

Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000004

Rohbauland

PLZ, Ort	49632 Essen (Oldenburg)
Straße	Flur 41, Flst. 446/2
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	16.01.2025
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	16.01.2025
Qualitätsstichtag	16.01.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

180.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 03.12.2024 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 446/2 (5.118 m²) der Flur 41 der Gemarkung Essen im Landkreis Cloppenburg in Niedersachsen. Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 3298 von Essen unter der lfd. Nr. 3 geführt. Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist unbebaut und wird zum Zeitpunkt der Wertermittlung als Ackerland genutzt. Das bewertungsgegenständliche Flurstück stellt sich gemäß der durchgeführten Recherchen als Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) 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 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 16.01.2025 (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	4
Erläuterungen zur Mikrolage	4
Objekt.....	5
Erläuterungen zum Grundstück	5
Grundbuch	8
Erläuterungen zur Abteilung II	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Bodenwert.....	9
Erläuterungen zum Bodenwert	9
Ergebnis.....	11
Allgemeine Hinweise	12
Unterlagenübersicht.....	13
Anlagenverzeichnis.....	13
Fotodokumentation	14

Lage

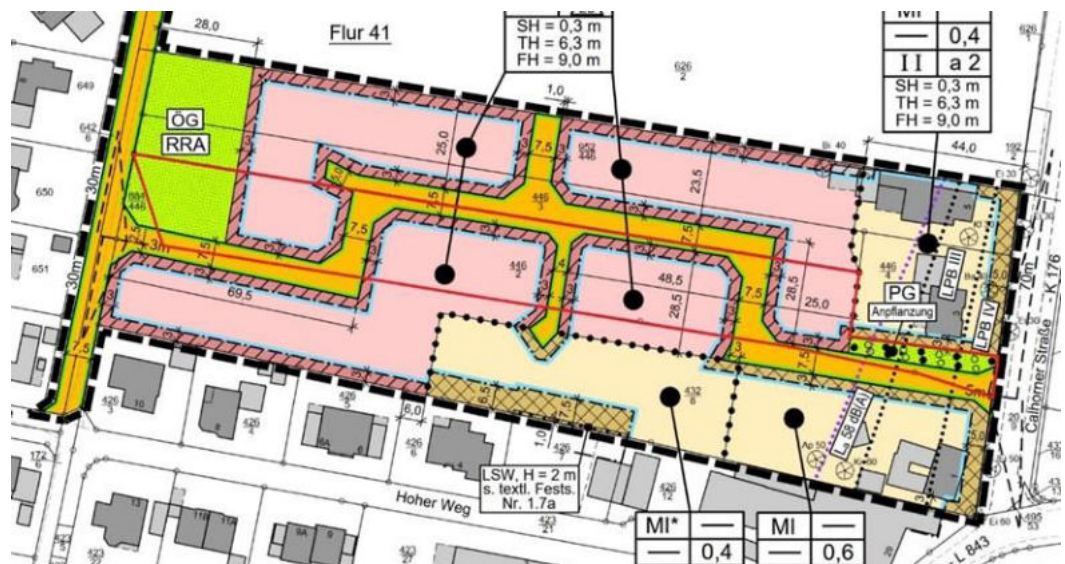
Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 4,5 km östlich vom Zentrum von Essen (Oldenburg) im Ort Bevern. Die Bewertungsliegenschaft befindet sich auf der westlichen Straßenseite der „Calthorner Straße“, welche als öffentliche Straße ausgebildet ist. Das Baumfeld besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Hofanlagen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Einfamilienhäusern.
Entfernung City	Ca. 4,5 km zum Stadtzentrum von Essen (Oldenburg).
Individualverkehr	Die Anbindungen im Individualverkehr sind durchschnittlich ausgebaut. Über die Bundesstraße B 69 sowie Land- und Kreisstraßen besteht Anbindung an die östlich, rd. 17 km (Luftlinie), entfernt gelegene Autobahn A 1; im weiteren Verlauf mit Anbindung an die A 29 im Norden sowie die A 30 und A 33 im Süden bei Osnabrück. Parkplätze stehen im öffentlichen Raum zur Verfügung.
ÖPNV	ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 50 Meter entfernt gelegene Bushaltestelle „Bevern Kirche“ mit der Buslinie 965. Der Bahnhof Essen (Oldb.) mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in rd. 5,6 km Entfernung.
Nahversorgung	Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Essen. 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. <u>Fazit Mikrolage</u> Es handelt sich um eine Lage in Essen (Oldenburg) OT Bevern mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

Objekt

Erläuterungen zum Grundstück

Größe	5.118 m ²
Topographie	Überwiegend eben
Zu- schnitt/Form	Rechteckig, länglich
Sichtbarkeit	Normal sichtbar
Erschlie- ßungsgrad	Die Medien der Ver- und Entsorgung liegen in den angrenzenden bebauten Flurstücken sowie in der angrenzenden „Calhorer Straße“.
Baurecht	Gemäß der Online-Auskunft der Gemeinde Essen (Oldenburg)¹⁾ vom 29.01.2025 befindet sich diese bewertungsgegenständliche Flurstücksteilfläche im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 7g „Wohngebiet Bevern, Calhorer Straße / Hoher Weg“. Gemäß zusätzlicher telefonischer Auskunft bei der Gemeinde Essen (Oldenburg) (Herr Ilding, Tel.: 05434 88 55) vom 30.01.2025 ist der Bebauungsplan Nr. 7g „Wohngebiet Bevern, Calhorer Straße / Hoher Weg“ mittlerweile in Kraft getreten, weshalb dessen Festsetzungen der Bodenwertableitung der Abschnitte zugrunde gelegt wird. Ein Termin wann mit der Erschließung begonnen wird, konnte nicht mitgeteilt werden. Eine zeitnahe Erschließung im laufenden Kalenderjahr schloss Herr Ilding jedoch aus. Ein Auszug aus dem B-Plan 7g ist in folgender Abbildung dargestellt (das bewertungsgegenständliche Flurstück ist in der Abbildung rot umrandet).



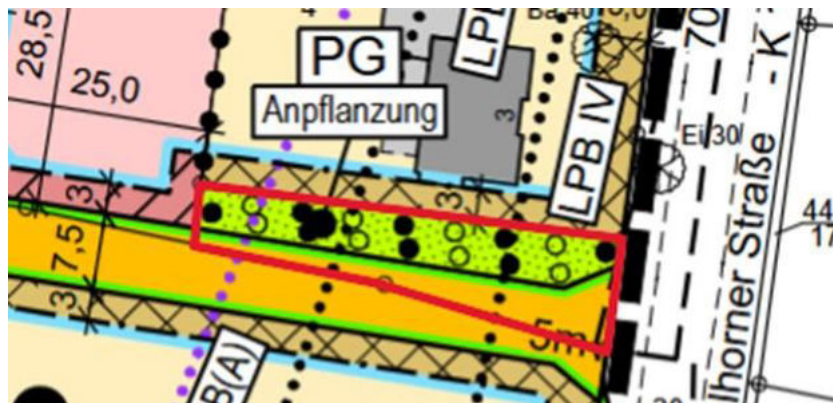
Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich für das bewertungsgegenständliche Flurstück nach den Vorgaben des § 30 BauGB.

¹ <https://www.essen-oldb.de/wirtschaft-bauen/bebauungsplaene-in-aufstellung/>

Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist hinsichtlich der Darstellung im B-Plan in drei Abschnitte zu unterteilen. Die Größenableitung der einzelnen Flurstücke gemäß gutachterlicher Expertise erfolgte anhand eines Luftbildes sowie einer Übersichtskarte zum Bebauungsplan Nr. 7g.

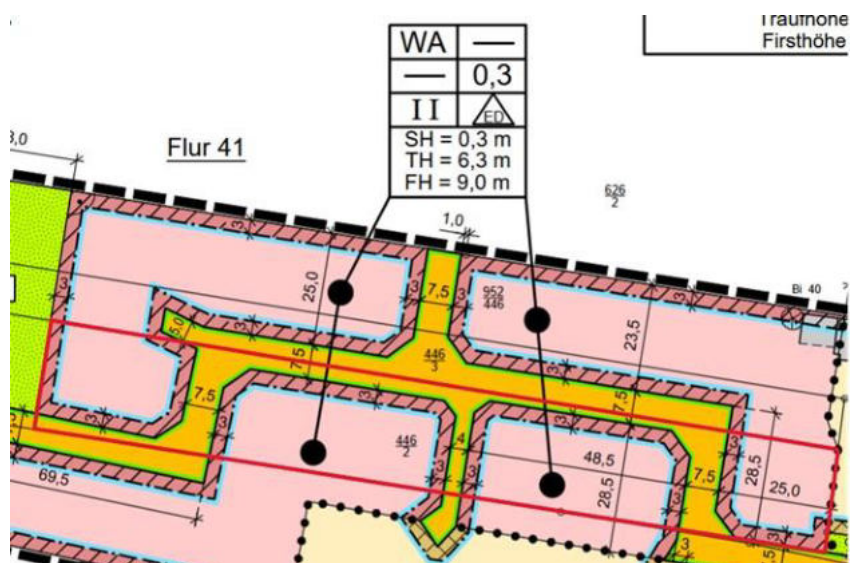
Teilfläche a) rd. 267 m²

Im neuen B-Plan ist der östliche, an die Calthorner Straße grenzende Flurstücksteil, als private Grünfläche (PG) mit anteiliger, nicht überbaubarer Grundstücksfläche im nördlichen Teil und einer Straßenverkehrsfläche im südlichen Teil der Teilfläche ausgewiesen.



Teilfläche b) rd. 4.187 m²

Die zentral befindliche Flurstücksteilfläche wird im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 7g „Wohngebiet Bevern, Calthorner Straße / Hoher Weg“ als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die bestimmenden Parameter sind eine Grundflächenzahl von 0,3, zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, einer offenen Bauweise, bei welcher nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Das „Allgemeine Wohngebiet“ wird zudem von Straßenverkehrsflächen durchzogen.



Teilfläche c) rd. 664 m²

Der angrenzende westliche Flurstückteil wird in einer öffentlichen Grünfläche (ÖG) mit der Zweckbestimmung als Regenwasserrückhalteinlage (RRA) liegen. Im südlichen Bereich der der Teilfläche c) liegt eine Straßenverkehrsfläche, wie der folgende Ausschnitt verdeutlicht:



**Qualifizierung
nach § 3 Im-
moWertV**

Im vorliegenden Fall ist das unbebaute bewertungsgegenständliche Flurstück als Rohbauland nach § 3 Abs. 3 (ImmoWertV) zu qualifizieren. Für das Flurstück besteht Baurecht nach § 30 BauGB, die Erschließung ist jedoch noch nicht gesichert, darüber hinaus ist das Flurstück wegen ihrer gegenwärtigen Form, Größe und Lage für eine Bebauung unzureichend gestaltet.

Grundbuch

Auszug vom: 04.12.2024
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Essen

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m²</i>
	3298	3	Essen	41	446/2	5.118,00

Gesamtfläche 5.118,00
davon zu bewerten 5.118,00

Abteilung I, Eigentümer

Die Eigentümer sind dem Auftraggeber bekannt.

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
3298	1	3	446/2	Verfügungsbeschränkung, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet.	Ohne Werteeinfluss. Siehe Bemerkungen im Text.	

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flst. 446/2 Rohbau- land	5.118	35,00					Nein	179.130

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

Bodenwert (rentierliche Anteile)

Bodenwert (unrentierliche Anteile)

179.130

BODENWERT (gesamt)

179.130

Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwerte

Laut Online-Abfrage vom 30.01.2025 beim Gutachterausschuss in Niedersachsen² befindet sich das bewertungsgegenständliche Flurstück aktuell noch in zwei Bodenrichtwertzonen.

Der östliche unbebaute Flurstücksteil befindet sich von der Calthorner Straße an bis zu einer Tiefe von rd. 35 m in der Bodenrichtwertzone: 01900454 in welcher der folgende Bodenrichtwert veröffentlicht worden ist.

Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser): 70,00 €/m² (Entwicklungszustand: baureifes Land)

Für abweichende Arten der Nutzung (Mehrfamilienhäuser) sind Anpassungsfaktoren veröffentlicht worden.

Für den nach Westen angrenzenden, ebenfalls unbebauten Teilbereich des Flurstücks sind die folgenden Bodenrichtwerte veröffentlicht worden (Bodenrichtwertzone: 01903201):

Gemischte Baufläche im Außenbereich: 50,00 €/m² (Entwicklungszustand: baureifes Land).

Für vom Bodenrichtwertflurstück (1.500 m²) abweichende Flächengrößen sind Anpassungsfaktoren veröffentlicht worden.

Für unbebaute land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sind die folgenden Richtwerte dargestellt (Bodenrichtwertzonen 01909961, 01909047 und 019008066).

Forstwirtschaftliche Fläche: 0,80 €/m²

Grünland: 5,00 €/m² (Sand)

Ackerland: 12,00 €/m² (Sand)

Der Stichtag ist jeweils der 01.01.2024.

Bodenwertableitung

Das bewertungsgegenständliche Flurstück, mit einer Größe von 5.118 m², ist aufgrund seiner Klassifikation als Rohbauland nicht weiter zu unterteilen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“ (§ 3, Abs. 3, ImmoWertV). Es ist in Brutto- und Netto-Rohbauland zu unterscheiden. Das Brutto-Rohbauland beinhaltet alle Flächen des Baugebietes einschließlich der Straßen- und Grünflächen sowie ggf. erforderliche Flächen für weitere Infrastruktureinrichtungen. Netto-Rohbauland ist

² <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

die Fläche, die innerhalb eines Baugebietes später als Bauland zur Verfügung steht und als solches vermarktet werden kann.³

Ein Bodenrichtwert ist für vergleichbare Flächen (Rohbauland) nicht veröffentlicht. In den Grundstücksmarktdaten 2024 sind für qualitativ vergleichbare Flächen folgende Darstellungen vorgenommen worden:

Aus den vorliegenden Verkäufen ergeben sich für die einzelnen Gebietskörperschaften die in den folgenden Tabellen dargestellten mittleren Preisniveaus für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert der erschließungsbeitragsfreien baureifen Flächen in vergleichbaren Lagen. Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich jeweils auf die Berichtsjahre 2019 bis 2023. In Abhängigkeit von der Lage, der Höhe des Bodenrichtwertes, dem Planungsstand und der Situation auf dem Grundstücksmarkt unterliegen diese Mittelwerte (Medianwerte) erheblichen Schwankungen. Das Wertniveau des werdenden Wohnbaulandes wird zudem durch Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Natur beeinflusst.

Nach schriftlicher Auskunft von Herrn Brumund (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Dezernat 4 – Wertermittlung, städtebauliche Bodenordnung) vom 30.01.2025 handelt es sich bei der Ableitung des Wertniveaus um Brutto-Rohbauland.

Die folgende Abbildung ist in den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht:

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Median	Spanne	Kaufpreise
Gebietskörperschaft			
Stadt Oldenburg	50 % (5)	17–98 %	42–246 €/m ²
Stadt Delmenhorst	- (1)	-	-
Landkreis Ammerland	33 % (10)	12–65 %	10–85 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	50 % (15)	25–81 %	16–65 €/m ²
Landkreis Oldenburg	49 % (5)	42–87 %	17–126 €/m ²
Landkreis Vechta	40 % (20)	22–89 %	20–95 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	33 % (35)	14–92 %	9–92 €/m ²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg (2024).

Demnach liegt für den Landkreis Cloppenburg der Median des Wertniveaus von Rohbauland bei 50 % im Verhältnis zum Wohnbaulandwert, bei einer Spanne von 25 – 81 % (Kaufpreise: 16,00 – 65,00 €/m²).

Für das bewertungsgegenständliche Flurstück leitet sich auf der Grundlage der zuvor dargestellten Ausführungen ein mittlerer Wert für Rohbauland in Höhe von 50 % (Spanne 25 – 81 %) des Bodenwertes zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbauland ab. Vorliegend leitet sich somit ein Bodenwert in Höhe von gerundet 35,00 €/m² ($0,5 \cdot 70,00 \text{ €/m}^2 = 35,00 \text{ €/m}^2$) ab.

³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	179.130
Marktwert		180.000

Erstellt am: 16.01.2025

Digitale Signaturen siehe Deckblatt

Christian von Derenthall
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel MRICS
HypZert F, WAVO WRV

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
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal (Bauland)	vorhanden	01.01.2024
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal (Baureifes Land - Außenbereich)	vorhanden	01.01.2024
Hochwasserkarte	vorhanden	28.01.2025
Lageplan	vorhanden	01.02.2025
Übersichtskarte 1	vorhanden	01.02.2025
Übersichtskarte 2	vorhanden	01.02.2025
Übersichtskarte 3	vorhanden	01.01.2024

Anlagenverzeichnis

Lageplan

Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal (Bauland)

Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal (Baureifes Land - Außenbereich)

Hochwasserkarte

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Übersichtskarte 3

Fotodokumentation
Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Osten (Calhorner Str.)



Ansicht von Osten (Calhorner Str.)



Ansicht von Westen (Hoher Weg)



Ansicht von Westen, Blickrichtung Norden





Lageplan



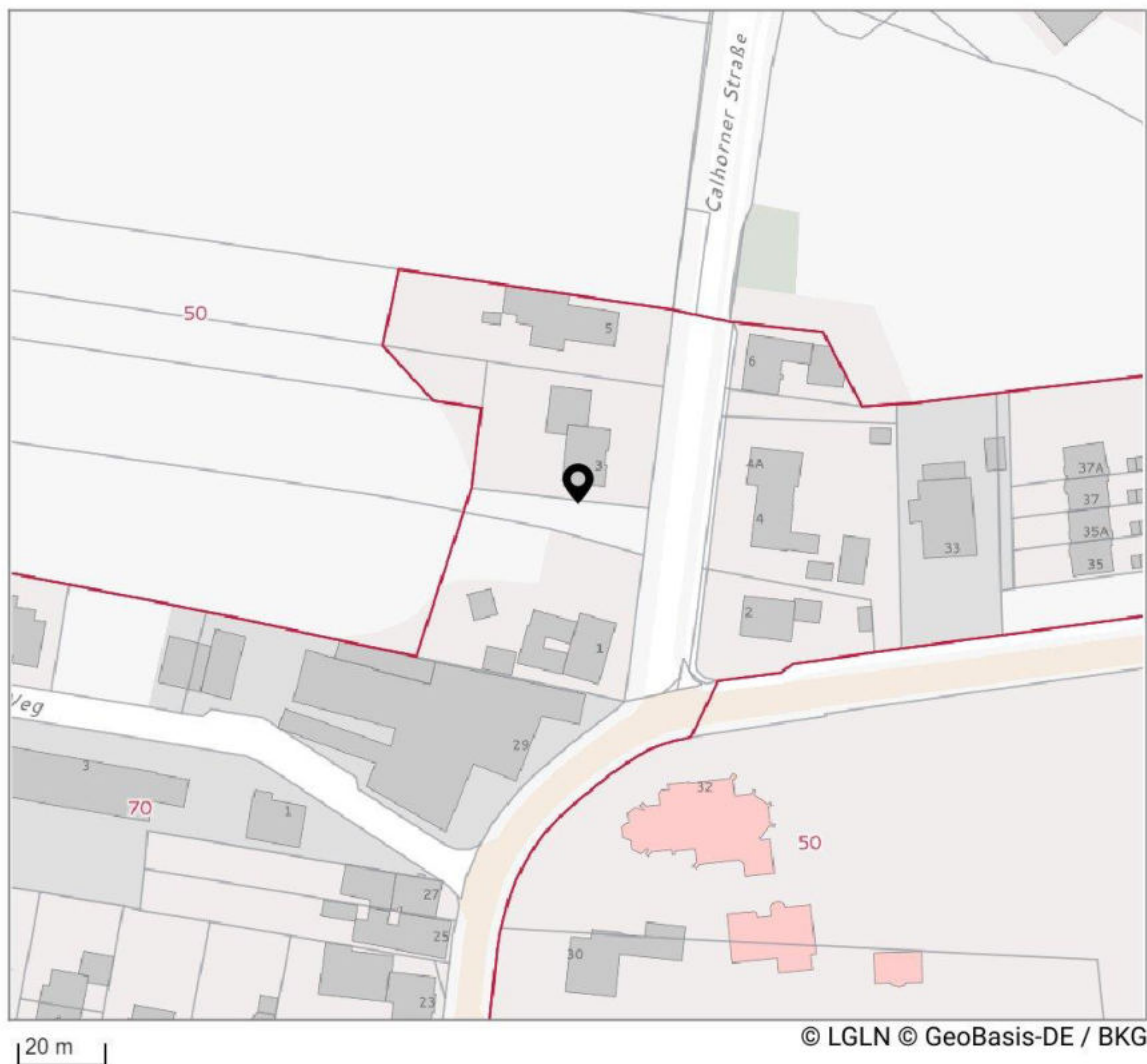
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 17.01.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Gemarkung: 3237 (Essen (Oldenburg)), Flur: 41, Flurstück: 446/2

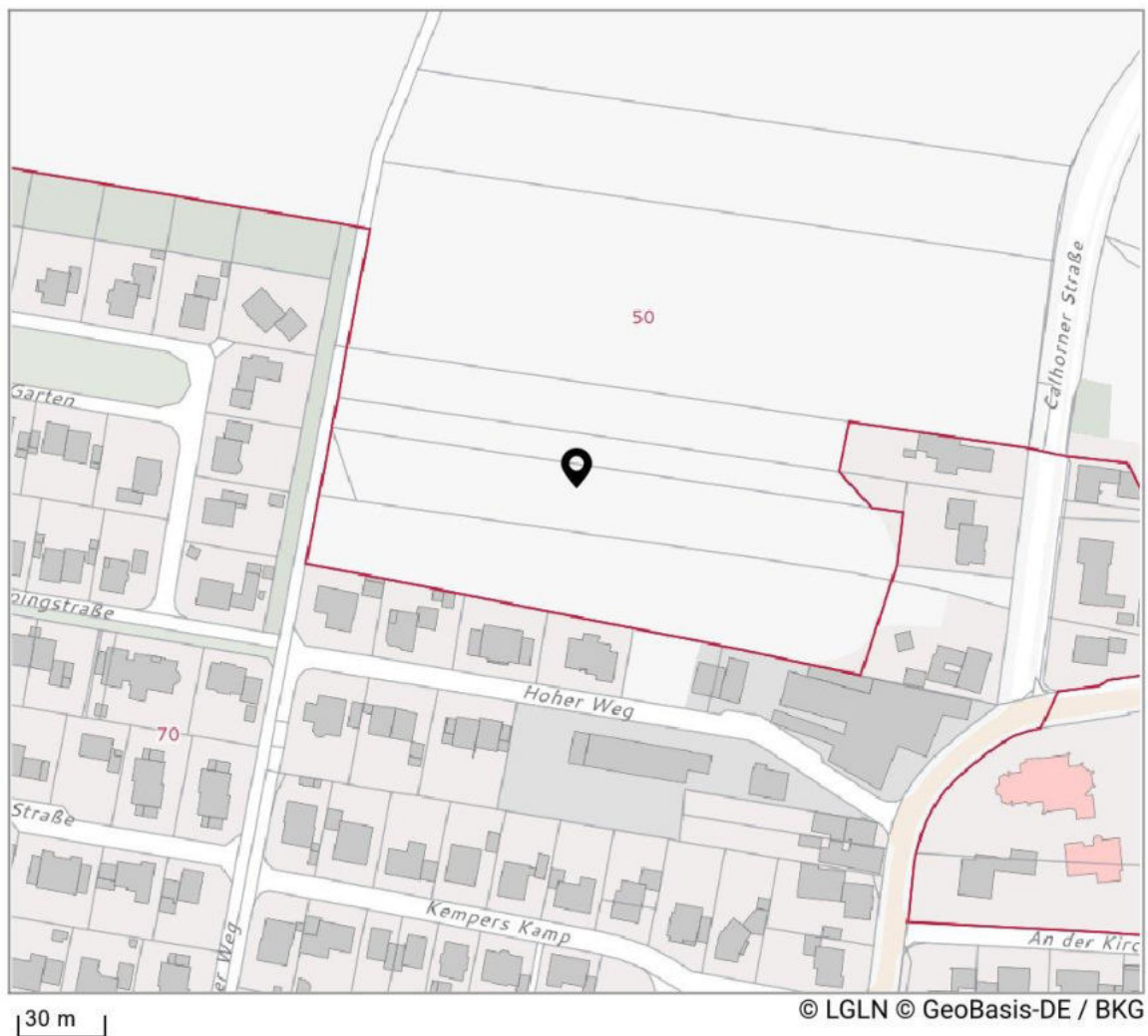




Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 30.01.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Gemarkung: 3237 (Essen (Oldenburg)), Flur: 41, Flurstück: 446/2



Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland (Status Aktuell)

