

Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000205

Zweifamilienhaus

PLZ, Ort	49624 Lönigen
Straße	Rehwechsel 7
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	27.08.2024
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	27.08.2024
Qualitätstichtag	27.08.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

495.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 15.04.2024 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 die Flurstücke 131/1 (890 m²) und 134/4 (56 m²) der Flur 42 der Gemarkung Lönigen (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Die Flurstücke werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 9897 von Lönigen (Amtsgericht Cloppenburg) unter der lfd. Nr. 3 im BV geführt und sind mit einem Zweifamilienhaus bebaut.

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 27.08.2024 (Datum der Ortsbesichtigung). Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Inhaltsverzeichnis

Lage	5
Erläuterungen zur Makrolage	5
Erläuterungen zur Mikrolage	5
Erläuterungen zur Objektbesichtigung	6
Erläuterungen zum Grundstück	6
Baubeschreibung	7
Grundbuch	8
Bodenwert	9
Sachwert	10
Sachwert (Marktwert)	10
Vergleichswert	11
Vergleichswert (Marktwert)	11
Ergebnis	12
Allgemeine Hinweise	13
Unterlagenübersicht	14
Anlagenverzeichnis	14
Fotodokumentation	15

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 "Zweifamilienwohnhaus" zuzuordnen. Dieses Marktsegment ist sachwertorientiert, Ertragswertaspekte sind eher untergeordnet. Gutachterlich wird primär von einer Eigennutzung des Wohnhauses ausgegangen, sodass allein das Sachwertverfahren nach §§ 35-39 der ImmoWertV zur Anwendung kommt.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Gemarkung Lönigen

Makrolage Die Stadt Lönigen liegt rd. 25 Kilometer südwestlich der Kreisstadt Cloppenburg im Landkreis Cloppenburg. Dort direkt angrenzend sind die Landkreise Lastrup und Essen (Oldb.).
Durch Lönigen verläuft die Bundesstraße 213. Östlich gelegen verläuft die Bundesautobahn 1. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung.

Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Stadt: Lönigen

Einwohner: 14.890 (Stadt Lönigen, Stand 31.12.2022)

Arbeitslosenquote: 4,6 % (LK Cloppenburg, Stand Juli 2024)

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

Fazit Makrolage

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

Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 3,0 km südöstlich des Zentrums von Lönigen. Die Bewertungsliegenschaft liegt auf der südlichen Straßenseite der Straße „Rehwechsel“, welcher als öffentliche Straße ausgebildet ist. Die Straße ist jedoch tlw. nur durch Schotter befestigt.

Das unmittelbare Baumfeld besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Der nördliche Bereich ist unbebaut und wird als unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Entfernung City Ca. 3,0 km bis zum Stadtzentrum von Lönigen.

Individualverkehr Die Anbindungen im Individualverkehr sind durchschnittlich ausgebaut. Über die Bundesstraße 213 sowie Land- und Kreisstraßen besteht Anbindung an die östlich rd. 32 km entfernt gelegene Bundesautobahn 1; im weiteren Verlauf mit Anbindung an die BAB 29 im Norden sowie die BAB 40 im Süden bei Osnabrück.

Parkplätze stehen im öffentlichen Raum nur eingeschränkt jedoch innerhalb der Bewertungsliegenschaft zur Verfügung.

ÖPNV	ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 400 Meter entfernt gelegene Bushaltestelle „Lönigen-Böen Eichenallee“ mit den Buslinien 913 und 928. Der nächste Bahnhof, mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG, befindet sich im 12,5 km entfernten Essen (Oldenburg).
Nahversorgung	Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Lönigen. 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 durchschnittliche Lage am südöstlichen Stadtrand von Lönigen mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung des zu bewertenden Objekts wurde durch Christian von Derenthall, öbuv. Sachverständiger und Herrn Christoph von Bodenhausen (Mitarbeiter im Ingenieurbüro Bödecker AgriWert/BLWert Partnerschaftsgesellschaft) am 27.08.2024 durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt konnte tlw. nur eingeschränkt von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

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

Erläuterungen zum Grundstück

Größe	946 m ²
Topographie	Eben
Zuschnitt/Form	Nahezu rechteckig
Sichtbarkeit	Normal sichtbar
Erschließungsgrad	Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass eine Versorgung mit öffentlichem Wasser, Strom, Telefon, Internet sowie ein Anschluss an das öffentliche Abwassersystem besteht.
Baurecht	Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 13.05.2024) befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Laut zusätzlicher telefonischer Auskunft der Gemeinde Lönigen vom 13.05.2024 (Herr Sandmann 05432 / 9410-31) ist der Bewertungsgegenstand dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB.
Baugenehmigung	Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vollumfängliche baurechtliche Genehmigung der bewertungsgegenständlichen Gebäude 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 öffentliche Straße „Rehwechel“ aus nördlicher Richtung zu erreichen. Die Straße ist ortsüblich ausgebaut.
Denkmalschutz	Das Gebäude unterliegt laut der öffentlich einsehbaren Denkmallisten nicht dem Denkmalschutz.
Hochwasser	Laut Auskunft des Geoviewers des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz ¹ vom 01.09.2024 liegt das bewertungsrelevante Flurstück nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Somit liegt keine Wertminderung vor.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Zweifamilienhaus

Gebäudeart	1.33 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Baujahr	2016
Ausstattungsstufe	gehoben (3,5)
Gebäudemaß	375 m ² BGF

2 Baubeschreibung für Garage

Gebäudeart	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Baujahr	2016
Ausstattungsstufe	gehoben (3,5)
Gebäudemaß	40 m ² BGF

¹ Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de

Grundbuch

Auszug vom: 16.04.2024
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Löningen

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	9897	3	Löningen	42	131/1	890,00
	9897	3	Löningen	42	134/4	56,00

Gesamtfläche 946,00
davon zu bewerten 946,00

Abteilung I, Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Auftraggeber bekannt.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Hauptfläche	946	80,00					Ja	75.680

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

BODENWERT (gesamt)

75.680

Richtwertanpassung
zu 1 Hauptfläche

Bodenrichtwert: 80,00 EUR/m²

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de / Stand: 01.01.2024

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertmin-derung		Alterswertg.-Herst.-kosten EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Zweifamilienhaus	1	2016	70	62	375,00 m² BGF	1.805	17,00	Linear	11,43	701.424
2	Garage	1	2016	70	62	40,00 m² BGF	605	12,00	Linear	11,43	24.006

Σ 725.430

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8270; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8620

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		725.430
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00%	21.762
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		747.192
+ Bodenwert		75.680
Vorläufiger Sachwert		822.872
± Marktanpassung	-40,00%	-329.149
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		493.723
SACHWERT		493.723

Vergleichswert

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. <i>Stk.</i>	WNFI. <i>m²</i>	EUR/m ² (Stk.) - Werte				ange- messen	Marktwert <i>EUR</i>
			<i>Kauf- preis</i>	<i>Vergleichspreise</i>				
			<i>von</i>	<i>bis</i>	<i>Mittel</i>			
Zweifamilienhaus		280,00			1.766	1.766	494.480	

Vergleichswert

494.480

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	75.680
	Sachwert	493.723
	Vergleichswert	494.480
Marktwert		495.000

Erstellt am: 27.08.2024

Digitale Signaturen siehe Deckblatt

Christian von Derenthall
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel
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
Auskunft aus dem Altlastenkataster	vorhanden	08.05.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	08.05.2024
Bodenrichtwerte	vorhanden	01.09.2024
Flurkarte	vorhanden	01.09.2024
Sachwertfaktor	vorhanden	01.09.2024
Vergleichswertfaktoren	vorhanden	01.09.2024
Übersichtskarte 1	vorhanden	01.09.2024
Übersichtskarte 2	vorhanden	01.09.2024
Übersichtskarte 3	vorhanden	01.09.2024

Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Bodenrichtwerte

Sachwertfaktor

Vergleichswertfaktoren

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Übersichtskarte 3

Fotodokumentation
Außenansicht I



Außenansicht II



Kernteil

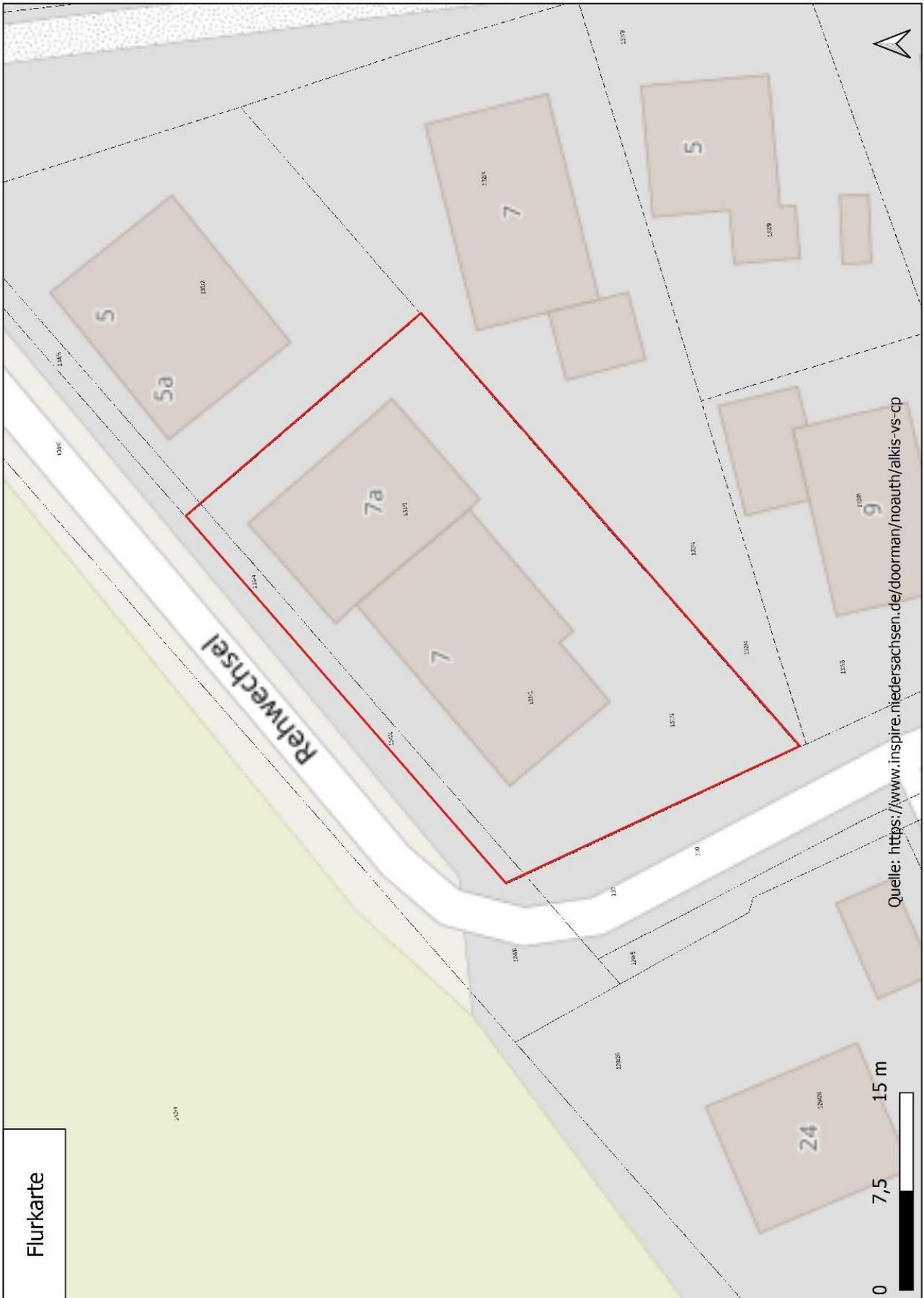


Zugang



Bereich Einliegerwohnung







Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 01.09.2024)

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

Adresse: Rehwechsel 7, 49624 Lönigen - Böen
Gemarkung: 3234 (Lönigen), Flur: 42, Flurstück: 131/1



Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus - Landkreis Cloppenburg -

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024
Vorläufiger Sachwert [€]:	798.866
Bodenrichtwert €/m ² :	80
Gemeinde [Umrechnungskoeffizient]:	Stadt Lönigen [1]

Sachwertfaktor: 0,55

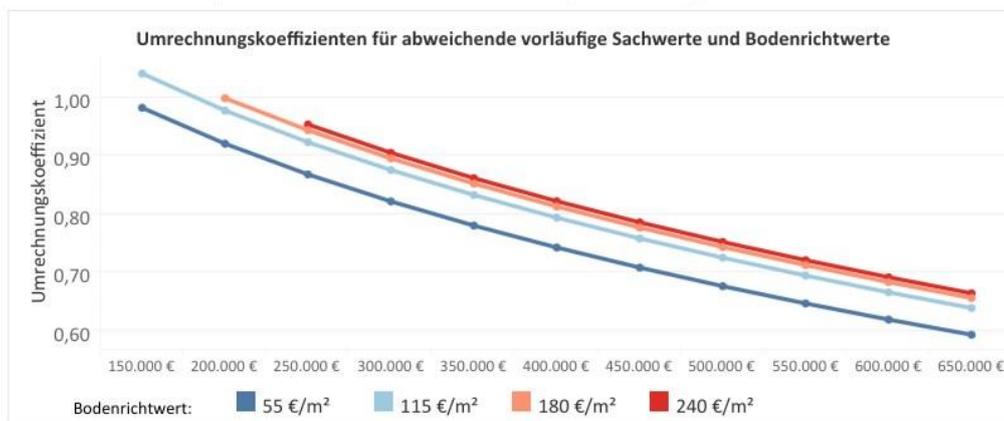
↓ Modellbeschreibung

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 159 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	01.07.2022	21.12.2023	24.02.2023
Vorl. Sachwert [€]	147.000	612.000	330.000
Bodenrichtwert [€/m ²]	55	240	100
Standardstufe	2	4	2,8
Modi. Baujahr	1969	2019	1992
Restnutzungsdauer	16	67	40
Grundstücksfläche [m ²]	293	1.323	722
Wohnfläche [m ²]	85	250	149

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



Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Lage

Barßel	0,97
Bösel	0,97
Cappeln	1,05
Emstek	1,05
Essen	1,00
Garrel	1,05
Lastrup	1,00
Lindern	0,97
Molbergen	1,03
Saterland	0,97
Stadt Cloppenburg	1,10
Stadt Friesoythe (Kernstadt), Altenoythe (Ortskern)	1,05
Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile)	0,97
Stadt Lönigen	1,00

Quelle: 2024 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 29.02.2024

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Landkreis Cloppenburg -

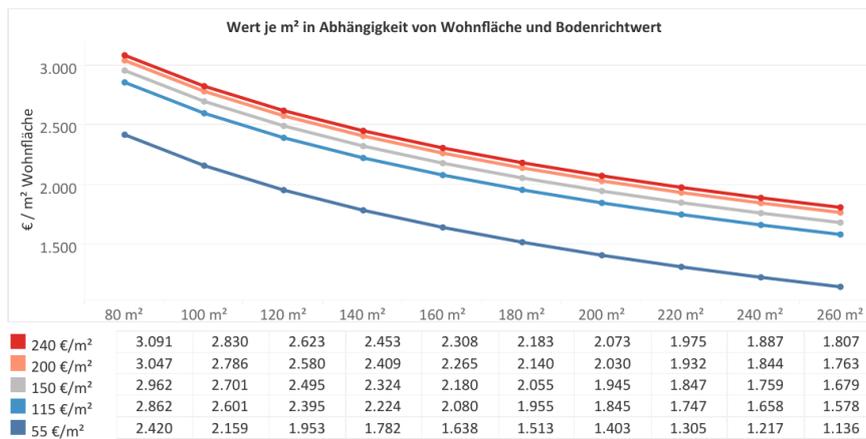
Stichprobenübersicht und Normobjekt

↓ Modellbeschreibung

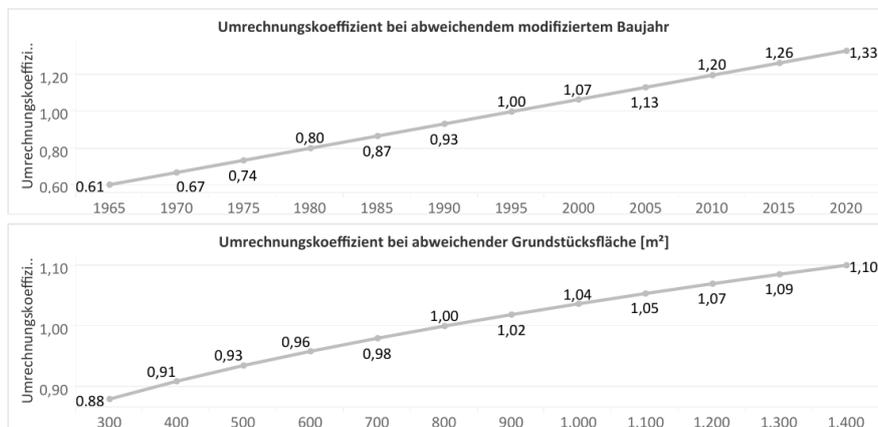
Stichprobe: 185 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2022	2023		2024
Bodenrichtwert [€/m ²]	55	240	115	115
Baujahr	1960	2020	1992	
Modi. Baujahr	1966	2020	1994	1995
Wohnfläche [m ²]	90	294	157	160
Grundstücksfläche [m ²]	347	1368	754	800
Ausstattung				mittel
Bauweise				massiv
Garage				vorhanden (eine)
Keller				ohne Einfluss

Das Diagramm bezieht sich auf ein Normobjekt



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren.



Umrechnungskoeffizient für einzelne Lagen

Barßel	0,97
Bösel	0,97
Cappeln	1,05
Emstek	1,05
Essen	1,00
Garrel	1,05
Lastrup	1,00
Lindern	0,97
Molbergen	1,03
Saterland	0,97
Stadt Cloppenburg	1,10
Stadt Friesoythe (Kernstadt), Altenoyt..	1,05
Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile)	0,97
Stadt Lönigen	1,00

Quelle: 2024 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 29.02.2024



Übersichtskarte 1

