Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000317

Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	**26676 Barßel**
Straße	Harkebrügger Weg 15
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	19.09.2023
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	19.09.2023
Qualitätsstichtag	19.09.2023

Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

175.000 EUR

1.460 EUR/m² WNFl.

Auftrag

Mit Beschluss vom 19.06.2023 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde das Ingenieurbüro Bödecker 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 90 (846 m²) der Flur 28 der Gemarkung Barßel (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 8984 von Barßel unter der lfd. Nr. 1 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut.

PLAUSIBILISIERUNG
Dr. Leon Schäkel
HypZert F, WAVO WRV
am 04.10.2023, 12:08
Bödecker AgriWert
elektronische Signatur
Lora-sign

WERTERMITTLUNG
Christian von Derenthall
öbuv SV
am 04.10.2023, 12:04
Bödecker AgriWert
elektronische Signatur
Lora-sign

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 Wertermittlungsstichtag.

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

Stichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 19.09.2023 (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.

Wahl des Bewertungsverfahrens und Erläuterung des Ergebnisses für den Marktwert

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.

Inhaltsverzeichnis

Markt 5
Immobilienmarkt 5
Lage 6
Erläuterungen zur Makrolage 6
Erläuterungen zur Mikrolage 6
Objekt 8
Erläuterungen zur Objektbesichtigung 8
Erläuterungen zum Grundstück 8
Erläuterungen zum Gebäude 9
Baubeschreibung 10
Grundbuch 12
Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis 12
Erläuterungen zur Abteilung II 12
Baulastenverzeichnis 12
Erläuterungen zu Baulasten 12
Altlasten/Kontaminierung 13
Bodenwert 14
Erläuterungen zum Bodenwert 14
Sachwert 15
Sachwert (Marktwert) 15
Erläuterungen zum Sachwert 15
Ableitung der Herstellungskosten 18
Vergleichswert 19
Vergleichswert (Marktwert) 19
Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein) 19
Ergebnis 20
Allgemeine Hinweise 21
Unterlagenübersicht 22
Anlagenverzeichnis 22
Fotodokumentation 23

Vermietbarkeit

Aufgrund der Objektlage und Nutzungsart besteht ein ausreichend großer Interessentenkreis, sodass die Vermietbarkeit des Wohnhauses innerhalb eines marktüblichen Zeitraumes gegeben ist, wobei wirtschaftlich eine Eigennutzung im Vordergrund steht.

Vermarktbarkeit

Die Marktbedingungen des Objektes 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 sowie der demografischen Entwicklung ergibt sich eine durchschnittliche Vermarktbarkeit.

Als potenzielle Interessenten kommen vorrangig Eigennutzer in Betracht.

Drittverwendungsfähigkeit

Die objektive Drittverwendungsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der geeigneten Lage, der Objektstruktur und bei Fortführung der gegenwärtigen Nutzung (subjektive Drittverwendungsfähigkeit) gegeben.

Markt

Immobilienmarkt

Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung bezieht sich auf die zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Gegebenheiten und den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung (19.09.2023).

Marktlage

Allgemein ist die Marktlage von Einfamilienhäusern im Landkreis Cloppenburg zurzeit als durchschnittlich einzuschätzen. Hinsichtlich der Mikrolage sind jedoch Unterschiede festzustellen. Die Mikrolage des Bewertungsobjektes ist aufgrund der Lage in Barßel als durchschnittlich zu beurteilen.

Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung mit höheren Finanzierungskosten für Kaufinteressenten ist ein gedämpftes Nachfrageverhalten zu erkennen, was sich auch bereits bei den aktuellen Kaufpreisen bemerkbar gemacht hat.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen liegt das aktuelle Preisniveau (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 300.000 € (Stand Juni 2023) für ganz Niedersachsen. Für den Landkreis Cloppenburg wird für das Berichtsjahr 2022 ein mittlerer Kaufpreis in Höhe von 318.000 € für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Die Anzahl an Kaufverträgen im Landkreis Cloppenburg in diesem Marktsegment betrug 284 im Berichtsjahr 2022 (348 im Vorjahr). Im Vergleich zum Vorjahr macht das einen leichten Rückgang der Transaktionszahlen aus.

Gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen liegt das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg in der Baualtersklasse 1950 bis 1977 bei durchschnittlich 255.000 €.

Gemäß einer PLZ-Abfrage der Online-Datenbank des vdpResearch vom 29.09.2023 werden Kaufpreise für Eigenheime in mittlerer Lage in Höhe von 1.740 €/m² (einfache Ausstattung) und 1.850 €/m² (mittlere Ausstattung) und in einfacher Lage in Höhe von 1.720 €/m² (einfache Ausstattung) und 1.790 €/m² (mittlere Ausstattung) dargestellt. Diese Preise gelten jedoch für Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.

Die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt zeigt sich in den aktuellen Zahlen des Immobilienmarktdatenportals des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Der Preisindex für Eigenheime ist von seinem Höchststand im Juni 2022 (183,61 Punke) zum Juni 2023 (155,18 Punkte) um rd. 15,5 % gefallen. Daraus ist ein deutlicher Rückgang der Kaufpreise erkennbar.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Gemarkung Barßel

Makrolage Die Gemeinde liegt 45 Kilometer nördlich der Kreisstadt Cloppenburg in einem ehemaligen Sumpfgebiet im nördlichsten Zipfel des Landkreises Cloppenburg. Dort direkt angrenzend sind die Landkreise Ammerland und Leer (Ostfriesland). Sie ist 40 Kilometer von der Meeresbucht Dollart bei der Emsmündung entfernt

Barßel liegt zwischen den Bundesstraßen 72 und 401 sowie südlich der Bundesautobahn 28. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung.

Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Stadt: Barßel

Einwohner: ~ 13.600

Arbeitslosenquote: 4,3 % (LK Cloppenburg, Stand August 2023)

Demograf. Entwicklung (2020 - 2035): + 4,9 % (Quelle: Wegweiser Kommune)

Fazit Makrolage

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

Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 9 km südlich von Barßel im Westen der Ortschaft Harkebrügge im Bereich straßenbegleitender Einfamilienhausbebauung. Die Bewertungsliegenschaft befindet sich auf der südlichen Straßenseite des „Harkebrügger Wegs“, welcher als öffentliche Straße ausgebildet ist.

Das Bauumfeld besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern.

Entfernung City Ca. 9,6 km zum Stadtzentrum von Barßel.

Individualverkehr Die Anbindungen im Individualverkehr sind durchschnittlich ausgebaut. Über die Bundesstraße B 72 besteht Anbindung an die nördlich rd. 19 km (Luftlinie) entfernt gelegene Autobahn A 28 (ASS 3, Filsum), im weiteren Verlauf mit Anbindung an die A 31 im Westen sowie die A 29 im Osten bei Oldenburg.

Parkplätze stehen im öffentlichen Raum sowie innerhalb der Bewertungsliegenschaft zur Verfügung.

ÖPNV

ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 3.000 Meter entfernt gelegene Bushaltestelle „Lohe, Zum Walde“ mit der Buslinie 903 sowie 905 sowie über die rd. 3,4 km entfernt gelegene Bushaltestelle „Abzw. Westercheps“ mit den Buslinien 380, 904 und 905. Der Bahnhof Barßel mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in rd. 8,6 km Entfernung.

Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Barßel. Darüber hinaus bestehen weitere Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Ortschaften. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in direkter Umgebung vorhanden.

Emissionen/ Immissionen

Es bestehen keine störenden Einflüsse aus benachbarten Objekten bzw. Flurstücksnutzungen.

Fazit Mikrolage

Es handelt sich um eine mittlere dörfliche Wohnlage in Barßel mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung des zu bewertenden Flurstücks wurde durch Christian von Derenthall, öbuv. Sachverständiger sowie Christoph von Bodenhausen (Mitarbeiter im Ingenieurbüro Bödecker AgriWert/BLWert Partnerschaftsgesellschaft) am 19.09.2023 durchgeführt. An der Ortsbesichtigung nahmen des Weiteren die Eigentümerinnen Frau Juliane Thalmann und Frau Simone Lammers sowie deren Prozessbevollmächtige Frau RA Anja Frieß teil.

Das Einfamilienwohnhaus wurde von außen und innen besichtigt.

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.

Erläuterungen zum Grundstück

Größe	846 m².
Topographie	Überwiegend eben.
Zuschnitt/Form	Rechteckig, länglich.
Sichtbarkeit	Normal sichtbar.
Erschließungsgrad	Auskunftsgemäß besteht Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon und Internet. Eine öffentliche Kanalisation liegt auskunftsgemäß in der Straße an. Auskunftsgemäß (Mitteilung der Miteigentümerin Frau Lammers) ist das Wohnhaus an die vorhandene öffentliche Kanalisation angeschlossen. Gemäß schriftlicher Mitteilung (RA Kessing im Auftrag der Miteigentümerin Frau Thalmann) ist lediglich das neue Bad im EG an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, auskunftsgemäß versickern die übrigen Abwässer auf dem Grundstück.
Baurecht	Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 28.09.2023) befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Laut telefonischer Auskunft der Gemeinde Barßel vom 28.09.2023 (Herr Schulte, Tel: 04499-8136) liegt der Bewertungsgegenstand nicht innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist daher dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.
Baugenehmigungen	Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vollumfängliche baurechtliche Genehmigung des bewertungsgegenständlichen Gebäudes unterstellt.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Setzungsschäden zu erkennen. Aufgrund fehlender Verdachtsmomente wird in der Bewertung von ausreichend tragfähigem Baugrund bzw. dem Baugrund entsprechend gut ausgeführter Gründung des Bauwerks ausgegangen.
Grundwasser	Es liegen keine Informationen über Grundwassergefährdungen vor. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Grundwasserschäden zu erkennen, daher wird von einer Gründung des Bauwerks ausgegangen, welche die Grundwasserverhältnisse vor Ort ausreichend berücksichtigt. Lagebedingt ist jedoch ein hoher Grundwasserspiegel nicht auszuschließen.

Zufahrt/Zugang	Die Bewertungsliegenschaft ist über die asphaltierte Straße „Harkebrügger Weg“ zu erreichen. Die Anbindung ist für die nachhaltige Nutzung ausreichend gut geeignet. Die Straße befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand, Erschließungsbeiträge sind gemäß mündlicher Auskunft vom Ortstermin in naher Zukunft nicht zu erwarten.
Denkmalschutz	Das Gebäude unterliegt laut der öffentlich einsehbaren Denkmalliste (Einsicht vom 28.08.2023) nicht dem Denkmalschutz.
Bergbau	Gemäß Online-Karte Numis (Niedersächsisches Umweltportal, Abruf: 28.09.2023) liegt das Objekt nicht im Bereich sogenannter Hohlraumverdachtsgebiete bzw. Gebieten mit Hohlräumen.
Hochwasser	Gemäß Online-Viewer des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Abruf: 28.09.2023) liegt das Bewertungsobjekt nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) Es handelt sich dabei um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedrigerer Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden kann. Somit ist eine Hochwassergefährdung aufgrund der Lage nicht auszuschließen.

Erläuterungen zum Gebäude

Allgemeine Anmerkungen

Die Baubeschreibung wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse während der Ortsbegehung erstellt. Sie erheben nicht den Anspruch der Vollständigkeit, sondern beziehen sich nur auf die wesentlichen und wertbestimmenden Bauteile und Ausstattungsmerkmale.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden sowie der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Es wurden keine Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Messbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionsgrenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis der regelmäßigen Überwachungen lagen nicht vor. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse nicht die Fragen beispielsweise bezüglich Baumängeln/Bauschäden und bedingte Anforderungen bzw. Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung beurteilt. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet beantwortet werden. Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind bei bebauten Grundstücken unter anderem der bauliche Zustand und damit auch Baumängel/Bauschäden eingeflossen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu beschreiben.

Gebäudebeschreibung

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde um 1960 als Einfamilienhaus errichtet. Es ist von baualtersentsprechender einfacher architektonischer Gestaltung. Es ist in massiver Bauweise mit einem Satteldach errichtet worden. Das Wohnhaus birgt eine Wohneinheit, es ist teilunterkellert, das EG und das DG sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Das Wohnhaus ist teilmodernisiert. Im Jahr 2019 wurde die Gasheizung sowie die Elektrik erneuert, ein Bad im EG wurde, wie auch die Küche, modernisiert. Die Böden wurden, wie auch überwiegend die Fenster und zwei Zimmertüren, erneuert. Auskunftsgemäß wurden

im Jahr 2020 die Dachpfannen neu beschichtet. Im DG sind die Anschlüsse für ein weiteres Bad vorhanden, dieses ist aber nicht eingebaut. Angrenzend nach Süden befindet sich ein massiv errichteter Anbau, welcher ehemals als Stall genutzt wurde. Der Bereich ist ebenfalls massiv errichtet und mit einem Satteldach versehen. Der Raum dient zurzeit als Abstellraum und Lager.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Einfamilienhaus

Gebäudeart	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (30% unterkellert)
Baujahr	1974
Ausstattungsstufe	mittel (2,57)
Gebäudemaß	300 m² BGF

Das Gebäude befindet sich im Wohnbereich in einem gepflegten Zustand, überwiegend im Ausstattungszustand der Baualtersklasse. Eine Modernisierung wurde letztmalig in den 2019er Jahren vorgenommen. Durchgeführte Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind die Errichtung eines Badezimmers im EG, Erneuerung der Gaszentralheizung im Keller, Erneuerung der Elektrik, tlw. Erneuerung der Fußböden im EG und DG, teilweise Erneuerung der Fenster im EG und DG, Beschichtung der Dachpfannen (2020), Erneuerung einzelner Türen.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem guten Zustand mit durchschnittlicher Ausstattungsqualität, überwiegend in der Baualtersklasse. Die architektonische Gestaltung entspricht dem ursprünglichen Baujahr. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit.

Bauweise	Massive Ziegelmauerwerksbauweise, Betonbauweise im Keller
Fundament	Beton
Dachaufbau	Holzdachstuhl
Dachform	Satteldach
Eindeckung	Tonpfannen, beschichtet
Fassade	Ziegel
Terrasse	Kleine Terrasse
Decke	Betondecke zum EG. Massive Decke zum DG
Innenwände	Ziegel, im DG anteilig Leichtbauwände im Bereich der Schrägen
Fenster/Außentüren	Überwiegend erneuerte Kunststofffenster isolierverglast (2019)
Innentüren	Holztüren
Bodenbeläge	Laminat und Vinyl, Fliesen im alten Bad im EG, Betonboden im Keller
Wandbeläge	Tapeten
Treppe	Holz

Heizung	Zentralheizung mit Gas, BJ 2019
Warmwasseraufbereitung	Zentrale Wasseraufbereitung
Sanitärinstallation	Bad mit Dusche, Wanne und WC (70er Jahre) im EG Bad mit WC und Dusche und Badewanne (2019) im EG Vorbereitung für ein Bad im DG ohne Ausstattung
Elektroinstallation	Nutzungsentsprechende Elektroinstallation, die Elektroinstallation ist erneuert (2019)
Außenanlagen	Vorplatz, Wege und Terrasse sowie Carport im Garten sind mit Klinker befestigt. Begrünung mit Baumbestand und Hecken im rückwärtigen Garten
Besondere Bauteile	Keine
Belichtung und Belüftung	Die Belichtung der Innenräume ist als durchschnittlich gut anzusehen. Die Wohn-/Schlafräume sind direkt belichtet und belüftet. Das Badezimmer im EG und im DG werden ebenso über ein Fenster belichtet und belüftet.
Konzeption/Grundrisse	Insgesamt baualterstypische Grundrisssituation. Der Grundriss des Wohnhauses ist im DG nicht mehr zeitgemäß. Es gibt keine gefangene Zimmer. Die Zimmer sind klein aber nutzbar.
Ausstattungsqualität	Zeitgemäße Heizungsanlage und Elektrik, wahrscheinlich baualterstypische Wasserrohre.
Unterhaltungszustand	Durchschnittlich
Baumängel/-schäden	Es konnten keine substanzgefährdenden Baumängel oder -schäden während der Besichtigung festgestellt werden. Aus Haftungsgründen wird darauf hingewiesen, dass alters- und bauartbedingt Bauschäden und -mängel nicht auszuschließen ist. Zur Feststellung empfiehlt die Gutachterin eine Begutachtung durch einen Bausachverständigen.
Energetische Beurteilung	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude dem energetischen Standard entspricht, der sich aus den zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Vorschriften ergab. Bezüglich des energetischen Zustands des Bewertungsgegenstandes können über die Beschreibung der baulichen Anlagen sowie der Innenausstattung hinaus keine weiteren Aussagen getroffen werden. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet bzw. einem Energieberater beantwortet werden. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Modernisierungen	Das Wohnhaus wurde 1960 errichtet und im Jahr 2019 teilmodernisiert (siehe Beschreibung)

Beurteilung baulicher Zustand Wohnhaus

Das Wohnhaus wird heute bewohnt. Der Bewertungsgegenstand wurde in seiner Konstruktion und Grundriss seit der Errichtung des Gebäudes nicht wesentlich verändert.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand aber mit baualterstypischer, teilmodernisierter Ausstattungsqualität.

Grundbuch

Auszug vom: 06.07.2023
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Barßel

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche *m²*
	8984	1	Barßel	28	90	846,00

Gesamtfläche	846,00
davon zu bewerten	**846,00**

Abteilung I, Eigentümer
Simone Lammers, geb. am 10.04.1996 zu 1/2 Anteil
Juliane Thalmann geb. am 14.07.1990 zu 1/2 Anteil

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 8984 sind keine weiteren Flurstücke eingetragen.

Erläuterungen zur Abteilung II

Grundbuch von Barßel, Blatt 8984

Eintragungen

Lfd. Nr. 5 betreffend die lfd. Nr. 1 im BV: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (9 K 6/2023).

Wertung

Die eingetragene Anordnung zur Zwangsversteigerung ist vorliegend ohne Werteinfluss. Die Eintragung beinhaltet Verfügungsbeschränkungen gemäß § 21 Abs. Nr. 2 InsO, Insolvenzverfahrenseröffnungen und Zwangsversteigerungen. Im vorliegenden Fall wirkt sich diese Last nicht wertmindernd auf das bewertungsgegenständliche Flurstück aus, da eine Zwangsversteigerung dieser Fläche realisiert werden soll.

Baulastenverzeichnis

Erläuterungen zu Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft (Mail vom 17.08.2023) des Landkreises Cloppenburg (Bauamt, Frau Engelke) ist zulasten des Flurstücks 90, Flur 28, Gemarkung Barßel keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten/Kontaminierung

Laut telefonischer Auskunft des LK Cloppenburg (Altlasten und Bodenschutz, Herr Grollius Tel. 04471 / 15 734) vom 17.08.2023 sind zulasten des bewertungsgegenständlichen Flurstücks keine Eintragungen im Altlastekataster verzeichnet.

Verdachtsmomente konnten im Rahmen des Ortstermins und anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen für das Bewertungsobjekt nicht gesehen werden.

Aus haftungsrechtlichen Gründen wird darauf hingewiesen, dass Altlasten jedoch nicht ausgeschlossen werden können.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	*Bezeichnung*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	**lich***	*EUR*
1	Gebäude- und Freifläche	846	58,00					Ja	49.068

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

BODENWERT (gesamt) **49.068**

Erläuterungen zum Bodenwert

Baurecht

Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 28.09.2023) befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Laut telefonischer Auskunft der Gemeinde Barßel vom 28.08.2023 (Herr Schulte, Tel: 04499/8136) liegt der Bewertungsgegenstand nicht innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Bodenrichtwerte

Laut Online-Abfrage (https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte) vom 29.08.2023 des Gutachterausschusses in Niedersachsen ist für das bewertungsgegenständliche Flurstück der folgende Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 01903002) veröffentlicht:

Gemischte Baufläche im Außenbereich: 40,- €/m² (baureifes Land, 1.500 m²)

Der Stichtag ist der 01.01.2023.

Für vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Flächengrößen sind Anpassungsfaktoren veröffentlicht worden (Umrechnungstabelle 0110906).

Gemäß dem in der Online-Darstellung veröffentlichten Anpassungskalkulator leitet sich ein größenangepasster Bodenrichtwert in Höhe von 58,00 €/m² ab.

Bodenwert

Das bewertungsgegenständliche Grundstück entspricht im Wesentlichen den wertrelevanten Eigenschaften der Mehrheit der in der Bodenrichtwertzone vorkommenden Grundstücke. Der ausgewiesene Bodenrichtwert wird als Wertansatz übernommen.

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.		Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertmin-derung		Alterswertg. Herst.-kosten
	Gebäude		jahr	*Jahre*		*Anzahl*	*EUR*	*%BNK*	*Ansatz*	*%*	*EUR*
1	Einfamilienhaus	1	1974	70	21	300,00 m² BGF	1.365	17,00	Linear	70,00	143.734

Σ 143.734

** Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2023 = 1,7780*

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		**143.734**
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00%	5.749
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**149.483**
+ Bodenwert		49.068
Vorläufiger Sachwert		**198.551**
± Marktanpassung	-13,00%	-25.812
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**172.739**
SACHWERT		**172.739**

Erläuterungen zum Sachwert

Gebäudeeckdaten

Die Größe der Bruttogrundfläche wurde mangels vorliegender Flächenberechnungen oder Bauzeichnungen eigenständig über den Lageplan ermittelt sowie vor Ort plausibilisiert. Die Nutzfläche wurde mangels vorliegender Flächenberechnungen oder Bauzeichnungen eigenständig auf Grundlage der Bruttogrundfläche und den für die jeweilige Nutzungsart üblichen Ausnutzungsfaktoren abgeleitet und plausibilisiert.

Herstellungskosten baulicher Anlagen

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV). Dabei werden grundsätzlich nicht die Gestehungskosten für ein identisches Ersatzgebäude zugrunde gelegt, sondern die Kosten für die Erstellung von Gebäuden mit gleichem wirtschaftlichem Nutzwert.

Ansatz der Herstellungskosten nach § 22 ImmoWertV: Abhängig von der Art des Objektes, der Baujahresklasse und des Ausstattungsgrades geben die Gebäudetypenblätter der NHK 2010 tabellierte Standardwerte (= Kostenkennwerte) vor. Bei bestimmten Gebäudetypen sind bauartbedingte Anpassungen erforderlich. Diese Anpassungen erfolgen anhand der innerhalb der NHK 2010 angegebenen Korrekturfaktoren.

Der so ermittelte Wert bezieht sich auf das Jahr 2010. Die zwischenzeitliche Baukostenentwicklung wird durch die Anwendung des entsprechenden Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes mit dem Basisjahr 2010 berücksichtigt. Es werden Indizes für verschiedene Wohn- und Nichtwohngebäudetypen veröffentlicht; siehe https://www.destatis.de.

Die Gebäudeherstellungskosten bzw. der Gebäudeherstellungswert wurden über die BGF in Verbindung mit den NHK 2010 ermittelt. Die Einzelansätze erfolgten nach Erfahrungswerten des Gutachters und Tabellenwerten der NHK in Bezug zum vorgefundenen unter im Rahmen der Sanierung angenommenem Ausstattungsstandard.

Im vorliegenden Fall wurde der in der NHK 2010 definierte Objekttyp gewählt:

Wohnhaus: Typ freistehendes Einfamilienhaus 1.01 in Verbindung mit der Standardstufe 2,57.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach der ImmoWertV für Wohnhäuser mit 80 Jahren angegeben. In Übereinstimmung mit der ImmoWertV, Anlage 1 (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) und § 38 ImmoWertV wird eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde gelegt. Das fiktive Baujahr entspricht dem baulichen Zustand der Gebäude am Tage der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung der ursprünglichen Baujahre sowie durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und der vom Gutachter eingeschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Das fiktive Baujahr orientiert sich an der gutachterlich festgelegten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gibt die Zahl der Jahre an, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Auswertungen zu Sachwertanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg des Gutachterausschusses basieren auf einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren analog der mittlerweile außer Kraft getretenen Sachwertrichtlinie. Zur Einhaltung der Modellkonformität mit den Daten des Grundstücksmarktberichtes wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt.

Die Ermittlung der Alterswertminderung erfolgt unter Berücksichtigung der Objektkonzeption, des Sanierungsgrades, des Objektzustands sowie bereits erfolgter Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen auf Grundlage des Punkteverfahrens gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV.

Im Rahmen der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ergibt sich eine Punktzahl von 6. Das Wohnhaus weist gemäß angesetzter Punktezahl der Modernisierungselemente einen mittleren Modernisierungsgrad auf. Unter Berücksichtigung der Formel (RND = a x $\frac{Alter^2}{GND}$ – b x Alter + c x GND) zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt sich demnach eine Restnutzungsdauer von ca. 21 Jahren. Das fiktive Baujahr des Gebäudes errechnet sich damit auf 1974.

Modernisierungspunkte nach ImmoWertV:

Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	1
Modernisierung der Heizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern (EG)	1
Modernisierung des Innenausbaus	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Summe	6

Baupreisentwicklung

Die Baupreisentwicklung für Wohngebäude und für gewerbliche Betriebsgebäude zum Zeitpunkt der Normalherstellungskosten (NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt aufgrund der Daten des statistischen Bundesamtes (Baupreisindizes) für das Basisjahr 2010 (Stand II. Quartal 2023).

Allgemeine Anmerkungen

Der ausgewiesene Wert umfasst ausschließlich den Grund und Boden, die Gebäude und fest verbundenen technischen Anlagen. Nicht enthalten sind die Werte des beweglichen Vermögens.

Baunebenkosten

Es ergeben sich Baunebenkosten von 17 % für Wohngebäude.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 auch die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand und Lage ist nichts bekannt.

Für die vorhandenen Außenanlagen wird ein Ansatz von 4 % als angemessen erachtet.

Anmerkung zum Sachwert:

Der Sachwert wurde mit Blick auf den Bewertungszweck unter Substitutionsgesichtspunkten ermittelt. Der dargestellte Neubaukostenwert bezieht sich auf eine nicht identische Ersatzimmobilie, die den gleichen Zweck erfüllt. Der Neubaukostenwert ist somit nicht für Versicherungszwecke heranzuziehen, da hieraus, je nach Vertrag, eine Unterversicherung entstehen kann, die gerade bei Teilgebäudeschäden evtl. zu Problemen führt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Baumängel und Bauschäden/Restbaukosten:

Keine.

Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge:

Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt im Marktwert durch die Anwendung von entsprechenden Faktoren (Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren nach § 39 ImmoWertV), sofern diese in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelten Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Für die Wertableitung wurden die Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 2023 herangezogen und nach gutachterlichem Ermessen berücksichtigt.

Dieser wurde mit den jeweiligen sachwertspezifischen Eigenschaften über das Sachwertberechnungs-Tool (vorläufiger Sachwert 198.551 €, BRW 58 €/m², Standardstufe 2,57, Restnutzungsdauer 21 Jahre) des Gutachterausschusses zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2023 mit 0,87 ausgewiesen.

Der lage- und objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor beträgt 0,87. Vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklung, den aktuellen Aussagen von regionalen Maklern zu stark rückläufigem Nachfrageverhalten der Kaufinteressenten und Finanzierungsinstitute zu rückläufigen Vertragsabschlüssen sowie dem aktuellen Marktgeschehen insgesamt, wird der Marktanpassungsfaktor mit 0,87 übernommen und für die Kalkulation in Ansatz gebracht.

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	30 %
Ausstattungsstufe	2,57

Gewerk	Standardstufe [1]					Wägungs-anteil [2]	Anteiliger Kostenkennwert * EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	162,84
Dach		1,0				15	106,20
Fenster und Außentüren			1,0			11	89,54
Innenwände und -türen			1,0			11	89,54
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	89,54
Fußböden			1,0			5	40,70
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	68,49
Heizung			1,0			9	73,26
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	48,84
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	640	708	814	984	1.228		∑ 768

[1] Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.
[2] Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	768 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	768 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,7780 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.365 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	0,7600 (Stand: BKI 2023)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	1.037 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Vergleichswert

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh.	WNFl.	EUR/m²(Stk.) - Werte					Marktwert
			Kauf-	Vergleichspreise			ange-	
	Stk.	m²	preis	von	bis	Mittel	messen	EUR
Einfamilienhaus		120,00				1.542	1.542	185.040

Spannenwerte lt. Grundstücksmarktdaten Niedersachsen, Landkreis Cloppenburg, Nordkreis; Stand 2023

Vergleichswert **185.040**

Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)

Eine Vergleichswertberechnung nach dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen Vergleichswert in Höhe von 185.000 € (Marktwert) was umgerechnet 1.542 €/m² Wohnfläche entspricht.

Eine detaillierte Vergleichswertberechnung befindet sich im Anhang.

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	49.068
	Sachwert	172.739
	Vergleichswert	185.040
Marktwert		**175.000**
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFl.	1.460
Mietfläche	Wohnfläche	120m²
	Nutzfläche	
	Σ	120m²

Erstellt am: 04.10.2023 *Digitale Signaturen siehe Deckblatt*

Christian von Derenthall
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel
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
20230928-145304_Umweltkarten	vorhanden	28.09.2023
Auskunft aus dem Altlastenkataster	vorhanden	17.08.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	17.08.2023
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	29.09.2023
EFH Vergleichswert	vorhanden	29.09.2023
Flurkarte	vorhanden	29.09.2023
Grundbuchauszug	vorhanden	06.07.2023
Objektfotos	vorhanden	19.09.2023
Sachwertfaktor	vorhanden	29.09.2023
Schutzgebiete	vorhanden	28.09.2023
Übersichtskarte	vorhanden	29.09.2023

Anlagenverzeichnis

Flurkarte
Übersichtskarte
Bodenrichtwertkarte
EFH Vergleichswert
Sachwertfaktor
20230928-145304_Umweltkarten

Fotodokumentation

Straßenansicht

Straßenansicht

Seitenansicht

Rückansicht

Rückansicht

neues Bad im EG

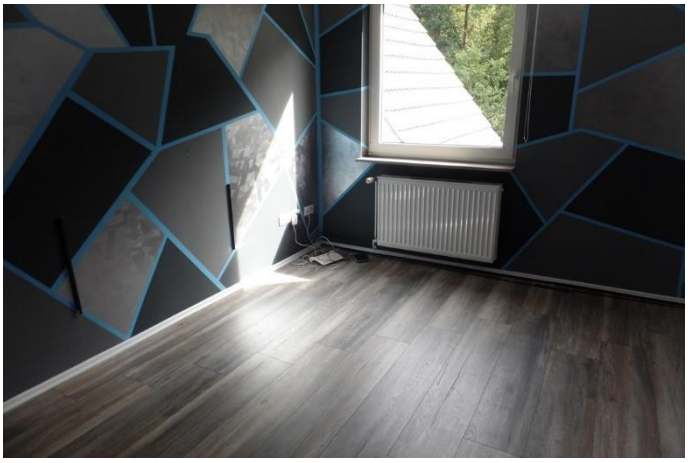
neues Bad im EG

Zimmeransicht

Geschosstreppe

Wohnraum DG

Wohnraum DG



Keller

Keller

Wasserspeicher

Heizungsanlage

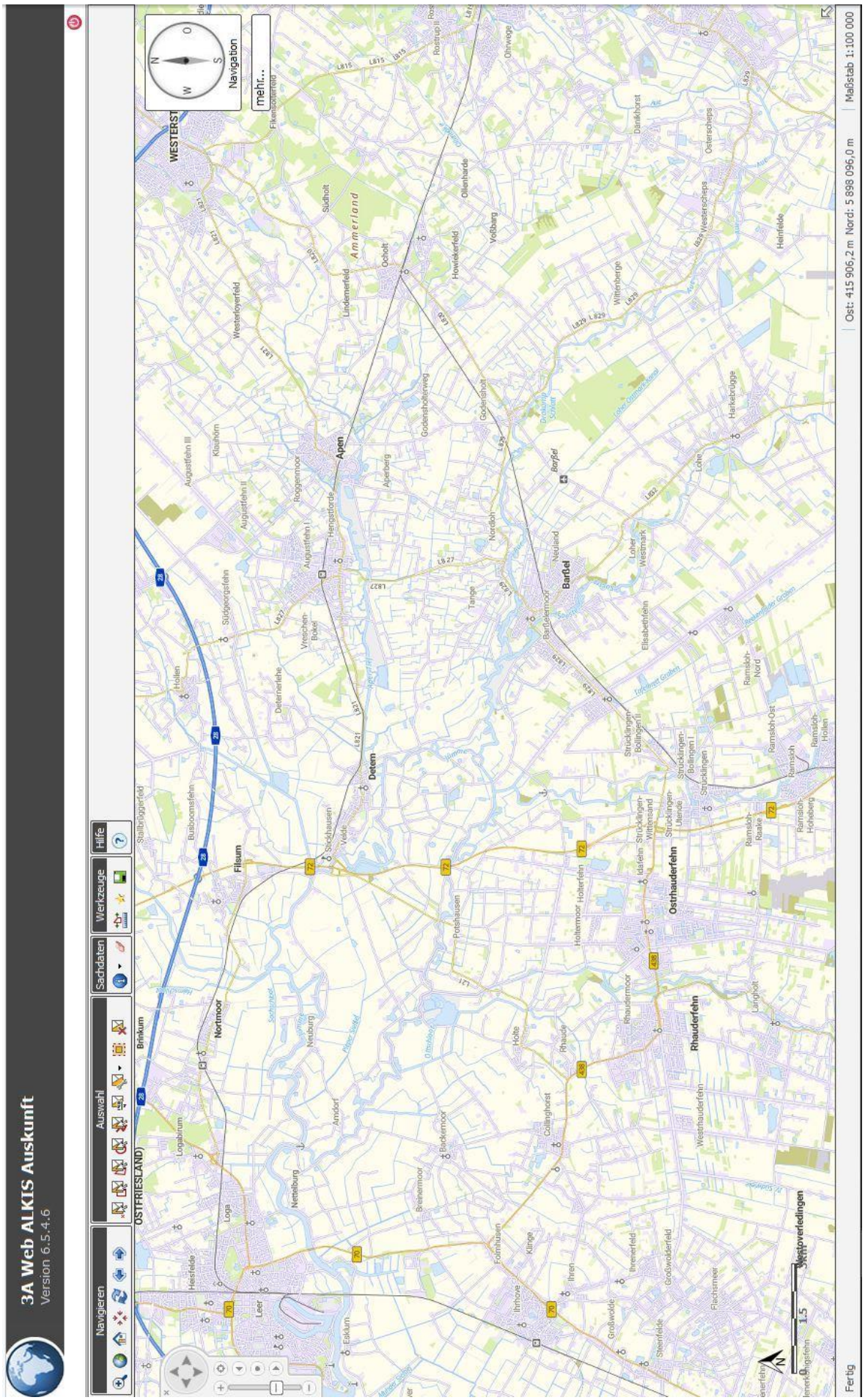
Dachboden

Dachboden

Dachboden

Garten

3A Web ALKIS Auskunft
Version 6.5.4.6
Navigieren
Auswahl
Sachdaten
Werkzeuge
Hilfe
Navigation
mehr...
Maßstab 1:500
Ost: 419 968,1 m Nord: 5 885 702,1 m
87
88
89
90
91
92
93
13
15
17
19
21
23
Harkebrügger Weg
10m
Fertig


3A Web ALKIS Auskunft
Version 6.5.4.6
Navigieren
Auswahl
Sachdaten
Werkzeuge
Hilfe
Navigation
mehr...
OSTFRIESLAND)
Barßel
Apen
Detern
Filsum
Nortmoor
Rhauderfehn
Ostrhauderfehn
Westoverledingen
Ost: 415 906,2 m Nord: 5 898 096,0 m
Maßstab 1:100 000
Fertig

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 29.09.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Harkebrügger Weg 15, 26676 Barßel - Harkebrügge
Gemarkung: 1832 (Barßel), Flur: 28, Flurstück: 90

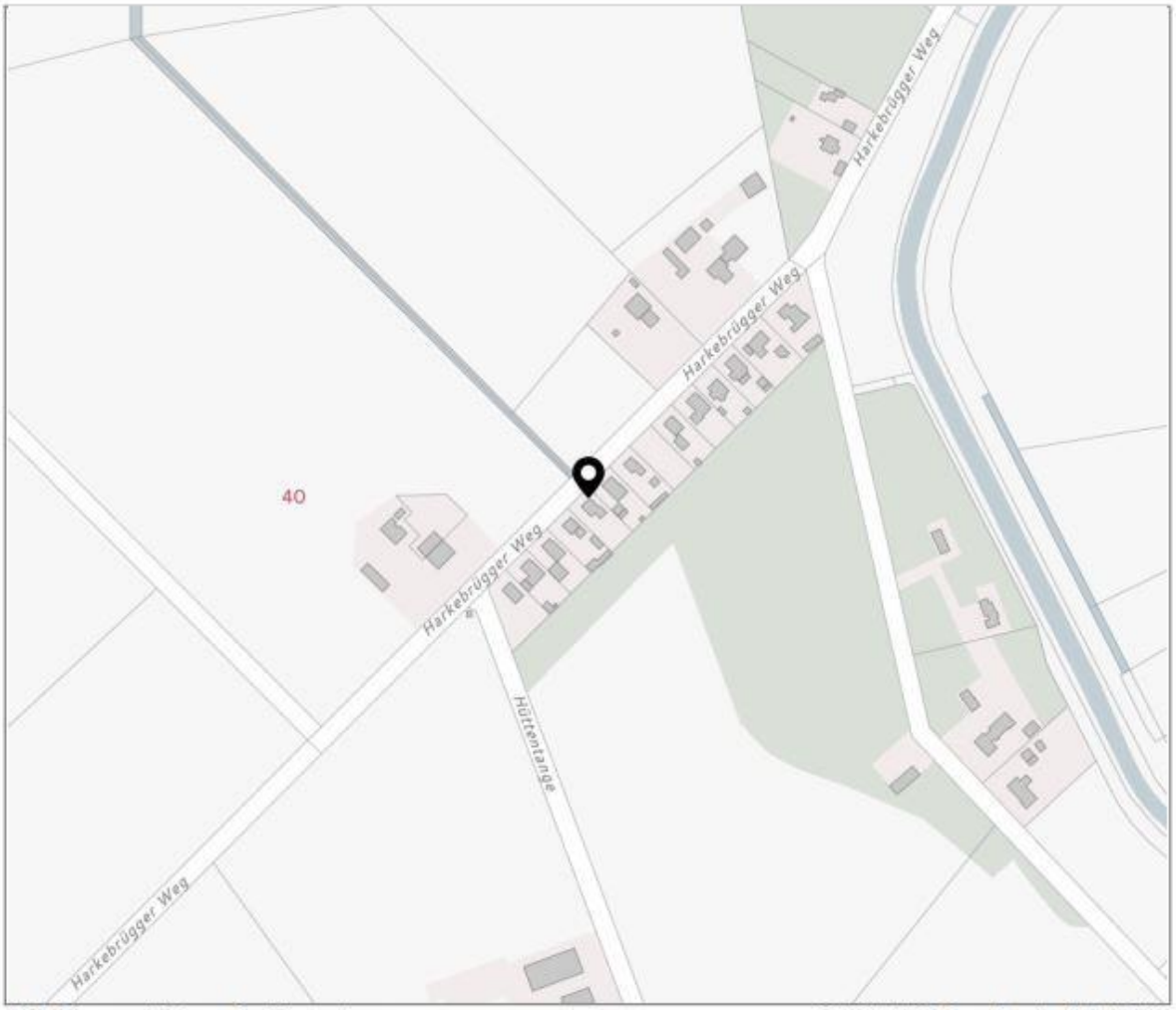


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Gutachten:	**23-000317**
Eigentümer:	**-**
Lage:	**Harkebrügger Weg 15, Barßel**

Vergleichswertberechnung:
Grundlage: Grundstücksmarktdaten 2023, Vergleichsfaktoren Cloppenburg Nordkreis

Haustyp:		EFH	
Bodenrichtwert:		58	EUR/m²
Baujahr (fiktiv):		1974	Jahr
Alter:		49	Jahre
Wohnfläche:		120	m²
Wohnflächenpreis:		2.177	EUR/m²
Dieser (vorläufige) Wohnflächenpreis ergibt sich aus den normierten Wohnflächenpreisen des Gutachterausschuss			
Preis: €/m² Wohnfläche (Durchschnittspreis)		**2.177**	**EUR/m²**
Zu- und Abschläge (Faktoren)			
abweichendes mod. Baujahr	*1974*	0,71	
abweichende Grundstücksfläche	*846*	1,02	
Lagefaktor Barßel	*0*	1,00	
Unterkellerung	*0*		
Garage	*0*		
Zwischenwert I		**1.573,49**	**EUR/m²**
Vergleichswert, unbelastet		**188.819,05**	**EUR**
Korrekturen analog des Bewertungsobjektes:			
Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen		0,00	EUR
			EUR
Vergleichswert 2023 nicht gerundet:		**188.819,05**	EUR
Vergleichswert 2023 gerundet:		**185.000**	**EUR**
(Gebäude, Grundstück, Außenanl.)			
		1.542	€/m²/Wfl

Sachwertfaktoren für ein EFH
- Landkreis Cloppenburg -

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.07.2023
Vorläufiger Sachwert [€]:	198.551
Bodenrichtwert [€/m²]:	58
Gemeinde:	Barßel [0,97]
Sachwertfaktor:	**0,87**

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 263 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	06.07.2021	05.07.2023	26.04.2022
Bodenrichtwert [€/m²]	50	240	100
Standardstufe	2	4	2,9
Modi. Baujahr	1965	2019	1994
Restnutzungsdauer	13	68	43
Grundstücksfläche [m²]	360	1350	735
Wohnfläche [m²]	80	280	151

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

Umrechnungskoeffizienten für abweichende vorläufige Sachwerte und Bodenrichtwerte

Quelle: 2023 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.07.2023, Tag der Veröffentlichung: 20.09.2023