

Kurzfassung zum Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000626

Einfamilienhaus (freistehend)

(Erbbaurecht)

PLZ, Ort	49632 Essen (Oldenburg)
Straße	Wiesenstr. 5
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

115.000 EUR

Marktwert

lastenfrei

117.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 28.07.2025 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 ein Erbbaurecht. Das Erbbaurecht lastet auf dem Flurstück 351/34 (603 m²) der Flur 8 der Gemarkung Essen (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchblattes 3123 von Essen (Amtsgericht Cloppenburg) unter der lfd. Nr. 1 geführt. Das belastete Grundstück ist im Rahmen eines Erbbaurechts mit einem Einfamilienhaus mit dazugehöriger Garage (Bewertungsgegenstand) bebaut.

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.

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 07.10.2025 (Datum der Ortsbesichtigung, Außenbesichtigung). 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 Mikrolage	5
Objekt.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Erläuterungen zur Objektbesichtigung	6
Erläuterungen zum Grundstück	6
Grundbuch	8
Wert der Lasten und Beschränkungen	9
Bodenwert.....	10
Sachwert	11
Sachwert (Marktwert)	11
Ableitung der Herstellungskosten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Ertragswert	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Vergleichswert	12
Vergleichswert (Marktwert)	12
Erbbaurecht (Münchener Verfahren).....	13
Belastungen aus dem Erbbaurecht.....	13
Erbbaurecht: Zusammenfassung.....	13
Ergebnis	14
Erläuterungen zum Endergebnis	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Allgemeine Hinweise	15
Unterlagenübersicht.....	16
Anlagenverzeichnis.....	16
Fotodokumentation	17

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.

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 sowie der demografischen Entwicklung ergibt sich eine durchschnittliche Vermarktbarkeit.

Als potenzielle Interessenten kommen vorrangig Eigennutzer in Betracht.

Drittverwendungsfähigkeit

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

Bewertungsverfahren, Verfahrenswahl und Begründung für den Marktwert

Die Marktwernermittlung 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 Mikrolage**

Mikrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 1 km (Luftlinie) nördlich des Ortskerns von Essen entfernt. Die Liegenschaft kann über die „Wiesenstraße“ erreicht werden.
Entfernung City	Ca. 1 km zum Zentrum von Essen.
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 nur begrenzt zur Verfügung. Innerhalb der Bewertungsliegenschaft stehen nur begrenzt Parkplätze zur Verfügung.
ÖPNV	ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 400 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Löninger Straße“ mit der Buslinie 925. Der Bahnhof Essen (Oldb.) mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in rd. 1,2 km Entfernung.
Nahversorgung	Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich in Essen. Darüber hinaus bestehen weitere Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Ortschaften. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls in Quakenbrück oder in Cloppenburg und Oldenburg vorhanden.
Emissionen/ Immissionen	Es bestehen keine störenden Einflüsse aus benachbarten Objekten bzw. Flurstücksnutzungen.

Fazit Mikrolage

Es handelt sich um eine mittlere, ländliche Wohnlage im Innenbereich von Essen, mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

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

Im Rahmen des Ortstermines konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich. Weitere Auskünfte zum Objekt selbst sowie zu dessen Ausstattung wurden durch die Eigentümer nicht gemacht.

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	603 m ²
Topographie	Eben
Zuschnitt/Form	rechteckig
Sichtbarkeit	Normal sichtbar
Erschließungsgrad	Es wird eine Versorgung mit öffentlichem Wasser, Strom, Telefon und Internet vorausgesetzt. Es wird ein Anschluss an das öffentliche Abwassersystem vorausgesetzt.
Baurecht	Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg ¹ (Abruf: 18.12.2025) befindet sich das Bewertungsgrundstück im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 008 – Sandloh (2. Änderung). Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach den Vorgaben des § 30 BauGB. Gemäß des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit einem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7. Es wird eine offene Bauweise zugelassen.
Baugenehmigung	Eine Baugenehmigung konnte nicht eingesehen werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vollumfängliche baurechtliche Genehmigung des bewertungsgegenständlichen Gebäudes unterstellt.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten konnte nicht eingesehen werden. 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

¹ www.vianovis.net/lkr-cloppenburg

vor Ort ausreichend berücksichtigt. Lagebedingt ist jedoch ein hoher Grundwasserspiegel nicht auszuschließen.

Zufahrt/Zugang

Die Bewertungsliegenschaft ist über die öffentliche Straße „Wiesenstraße“ zu erreichen. Die Straße ist ortsüblich ausgebaut.

Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt laut der öffentlich einsehbaren Denkmallisten nicht dem Denkmalschutz.

Hochwasser

Laut Auskunft des Geoviewers der Bundesanstalt für Gewässerkunde² vom 18.12.2025 liegt das bewertungsrelevante Flurstück nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100). Somit liegt keine Wertminderung vor.

² www.geoportal.bafg.de/karten/HWRM_Aktuell

Grundbuch

Auszug vom: 28.07.2025
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Essen

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m</i> ²
	3123	1	Essen	8	351/34	603,00

Gesamtfläche 603,00
davon zu bewerten 603,00

Abteilung I, Eigentümer

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks sind eingetragen:
Erbengemeinschaft aus vier natürlichen Personen (die Eigentümer sind dem Auftraggeber bekannt)

Als Eigentümer des Erbbaurechts sind eingetragen:
Zwei natürliche Personen zu je 1/2 (die Eigentümer sind dem Auftraggeber bekannt)

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
3123	1	1	351/34	Erbbauzinsreallast		1.473

Wert der Lasten und Beschränkungen**Abteilung II - Lfd. Nr. 1 (Erbbauzinsreallast)****1.473 EUR**

Erbbauzins/Rate:	79 EUR	Raten /Jahr:	1 (vorschüssig)
Erbbauzins/Jahr:	79 EUR	Zwangsversteigerungsfest:	Nein
Laufzeit bis:	14.05.2070	Restlaufzeit:	44,6 Jahre
Kap.-zinssatz:	5,00 %	Barwertfaktor:	18,6168

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Gebäude- und Freifläche	603	110,00					Ja	66.330

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

BODENWERT (gesamt)**66.330**

Sachwert**Sachwert (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND			Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertmin-derung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
			Jahre			Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1970	70	15	168,00 m² BGF	1.512	17,00	Linear	78,58	63.660
2	Garage	1	1970	60	5	40,00 m² BGF	419	12,00	Linear	91,67	1.563

Σ 65.223

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

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	65.223
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 3.261
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	68.484
+ Bodenwert	66.330
Vorläufiger Sachwert	134.814
± Marktanpassung	0,00% 0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	134.814
SACHWERT	134.814

Vergleichswert**Vergleichswert (Marktwert)**

Objekt	Einh. <i>Stk.</i>	WNFI. <i>m²</i>	EUR/m ² (Stk.) - Werte					Marktwert <i>EUR</i>
			<i>Kauf- preis</i>	<i>Vergleichspreise</i>			<i>ange- messen</i>	
				<i>von</i>	<i>bis</i>	<i>Mittel</i>		
Einfamilienhaus	1	120,00				1.258	1.258	150.960
Garage								

Spannenwerte lt.

Vergleichswert	150.960
+ kapitalisierter Erbbauzins	1.473
Vergleichswert erbbauzinsfreies Erbbaurecht	152.433

Erbbaurecht (Münchener Verfahren)**Belastungen aus dem Erbbaurecht****I. Bodenwert nach Ablauf des Erbbaurechts**

Grundstücksteilfläche		Restlaufzeit	Bodenwert	Diskont.-	bei	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	EBR in Jahren	EUR	faktor	%	nach Ablauf des EBR
1	Gebäude- und Freifläche	44,6	66.330	0,1135	5,00	7.529
						Σ 7.529

Ila. SACHWERT: Nicht zu entschädigende Gebäudeanteile bei Ablauf des Erbbaurechts (incl. Außenanlagen, Baunebenkosten, Besondere Bauteile)

Gebäude	auf Grundstücksteilfläche		Restwert	Entschäd.-	Diskont.-	bei	Verluste aus
Nr.	Gebäude	Nr.	EUR	anteil	faktor	%	Entschäd.- regelung
				%			EUR
1	Einfamilienhaus	1	0	75,00	0,1135	5,00	0
2	Garage	1	0	75,00	0,1135	5,00	0
							Σ 0

Ilb. VERGLEICHSWERT: Nicht zu entschädigende Gebäudeanteile bei Ablauf des Erbbaurechts

Gebäuderestwert bei Ablauf des Erbbaurechts	Entschädigungsanteil	Diskontierungsfaktor	bei	Verluste aus
EUR	%		%	Entschäd.- regelung
				EUR
	75	0,1135	5,00	0

III. Abschlag wegen allgemeiner Nachteile des Erbbaurechts

Grundstücksteilfläche		Bodenwert	Minderung	Wertminderung
Nr.	Bezeichnung	EUR	%	EUR
1	Gebäude- und Freifläche	66.330	15,00	9.950
				Σ 9.950

Erbbaurecht: Zusammenfassung

Verfahren	Wert bei Volleigentum	Abzüglich Abschläge (EUR)			Wert erbbauzinsfreies Erbbaurecht
	EUR	Bodenwert nach Ablauf des Erbbaurechts	nicht zu entschädigende Gebäudeanteile	wegen allgemeiner Nachteile des Erbbaurechts	EUR
Marktwert					
Sachwert	134.814	7.529	0	9.950	117.335
Beleihungswert					
Sachwert	113.011	7.529	0	9.950	95.532

kapitalisierter Erbbauzins = 1.473 EUR (Restlaufzeit 44,6 Jahre, Erbbauzins 79,11 EUR/Jahr, Zinssatz 5,00%)

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Sachwert	117.335
	Vergleichswert	152.433
Lasten	Erbbauzinsreallast	1.473
Marktwert		115.000

Erstellt am: 06.02.2026

*Digitale Signaturen siehe Deckblatt*Christian von Derenthall
öbuv SVDr. 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
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal	vorhanden	18.12.2025
Auskunft aus dem Altlastenkataster	vorhanden	07.11.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	06.01.2026
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	
Erbbaugrundbuch	vorhanden	28.07.2025
Erbbaurechtsvertrag	vorhanden	13.03.1971
Flurkarte	vorhanden	06.02.2026
Hochwasserrisiko	vorhanden	06.02.2026
Übersichtskarte 1	vorhanden	06.02.2026
Übersichtskarte 2	vorhanden	06.02.2026
Übersichtskarte 3	vorhanden	06.02.2026

Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Übersichtskarte

Hochwasserrisiko

Bodenrichtwertkarte

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Übersichtskarte 3

Fotodokumentation

Außenansicht Wohnhaus



Außenansicht Wohnhaus



Außenansicht Wohnhaus



Außenansicht Wohnhaus



Außenansicht Wohnhaus



Außenansicht Wohnhaus





Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland (Stand



Bundesanstalt für
Gewässerkunde

Vordefinierte Karten:

Gefahrenkarte

Gesamtansicht Kanalthemen

Hochwasserherkunft:

flussseitig

küstenseitig

Eintrittswahrscheinlichkeit:

hoch

mittel

niedrig

☒ ArcGIS World Geocoding Service

☐ Anzahl der potenziell betroffenen Einwohner

☐ UNESCO-Weiterbe

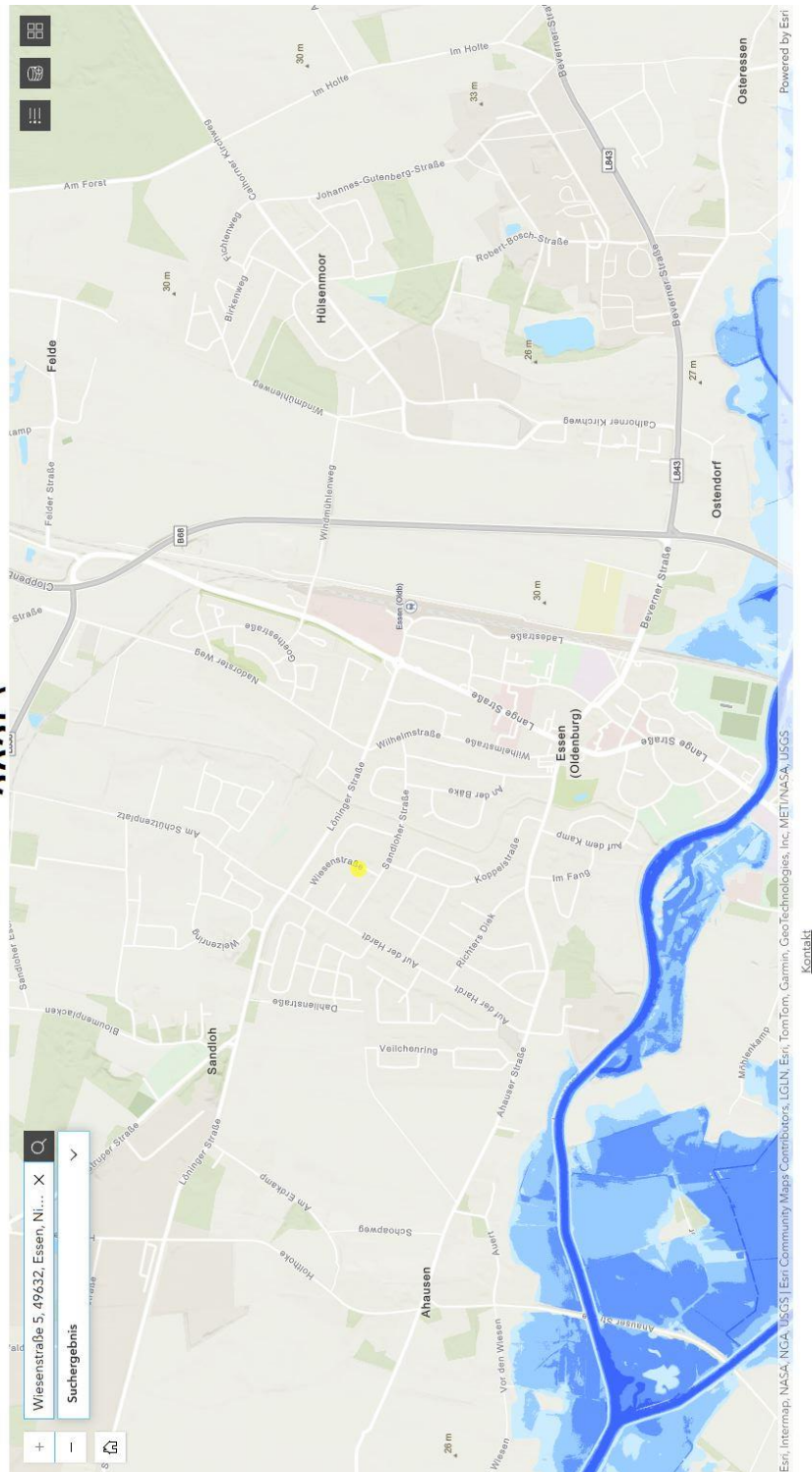
☐ umweltrelevante Industrieanlagen

☒ Hochwasserabwehrinfrastruktur

☐ Potenziell betroffene Schutzgebiete

☐ Art der wirtschaftlichen Tätigkeit

☒ Wassertiefen



Bodenrichtwerte Immobilien ▾ Feedback

Wiesenstraße 5, 49632 Essen (Oldenburg)

Gemarkung 3237 (Essen (Oldenburg)) Flur 8 Flurstück 351 / 34

01.01.2025 ▾ Bauland ▾

Herausgegeben von	Niedersachsen Gutachterausschuss für Grundstückspreise Oldenburg-Cloppenburg Erläuterung des aktuell ausgewählten Teilmarktes		
Stichtag	01.01.2025		
Teilmarkt	Bauland		
Bodenrichtwertzone	01900451		
Bodenrichtwert	110 € / m ²		
Entwicklungszustand	Baureifes Land		
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	Beitragsfrei		
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) Art der Nutzung		
Umrechnungsdatei	☒		
Anpassen			
Veröffentlicht am	01.03.2025		
Letzte Datenaktualisierung am	11.04.2025		

Zeitliche Entwicklung

Die zeitliche Entwicklungsreihe der niedersächsischen Bodenrichtwerte berücksichtigt nur die Bodenrichtwerte, die zum Stichtag des jeweiligen Jahres ermittelt werden. Sie berücksichtigt keine unterjährigen konjunkturellen Entwicklungen.

