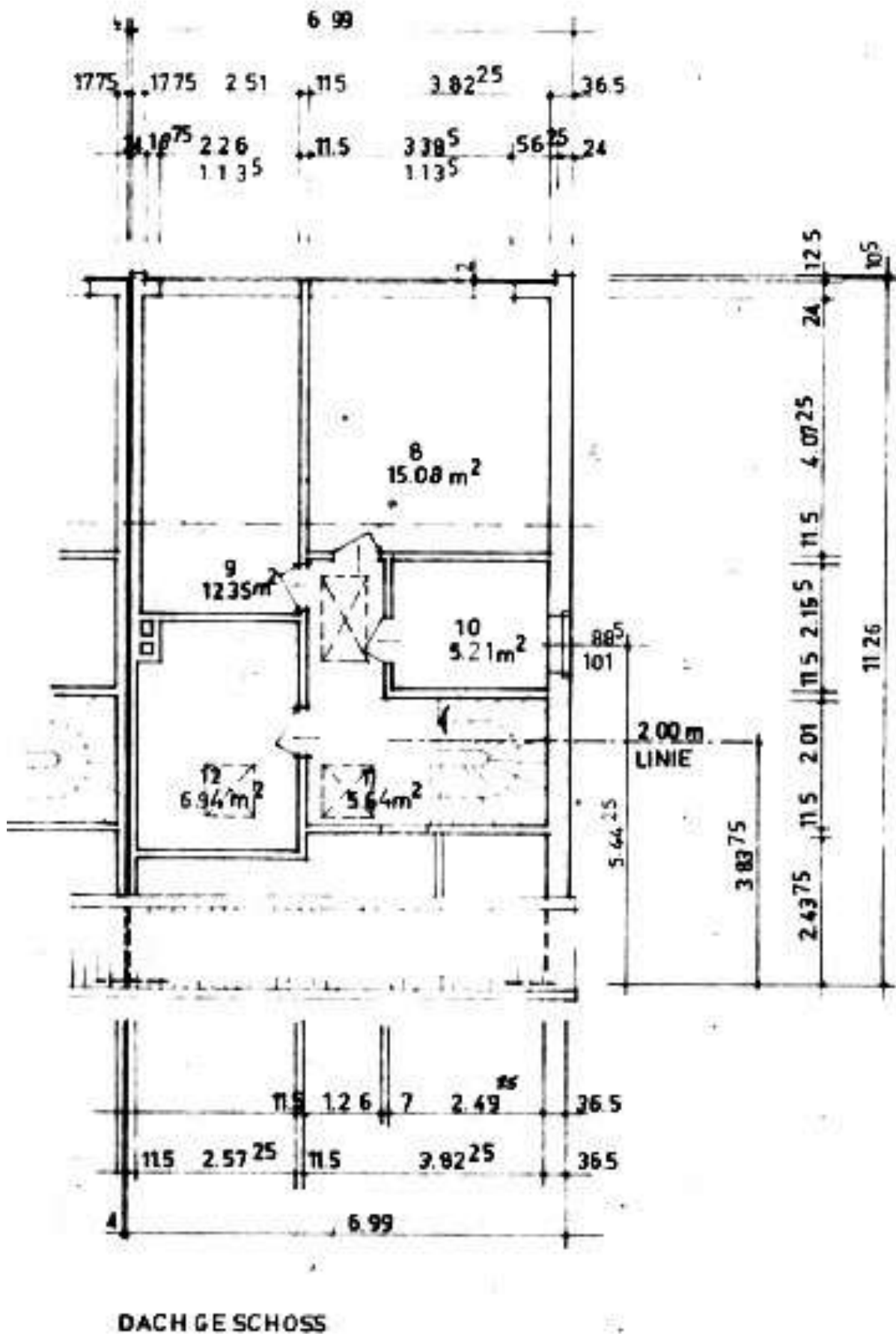
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

NIEDERSÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE G. M. B. H. PLANUNGSABTEILUNG HANNOVER			
MASS-STAB 1:100	OBJEKT EINFAMILIENREIHENHAUS		BLATT NR. 2
BEARBEITET C. FT.	196	PLAN NR. 5710 A/1(Zd)	
	16-10-1963		
LANDST.	294.66 GRÖßER		
UNTERSCHR.			

Grundriss Dachgeschoss Baujahr 1971



ENTWURF:

EINSEITIGE AUFSTOCKUNG

EINES WOHNTEILES

BAUHERR: —

WESTERSTEDE VOM STEIN STR.

M. 1: 500

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Beschein.-Nr. B 66/77
zur Ausführung genehmigt

Westl.

2. 3. 19 77

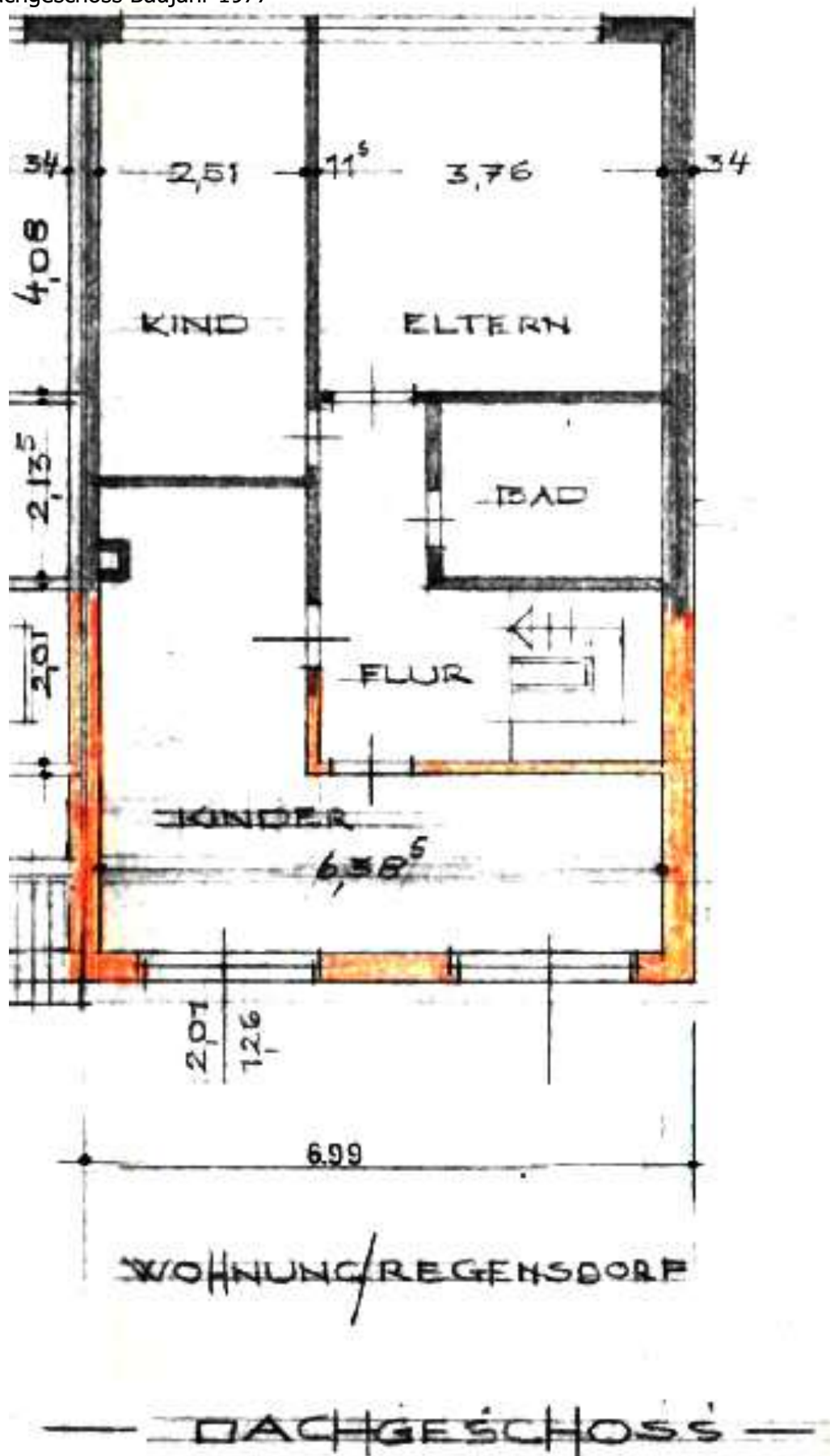
Ammerland

Bauaufsichtsbehörde

BAUHERR: —

PLANVERFASSER: —

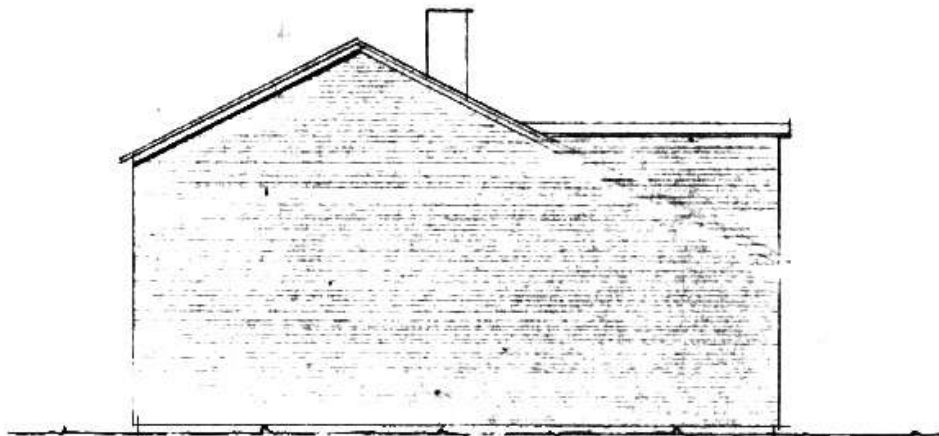
Grundriss Dachgeschoss Baujahr 1977



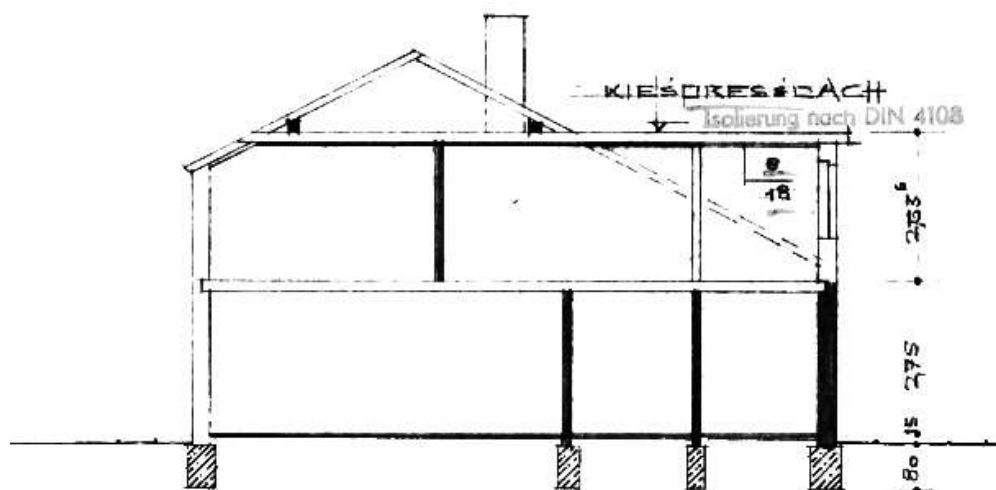
Ansichten Schnitt Baujahr 1977



— OSTE —



— GIEBELANSICHT —



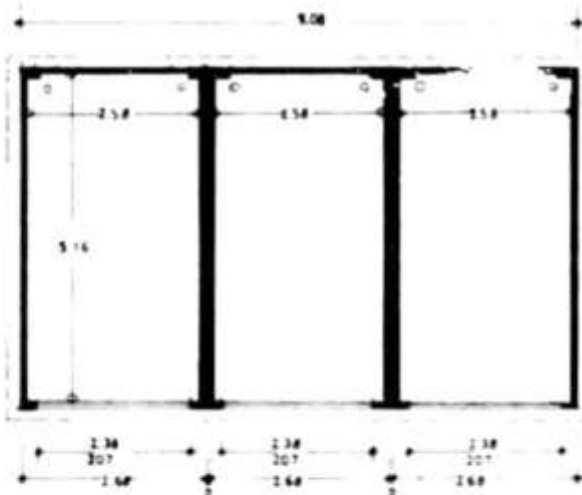
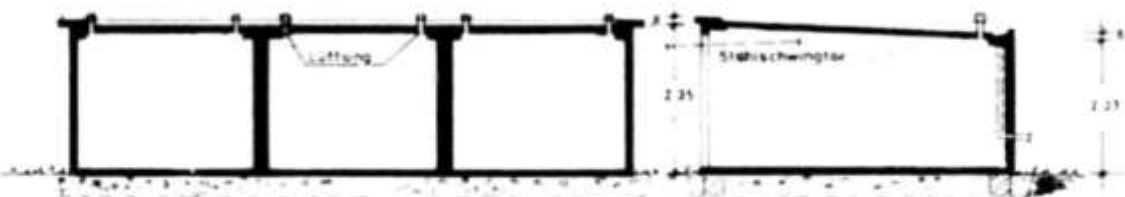
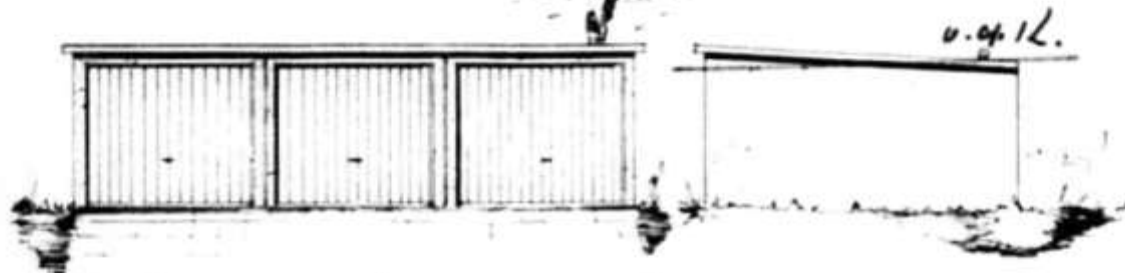
— QUERSCHNITT —

STAHLBETON-FERTIGGARAGEN

System Kesting · Maßstab 1:100 · Typ II

Bauaufsichtlich geprüft und mit
Bauschein-Nr. B 1426/77
zur Ausführung genehmigt

Westerstede, den 20.10.1977
Liedke'ss. Amtverord.
Bauaufsichtsbehörde



Ansicht	Ansicht
Querschnitt	Längsschnitt
Grundriß	

Nutzfläche	13,31 m ²
Bebaute Fläche	14,12 m ²
Umbauteiler Raum	32,33 m ³

Bauherr: _____

Alleinverkauf



HERMANN LOHMÜLLER

HÖLZER · BAUSTOFFE · STRASSENBAUSTOFFE · FERTIGELEMENTE · GROSSHANDEL · IMPORT

2820 Bremen-Blumenthal · Postfach 20 · Fernruf (0421) 600011-19 · Telex 2-45533 HELO

9 Fotos



- Nordostansicht auf Flurstück 60/289 -



- Nordansicht auf Flurstück 60/289 -



- Westansicht auf Flurstück 60/289 -



- Südwestansicht auf Flurstück 60/289 -



- Südwestansicht auf Flurstück 60/289 -



- Garage auf Flurstück 60/322 -



- Holzhütte auf Flurstück 60/313 -

10 Aufstellung der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987), der Wohn- und Nutzflächen sowie Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses

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

Berechnung der Bruttogrundfläche

	Faktor	Länge	Breite	Summe
<u>Reihenendhaus</u>				
Einfamilienhaus, Gebäudeart 1.21, Standardstufe 3,0				
Baujahr: 1974				
Erdgeschoss		11,260 m *	6,990 m	78,71 m ²
Dachgeschoss		11,260 m *	6,990 m	78,71 m ²
Kellergeschoss		4,928 m *	6,990 m	34,44 m ²
Bruttogrundfläche gesamt =				<u>191,86 m²</u>
<u>Garage</u>				
Garage, Gebäudeart 14.1, Standardstufe 4,0				
Baujahr: 1972				
Erdgeschoss		2,680 m *	5,270 m	<u>14,12 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt =				<u>205,98 m²</u>

Ermittlung der Wohnfläche						
	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Wohnhaus</u>						
<u>Erdgeschoss</u>						
Wohnzimmer		3,885 m *	5,010 m	19,46 m ²		
		-0,250 m *	1,145 m	-0,29 m ²		
				19,17 m ²	-0,58 m ²	18,59 m ²
Essplatz/Küche		2,385 m *	6,135 m	14,63 m ²	-0,44 m ²	14,19 m ²
Kinderzimmer		2,510 m *	4,260 m	10,69 m ²	-0,32 m ²	10,37 m ²
Diele		2,135 m *	2,760 m	5,89 m ²		
		0,500 m *	1,110 m	0,56 m ²		
				6,45 m ²	-0,19 m ²	6,26 m ²
WC		0,885 m *	1,385 m	1,23 m ²	-0,04 m ²	1,19 m ²
Windfang		1,180 m *	1,385 m	1,63 m ²	-0,05 m ²	1,58 m ²
Abstellraum		1,635 m *	2,073 m	3,39 m ²	-0,10 m ²	3,29 m ²
überdachter	1/2 *	3,700 m *	0,950 m	1,76 m ²		
Freisitz	1/2 *	2,950 m *	0,195 m	0,29 m ²		
				2,05 m ²		
						2,05 m ²
						<u>57,52 m²</u>

<u>Dachgeschoss</u>						
Schlafzimmer 1		3,820 m *	4,070 m	15,55 m ²	-0,47 m ²	15,08 m ²
Schlafzimmer 2		2,510 m *	5,070 m	12,73 m ²	-0,38 m ²	12,35 m ²
Bad		2,490 m *	2,155 m	5,37 m ²	-0,16 m ²	5,21 m ²
Flur		1,260 m *	2,270 m	2,86 m ²		
		2,150 m *	1,368 m	2,94 m ²		
				5,80 m ²	-0,17 m ²	5,63 m ²
Schlafzimmer 3		6,385 m *	2,073 m	13,23 m ²		
		-0,310 m *	0,560 m	-0,17 m ²		
		2,570 m *	3,375 m	8,67 m ²		
				21,73 m ²	-0,65 m ²	21,08 m ²
						<u>59,35 m²</u>

Wohnfläche gesamt= 116,87 m²

Ermittlung der Nutzfläche						
	Faktor	Länge	Breite	Fläche	abzügl. 3% Putz	Fläche
<u>Reihenendhaus</u>						
<u>Kellergeschoss</u>						
Kellerraum 1		3,885 m *	1,948 m	7,57 m ²	-0,23 m ²	7,34 m ²
Kellerraum 2		2,463 m *	1,948 m	4,80 m ²	-0,14 m ²	4,66 m ²
Kellerraum 3		2,463 m *	2,010 m	4,95 m ²	-0,15 m ²	4,80 m ²
Kellerraum 4		3,885 m *	2,010 m	7,81 m ²		
		-2,000 m *	2,010 m	-4,02 m ²		
				3,79 m ²	-0,11 m ²	3,68 m ²
						<u>20,48 m²</u>

<u>Garage</u>		5,160 m *	2,580 m	13,31 m ²		<u>13,31 m²</u>
----------------------	--	-----------	---------	----------------------	--	-----------------------------------

Nutzfläche gesamt = 33,79 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt= 150,66 m²

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Stadt Oldenburg und Landkreis Ammerland -

Stichprobenübersicht und Normobjekt



Modellbeschreibung

Stichprobe: 198 Kauffälle

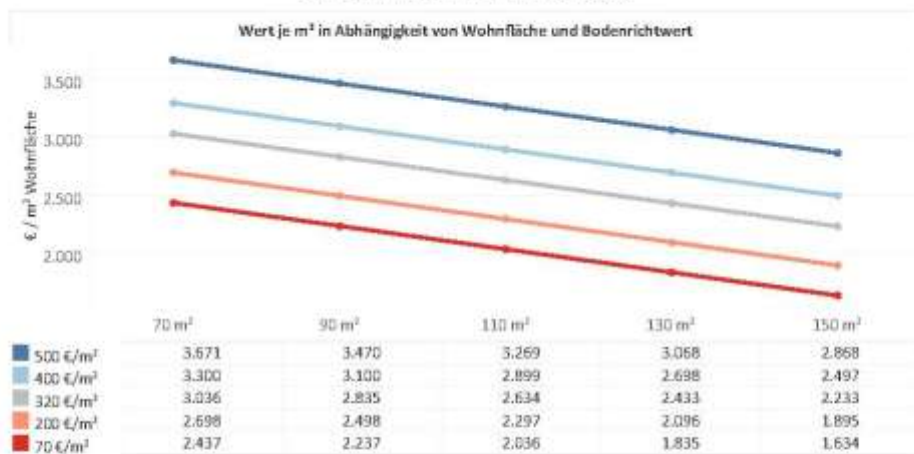
Merkmal	Min.	Max.	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2023	2024	2024	2025
Bodenrichtwert [€/m²]	70	500	322	320
Baujahr	1950	2021	1988	
Modi. Baujahr	1964	2021	1990	1990
Grundstücksfläche [m²]	152	693	317	350
Wohnfläche [m²]	60	160	108	110
Lage				Oldenburg Stadt
Ausstattung				mittel
Bauweise				massiv
Garage				vorhanden (eine)

Vergleichswert Normobjekt (s.o.)

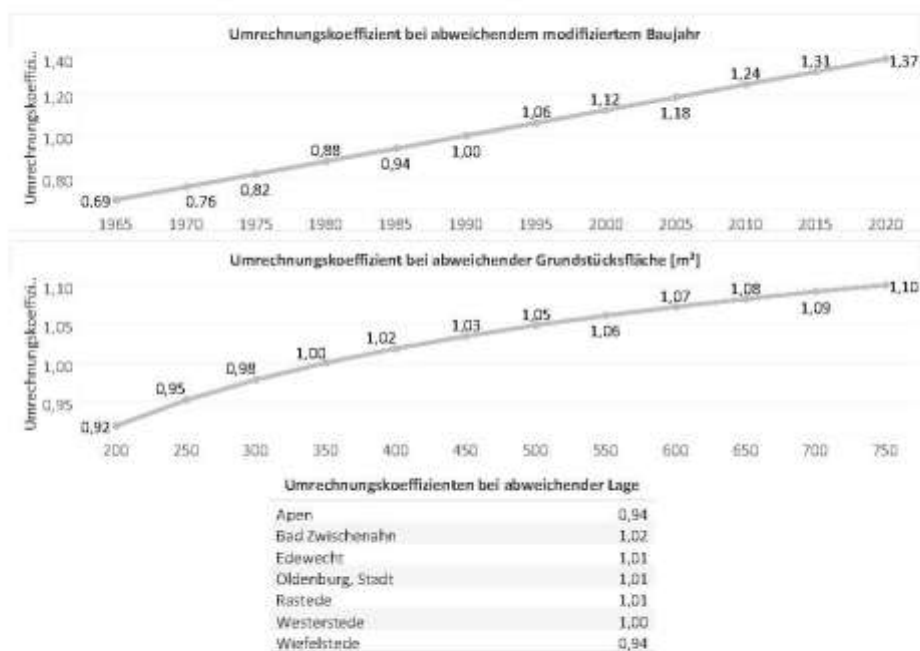
Wohnflächenpreis: 2.634 €/m²

Standardabweichung: ± 401 €/m²

Das Diagramm bezieht sich auf ein Normobjekt



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren.



Quelle: 2025 Gutachterauskünfte für Grundstückspreise in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

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.

Anzahl der Anschläge im Dokument = **31370**