



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg

# Auszug aus Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Garrel, Zum Auetal 83



Niedersachsen



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Garrel
Straße, Hausnummer:	Zum Auetal 83
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr:	ca. 2017
Wohnfläche:	152 m <sup>2</sup> (lt. Bauakte)
Nutzfläche:	34 m <sup>2</sup> (lt. Bauakte)
Gemarkung:	Garrel
Flur:	9
Flurstück(e):	165/15
Gesamtfläche:	1.000 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Garrel
Grundbuchblatt:	2547, lfd. Nr. 1
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 16.08.2023 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.08.2023 mit

**345.000 €**

ermittelt.

## Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

## Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden. Das Objekt wird eigengenutzt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:  
Es wurde kein Wohnungseigentum gebildet.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:  
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht. Der Gutachterausschuss weist jedoch explizit darauf hin, dass ihm der Zutritt zu dem Gebäude nicht gewährt wurde.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:  
Angaben zu Baugenehmigungen der Gebäude: siehe Gebäudebeschreibung,  
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt  
Es liegt kein Energieausweis vor.  
ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind  
Es sind keine Altlasten bekannt.
- Wird auf dem Grundstück eine Photovoltaikanlage / Biogasanlage betrieben?  
Auf dem Grundstück wird weder eine Photovoltaikanlage, noch eine Biogasanlage betrieben.

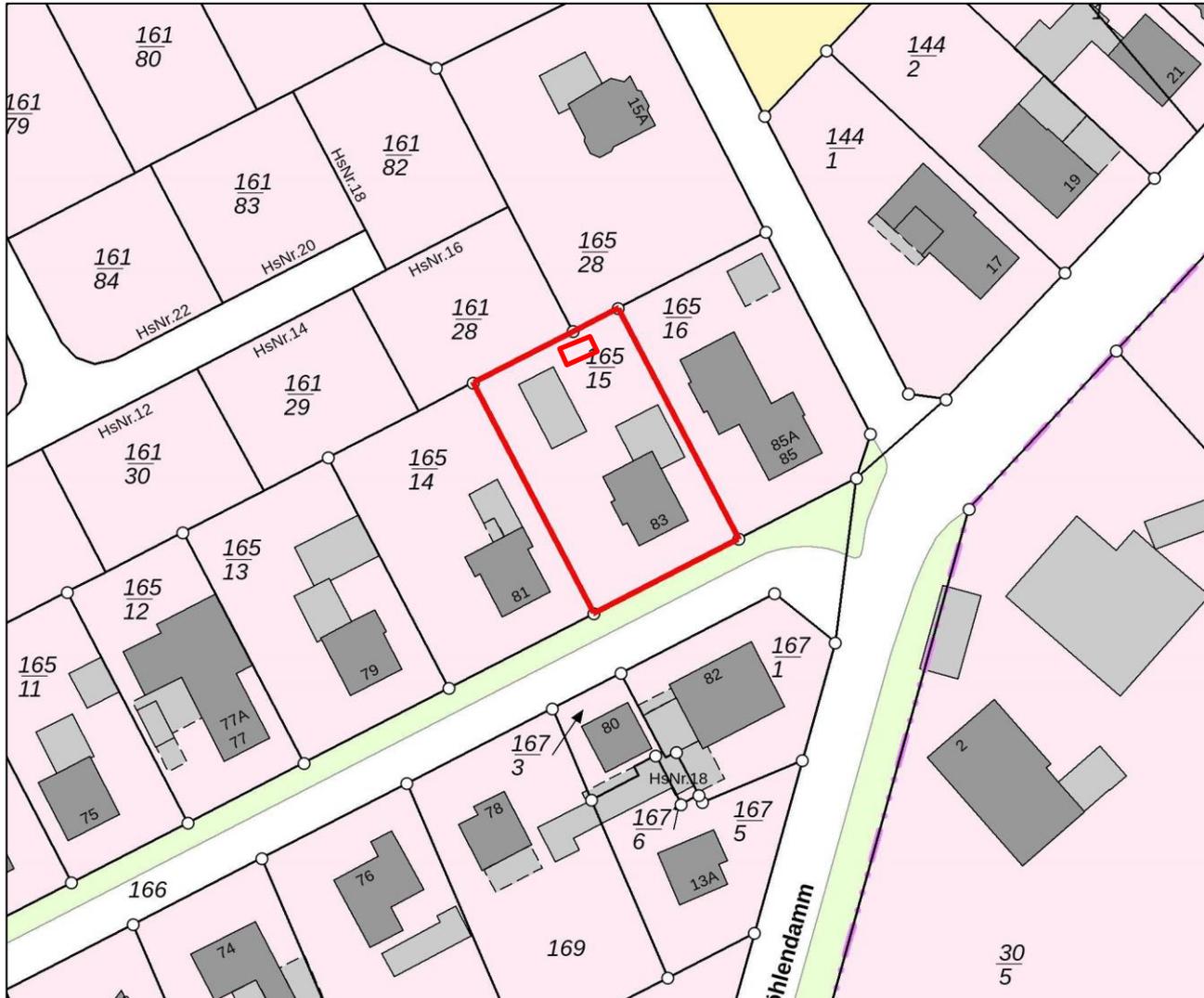


## Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 1.000 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

#### Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Der zu bewertende Gebäudebestand ist nicht vollständig im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Die ungefähre Darstellung des nicht eingemessenen Hundezwingers in der Karte wurde lediglich für dieses Gutachten als Skizze ergänzt.

## **Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Garten mit Rasenfläche angelegt.

## **Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Zum Auetal“ erschlossen.

<b>Straßentyp:</b>	Gemeindestraße
<b>Straßenausbau:</b>	Fahrbahn asphaltiert einseitig Gehweg Beleuchtung
<b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen:</b>	Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

## **Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

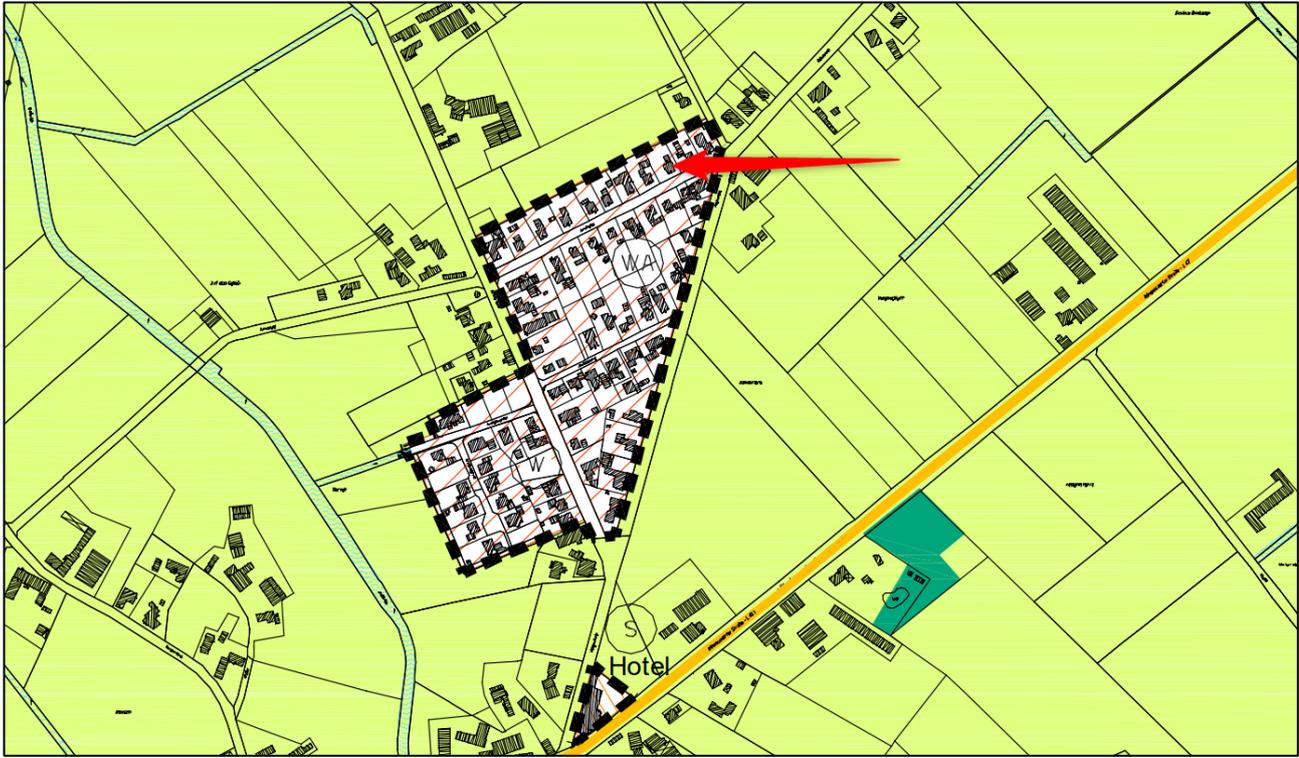
## **Rechtliche Gegebenheiten**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

## Flächennutzungsplan

Das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wird in dem vom 11.04.1974 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.



*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Garrel (ohne Maßstab)*

## Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Garrel liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

## **Abgabenrechtlicher Zustand**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Zum Auetal“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Nach Auskunft der Gemeinde Garrel sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

**Rechte und Belastungen**

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt vom 24.04.2023 folgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht Cloppenburg		Grundbuch von Garrel	Blatt 2547	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
<del>1</del>	1	<del>Wiederkaufsrecht für das Land Niedersachsen (Siedlungsamt in Oldenburg). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. April 1964 eingetragen am 22. Juli 1964.</del>		
2	1	Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB für Irene Radtke geb. Hoeft, geb. am 05.08.1934. Gemäß Bewilligung vom 12.05.2014 (URNr. 196/2014, Notar Sandhaus, Garrel) eingetragen am 16.05.2014.  Bornemann		
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 5/23). Eingetragen am 13.03.2023.  Grafe		

Amtsgericht Cloppenburg		Grundbuch von Garrel	Blatt 2547	Bogen 1 Abteilung II
Veränderungen		Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1		
4	5	6	7	
2	Das Recht Abt. II Nr. 2 hat den Rang nach Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 19.04.2016.  Brinkmann	1	Gelöscht am 5. Oktober 1981.  Moormann Peters	

Die Eintragung lfd. Nr. 2 in der Abteilung II des Grundbuches ist nicht wertrelevant. Die Berechtigte des Wohnungsrechtes Frau Radtke ist lt. Auskunft aus dem Melderegister vom 24.04.2023 seit 2016 verstorben.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

### Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist im ADABweb (Allgemeine Denkmaldatenbank web-basiert) nicht als Denkmalobjekt eingetragen.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.

### Sonstige Rechte und Belastungen

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

### **Bauliche Anlagen**

Die Angaben für die Beschreibung der baulichen Anlagen wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Eigentümers, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Alle Bildaufnahmen wurden bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 16.08.2023 erstellt.

Kleinere Abweichungen in den Grundrissdarstellungen, soweit vorhanden, gegenüber den tatsächlichen Grundrissen in der Örtlichkeit haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass ihm der Zugang zu dem Bewertungsobjekt nicht gewährt wurde. Das Wertermittlungsobjekt wurde nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt. Sollte der Zustand des Gebäudeinneren im Wesentlichen von der vorhandenen Datenlage, sowie dem äußeren Anschein abweichen, ist gegebenenfalls erneut ein Verkehrswert zu beschließen.

**Wohnhaus und Garage**



*südliche Ansicht*



*südöstliche Ansicht*



*westliche Ansicht*



*nördliche Ansicht*

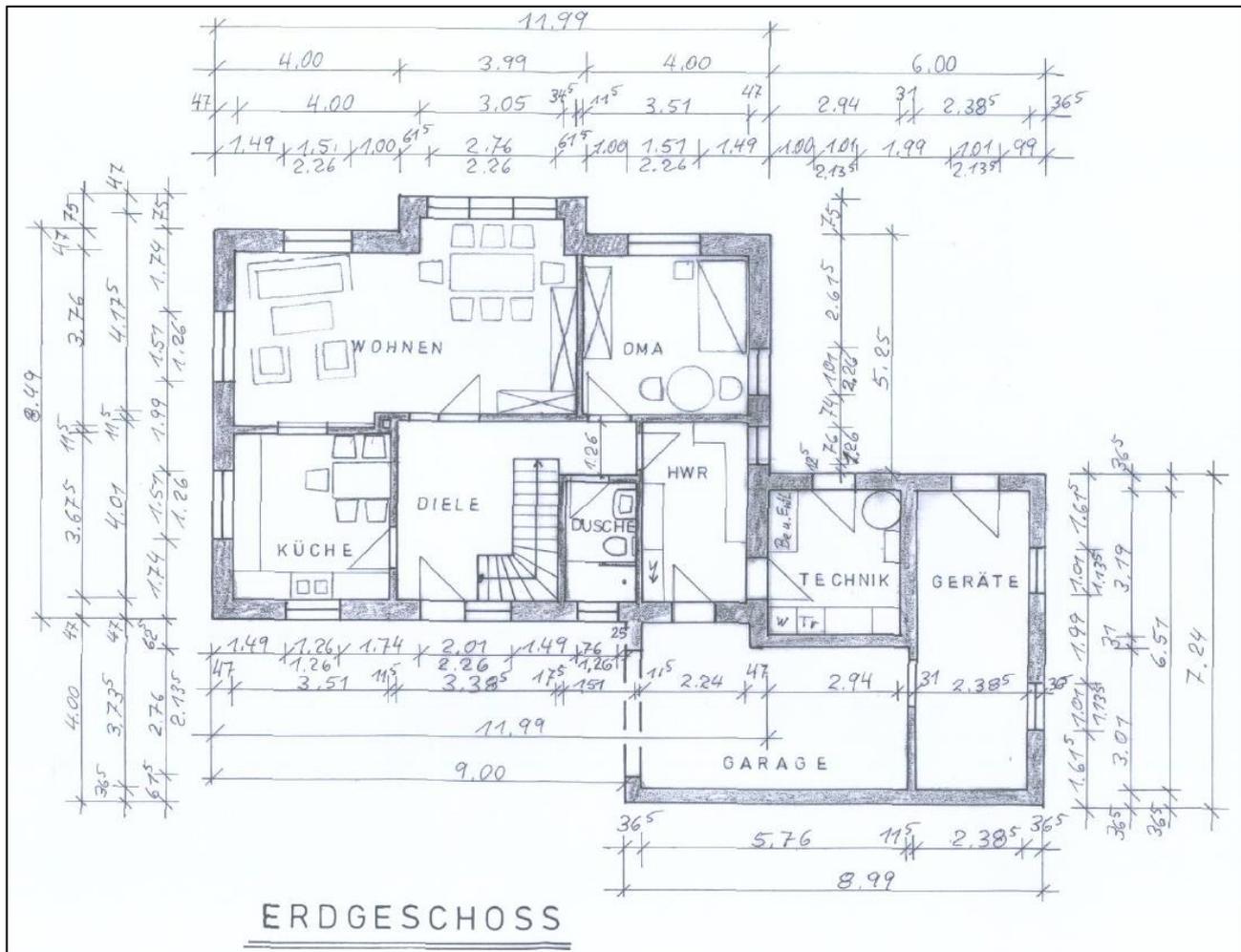


*nordöstliche Ansicht*

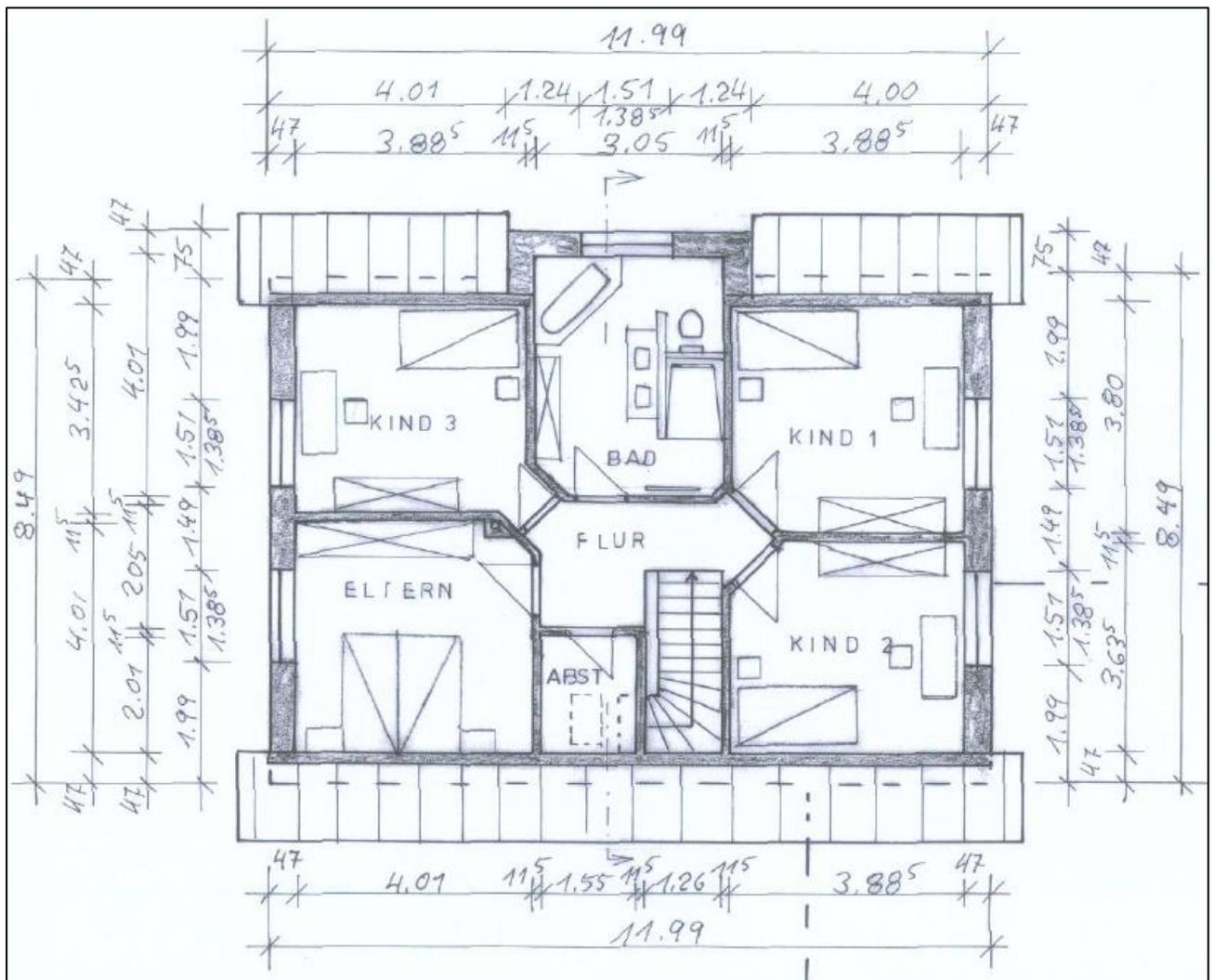
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



## Dachgeschoss

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Wohnhaus und Garage in konventioneller Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert (lt. Bauakte)

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut (lt. Bauakte)

Baujahr(e): ca. 2017

Größe:

Bruttogrundfläche:

Wohnhaus: 210 m<sup>2</sup>Garage: 55 m<sup>2</sup>Wohnfläche: 152 m<sup>2</sup> (lt. Bauakte)Nutzfläche: 34 m<sup>2</sup> (lt. Bauakte)

<u>Raumaufteilung:</u>	sh. Grundrisse
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.
Besonderheiten:	nicht bekannt
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ zweischaliges Mauerwerk mit</li><li>▪ Verblender</li></ul>
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht bekannt</li></ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Satteldach mit</li><li>▪ glasierten Tondachziegeln</li><li>▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech</li></ul>
Außentüren- und -tore:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)</li><li>▪ Garage: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)</li><li>▪ Garage: Sektionaltor</li></ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung</li><li>▪ Giebfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Sprossen</li><li>▪ überwiegend Rollläden</li><li>▪ Dachflächenfenster</li></ul>
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht bekannt</li></ul>
Treppe(n):	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht bekannt</li></ul>
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht bekannt</li></ul>
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht bekannt</li></ul>
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht bekannt</li></ul>
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht bekannt</li></ul>
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht bekannt</li></ul>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht bekannt</li></ul>
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht bekannt</li></ul>
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dachgaube: Satteldachkonstruktion</li></ul>

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ Feuchtigkeitsschäden am Außenmauerwerk der Garage
Einstufung des Zustandes:	Das äußere Erscheinungsbild macht einen ungepflegten und leicht verwahrlosten Eindruck.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des modifizierten Baujahres

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	6 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	nicht bekannt
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht bekannt
Restnutzungsdauer:	64 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

<http://www.jh-ingenieurbuero.de/berechnung-fiktives-baujahr/>

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu  $2023 - 70 + 64 = 2017$ .

## Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonsteinpflaster
Einfriedung:	Einfriedung tlw. durch Hecke
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Schuppen: Holzbauweise und Eindeckung durch Wellplatten Hundezwinger: Holzkonstruktion und Eindeckung durch Wellplatten
Sonstige Anlagen:	keine

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 16.08.2023)



*Schuppen*



*Hundezwinger*

## **Verkehrswert**

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

### **Garrel, Zum Auetal 83**

zum Wertermittlungstichtag 16.08.2023 und zum Qualitätstichtag 16.08.2023 nach marktüblicher Rundung zu

**345.000 €**

**(in Worten: dreihundertfünfundvierzigtausend Euro)**

ermittelt.

## **Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss**

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.