

# Kurzfassung zum Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000644

## Einfamilienhaus

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| PLZ, Ort               | <b>26169 Friesoythe</b>  |
| Straße                 | südl. Küstenkanal 87     |
| Bundesland             | Niedersachsen            |
| Auftraggeber           | Amtsgericht Cloppenburg  |
| Gutachter/in           | Christian von Derenthall |
| Objektbesichtigungstag | 07.10.2025               |
| Besichtigungsumfang    | Außenbesichtigung        |
| Wertermittlungstichtag | 07.10.2025               |
| Qualitätsstichtag      | 07.10.2025               |



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**108.000 EUR**

### Auftrag

Mit Beschluss vom 18.07.2025 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde die AgriWert Unternehmensgruppe mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des u. g. Versteigerungsobjektes beauftragt.

### Bewertungsgegenstand

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das Flurstück 82 (14.457 m<sup>2</sup>) der Flur 21 der Gemarkung Altenoythe (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 4427 von Cloppenburg unter der lfd. Nr. 1 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Garage und einem Nebengebäude bebaut. Eine unbebaute Teilfläche des bewertungsgegenständlichen Flurstücks stellt sich als Moorfläche dar.

### Vorbemerkung/Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung bezieht sich auf die zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Gegebenheiten und den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Werte und die zusammenfassende Beurteilung beziehen sich auf den Objektzustand zum Wertermittlungstichtag.

Es wird von einer Einhaltung der rechtlichen Bestimmung sowie der formellen und materiellen Legalität hinsichtlich des Bestands und Nutzung des Bewertungsobjektes ausgegangen.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

### **Stichtag**

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 07.10.2025 (Datum der Ortsbesichtigung). Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

## Inhaltsverzeichnis

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Lage .....                                 | 5  |
| Erläuterungen zur Makrolage .....          | 5  |
| Objekt .....                               | 6  |
| Erläuterungen zur Objektbesichtigung ..... | 6  |
| Grundbuch .....                            | 7  |
| Bodenwert .....                            | 8  |
| Sachwert .....                             | 9  |
| Sachwert (Marktwert) .....                 | 9  |
| Ableitung der Herstellungskosten .....     | 10 |
| Ergebnis .....                             | 11 |
| Allgemeine Hinweise .....                  | 12 |
| Unterlagenübersicht .....                  | 13 |
| Anlagenverzeichnis .....                   | 13 |
| Fotodokumentation .....                    | 14 |

### **Vermietbarkeit**

Aufgrund der Objektlage und Nutzungsart einerseits aber auch des Objektzustands andererseits besteht ein deutlich eingeschränkter Interessentenkreis. Aufgrund des Objektzustands, welcher eine wohnwirtschaftliche Nutzung gegenwärtig nicht zulässt, ist eine Vermietbarkeit nicht gegeben. Wirtschaftlich steht (nach Sanierung des Gebäudes) eine Eigennutzung im Vordergrund.

### **Verwertbarkeit**

Die Marktbedingungen sind in den Wertansätzen berücksichtigt, sodass eine Verkäuflichkeit zum ermittelten Marktwert am Bewertungsstichtag als gegeben zu bewerten ist. Dabei besteht für Objekte dieser Art ein regionales Marktgeschehen. Aus den Lage- und Objekteigenschaften ergibt sich eine unterdurchschnittliche Verwertbarkeit.

Als potenzielle Interessenten kommen vorrangig Eigennutzer in Betracht.

### **Drittverwendungsfähigkeit**

Die Drittverwendungsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der Fortführung der baulichen Zweckbestimmung (subjektive Drittverwendungsfähigkeit) gegeben.

### **Bewertungsverfahren, Verfahrenswahl und Begründung**

Die Marktwertermittlung wurde unter Berücksichtigung der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vorgenommen.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens erfolgt im Hinblick auf § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Markt- und Vergleichsdaten.

Die Bewertung, inkl. Verfahrenswahl, ist neben dem Renditeaspekt auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten fiktiv zu unterstellenden Kauffall abzustellen.

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund der Objektart und Objektgröße dem Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ zuzuordnen. Dieses Marktsegment ist sachwertorientiert, Ertragswertaspekte sind eher untergeordnet. Gutachterlich wird primär von einer Eigennutzung des Wohnhauses ausgegangen, sodass allein das Sachwertverfahren nach §§ 35-39 der ImmoWertV zur Anwendung kommt.

## Lage

### Erläuterungen zur Makrolage

**Gemarkung** Altenoythe

**Makrolage** Altenoythe gilt als Ortsteil der Stadt Friesoythe. Es liegt rd. 30 Kilometer (Luftlinie) nordwestlich der Kreisstadt Cloppenburg. Friesoythe ist eine Stadt und eine selbstständige Gemeinde und gehört zum Oldenburger Münsterland. Friesoythe ist das nördlichste Mittelzentrum und die flächengrößte Kommune im Oldenburger Münsterland.

Friesoythe liegt an den Bundesstraßen 72 und 401 sowie südlich der Bundesautobahn 28 und westlich der BAB 29. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung. Altenoythe selbst liegt unmittelbar an der B 401.

#### Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Stadt: Friesoythe

Einwohner: ~ 23.000

Arbeitslosenquote: 4,1 % (LK Cloppenburg, Stand November 2025)

Demograf. Entwicklung (2020 - 2035): + 5,7 % (Quelle: Wegweiser Kommune)

#### Fazit Makrolage

Mittlere Makrolage im nördlichen Gebiet des Landkreises Cloppenburg mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsanbindung.

## **Objekt**

### **Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

Eine Ortsbesichtigung des zu bewertenden Grundstücks (Außenbesichtigung) wurde durch Christian von Derenthall, öbuv. Sachverständiger und Frau Esther Suhr (Mitarbeiterin der AgriWert Unternehmensgruppe) am 07.10.2025 durchgeführt.

Das Wohnhaus wurde von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung war unter anderem aufgrund des aktuellen Bauzustandes nicht möglich.

Die unterzeichnenden Gutachter versichern, an dieser Sache nicht beteiligt zu sein und das Gutachten nach bestem fachlichen Wissen gewissenhaft, unabhängig, weisungsfrei und persönlich erstellt zu haben.

## Grundbuch

Auszug vom: 28.11.2025  
Amtsgericht: Cloppenburg  
Grundbuch von: Altenoythe

## Bestandsverzeichnis

| Band | Blatt | Lfd. Nr.<br>BV | Gemarkung  | Flur | Flurstück(e) | Fläche<br><i>m<sup>2</sup></i> |
|------|-------|----------------|------------|------|--------------|--------------------------------|
|      | 4427  | 1              | Altenoythe | 21   | 82           | 14.457,00                      |

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Gesamtfläche             | 14.457,00        |
| <b>davon zu bewerten</b> | <b>14.457,00</b> |

## Abteilung I, Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Auftraggeber bekannt.

## Bodenwert

| Grundstücksteilfläche |                             | Hauptfläche    |                    | Nebenfläche 1  |                    | Nebenfläche 2  |                    | rentier-<br>lich* | Bodenwert |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------|-----------|
| Nr.                   | Bezeichnung                 | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> |                   | EUR       |
| 1                     | Hauptfläche                 | 1.998          | 38,25              |                |                    |                |                    | Ja                | 76.423    |
| 2                     | unbebaute landw. Nutzfläche | 12.459         | 2,57               |                |                    |                |                    | Nein              | 32.019    |

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

Bodenwert (rentierliche Anteile) 76.423

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 32.019

**BODENWERT (gesamt) 108.442**

Richtwertanpassung  
zu 1 Hauptfläche

Bodenrichtwert: 45,00 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/um-retabs/2025/0190912\\_flac.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/um-retabs/2025/0190912_flac.pdf)

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße  
nach

maßgebliche Grundstücksfläche: 1500 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 1  
tatsächliche Grundstücksfläche: 1998 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 0,85  
angepasster Bodenrichtwert: 38,25 EUR/m<sup>2</sup>

zu 2 unbebaute landw. Nutz-  
fläche

Bodenrichtwert: 3,80 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/um-retabs/2025/0190912\\_flac.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/um-retabs/2025/0190912_flac.pdf) / Stand: 01.01.2025

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße  
nach

maßgebliche Grundstücksfläche: 20000 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 1  
tatsächliche Grundstücksfläche: 12459 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 0,97  
angepasster Bodenrichtwert: 3,68 EUR/m<sup>2</sup>  
- 30,00% = 1,11 EUR/m<sup>2</sup> (zustandsbedingter Rekultivierungsabschlag)  
= 2,57 EUR/m<sup>2</sup>



## Sachwert

### Sachwert (Marktwert)

| Gebäude-Nr. | Gebäude      | Grdst.-teilfläche-Nr. | Bau-jahr | GND RND |    | Herstellungskosten der baulichen Anlagen* |       |       | Alterswertmin-derung |       | Alterswertg. Herst.-kosten<br>EUR |
|-------------|--------------|-----------------------|----------|---------|----|-------------------------------------------|-------|-------|----------------------|-------|-----------------------------------|
|             |              |                       |          | Jahre   |    | Anzahl                                    | EUR   | %BNK  | Ansatz               | %     |                                   |
| 1           | Wohnhaus     | 1                     | 1965     | 70      | 10 | 170,00 m² BGF                             | 1.371 | 17,00 | Linear               | 85,72 | 38.940                            |
| 2           | Garage       | 1                     | 1965     | 30      | 5  | 30,00 m² BGF                              | 419   | 12,00 | Linear               | 83,34 | 2.345                             |
| 3           | Nebengebäude | 1                     | 1965     | 30      | 5  | 67,00 m² BGF                              | 419   | 12,00 | Linear               | 83,34 | 5.238                             |

Σ 46.523

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860; (2, 3) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,9250

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>      | <b>46.523</b>   |
| + Zeitwert der Außenanlagen                         | 2,00% 930       |
| <b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> | <b>47.453</b>   |
| + Bodenwert                                         | 76.423          |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                         | <b>123.876</b>  |
| ± Marktanpassung                                    | -12,00% -14.866 |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>        | <b>109.010</b>  |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale     |                 |
| + nicht rentierlicher Bodenwert                     | 32.019          |
| - Sonstige Wertabschläge                            |                 |
| Behebung von Vandalismusschäden                     | 30,00% 32.703   |
| <b>SACHWERT</b>                                     | <b>108.326</b>  |

## Ableitung der Herstellungskosten

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohnhaus

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Gebäudetyp              | 1.21 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss            | Dachgeschoss ausgebaut              |
| Ausbaugrad Dachgeschoss | 100 %                               |
| Erd-/Obergeschosse      | Erdgeschoss                         |
| Kellergeschoss          | nicht unterkellert                  |
| Ausstattungsstufe       | 1,73                                |

Tabellarische NHK 727 EUR/m² BGF

Zu-/Abschläge

| Grund | Zu-/Abschlag |               |
|-------|--------------|---------------|
|       | %            | EUR/m²<br>BGF |
|       |              |               |

NHK inkl. Zu-/Abschläge 727 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 727 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag 1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag 1.371 EUR/m² BGF

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Garage

|                                 |                                                                           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                      | 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen                                        |
| Ausstattungsstufe               | 3,00                                                                      |
| Tabellarische NHK               | 218 EUR/m² BGF                                                            |
| Herstellungskosten im Basisjahr | 218 EUR/m² BGF                                                            |
| Indexwert zum Stichtag          | 1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025) |
| Herstellungskosten zum Stichtag | 419 EUR/m² BGF                                                            |

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 3 Nebengebäude

|                                 |                                                                           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                      | 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen                                        |
| Ausstattungsstufe               | 3,00                                                                      |
| Tabellarische NHK               | 218 EUR/m² BGF                                                            |
| Herstellungskosten im Basisjahr | 218 EUR/m² BGF                                                            |
| Indexwert zum Stichtag          | 1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025) |
| Herstellungskosten zum Stichtag | 419 EUR/m² BGF                                                            |

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

## Ergebnis

|           |           | Marktwert   |
|-----------|-----------|-------------|
|           |           | § 194 BauGB |
| Werte     | Bodenwert | 108.442     |
|           | Sachwert  | 108.326     |
| Marktwert |           | 108.000     |

---

Erstellt am: 07.12.2025

*Digitale Signaturen siehe Deckblatt*

Christian von Derenthall  
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel MRICS  
öbuv SV, HypZert F

## **Allgemeine Hinweise**

### **Definitionen & Haftungsausschluss**

Die Richtigkeit vorstehenden Wertgutachtens versichere ich hiermit pflichtgemäß. Mit dem Eigentümer stehe ich weder in verwandtschaftlichen Beziehungen noch habe ich persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Wertgutachten wurde auf Grundlage des § 194 BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit Gültigkeit ab dem 01.01.2022 erstellt.

### **Definition Marktwert**

Im derzeit geltenden § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Begriff des Verkehrswerts wie folgt definiert: 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.

### **Haftungsausschluss**

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Wertgutachten noch für Teile daraus übernommen. Weiterhin kann keine Haftung für die Richtigkeit von Auskünften von Behörden und Ämtern übernommen werden.

### **Achtung**

Die Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Prüfungen hinsichtlich brandschutzrechtlicher Bestimmungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass diese mit der Bauabnahme im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft wurden. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt. Ebenso wurde die vorgeschriebene Installation und Funktion von Rauchmeldern nicht überprüft.

Untersuchungen an Baumaterial und Baugrund auf ggf. enthaltene schädliche Stoffe, wie insbesondere Asbest, Öl oder Schwermetall, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung kann nicht übernommen werden. Auch nicht für eine sich daraus ergebende verdeckte Marktwertbeeinflussung.

Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Gutachters geschehen.

## Unterlagenübersicht

| Art der Unterlage             | Status    | Datum der Unterlage |
|-------------------------------|-----------|---------------------|
| Flurkarte                     | vorhanden | 27.11.2025          |
| Flurkarte Übersicht           | vorhanden | 27.11.2025          |
| Hochwasserkarte               | vorhanden | 03.12.2025          |
| Schutzgebietskarte Altenoythe | vorhanden | 03.12.2025          |
| Übersichtskarte 1             | vorhanden | 27.11.2025          |
| Übersichtskarte 2             | vorhanden | 27.11.2025          |
| Übersichtskarte 3             | vorhanden | 27.11.2025          |

## Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Flurkarte Übersicht

Hochwasserkarte

Schutzgebietskarte Altenoythe

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Übersichtskarte 3

## Fotodokumentation

### Wohnhaus, Außenansicht



### Wohnhaus, Außenansicht



### Wohnhaus, Außenansicht



**Wohnhaus, Außenansicht**



**Wohnhaus, Außenansicht**



**Wohnhaus, Außenansicht**



**Wohnhaus, Außenansicht**



**Zufahrtsstraße Wohnhaus**



**Wohnhaus, Außenansicht**





**Wohnhaus, Außenansicht**



**Hintereingang Wohnhaus, Außenansicht**



**Wohnhaus, Außenansicht**



**Wohnhaus, Außenansicht**



**Wohnhaus, Außenansicht**



**Wohnhaus, Außenansicht**



**Wohnhaus, Außenansicht**



**Wohnhaus, Außenansicht**



**Wohnhaus, Innenansicht**



**Wohnhaus, Innenansicht**





**Nebengebäude, Außenansicht**



**Nebengebäude, Außenansicht**



**Nebengebäude, Außenansicht**



**Garten**



**Garage**



**Garage**



**Nebengebäude, Außenansicht**



**unbebaute Fläche, Moor, Unland**























