



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Barßel, Karl-Zessin-Straße 32



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Barßel
Straße, Hausnummer:	Karl-Zessin-Straße 32
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Baujahr:	2012
Wohnfläche:	151 m ²
Nutzfläche:	ca. 55 m ²
Gemarkung:	Barßel
Flur:	8
Flurstück:	172/6
Gesamtfläche:	1.260 m ²
Grundbuchbezirk:	Barßel
Grundbuchblatt:	10360, lfd. Nr. 1
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 12.05.2026 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.05.2026 mit

335.000 €

ermittelt.

Angaben

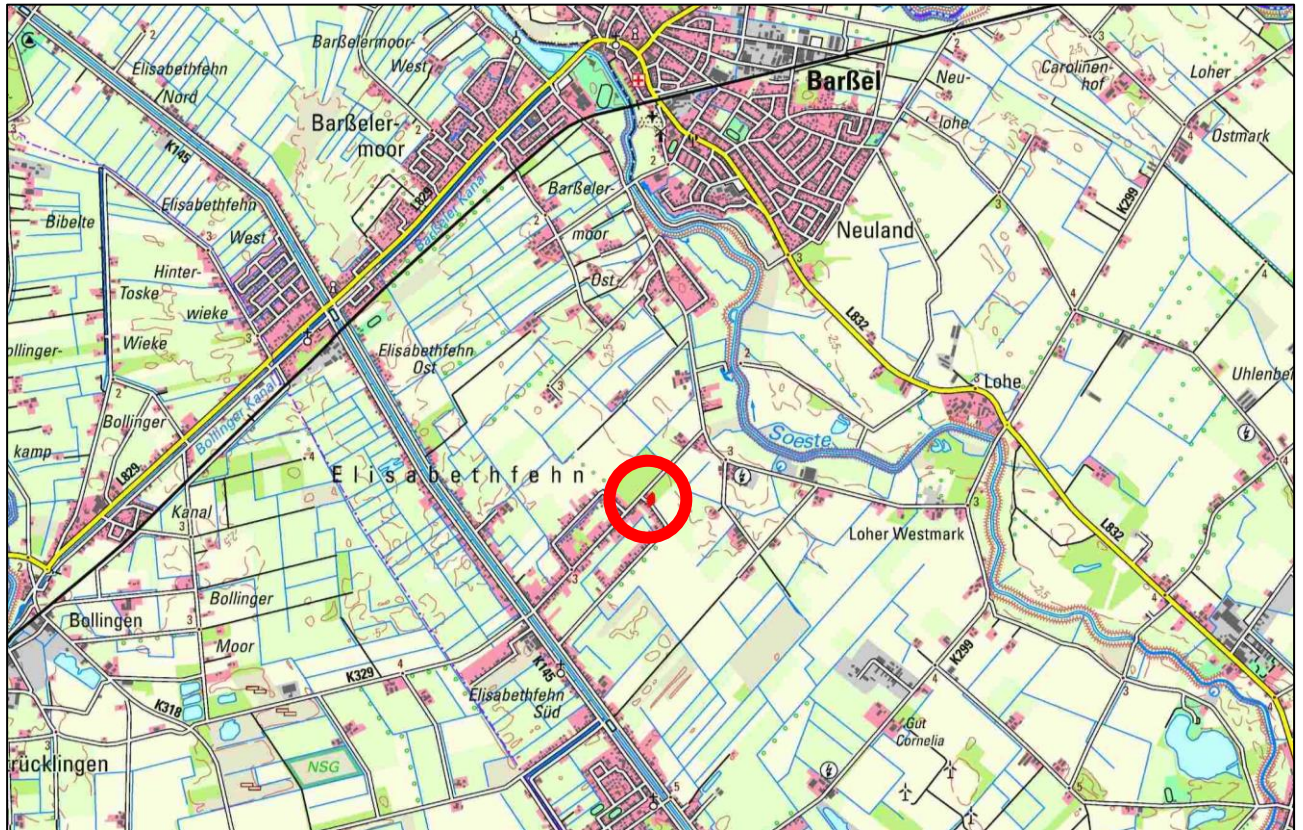
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Objekt wird eigen genutzt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstan-
dungen bestehen:
Angaben zu Baugenehmigungen der Gebäude: siehe Gebäudebeschreibung,
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Elisabethfehn von Barßel an der „Karl-Zessin-Straße“. Die Entfernung zum Zentrum von Barßel (Kirche) beträgt ca. 5 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026



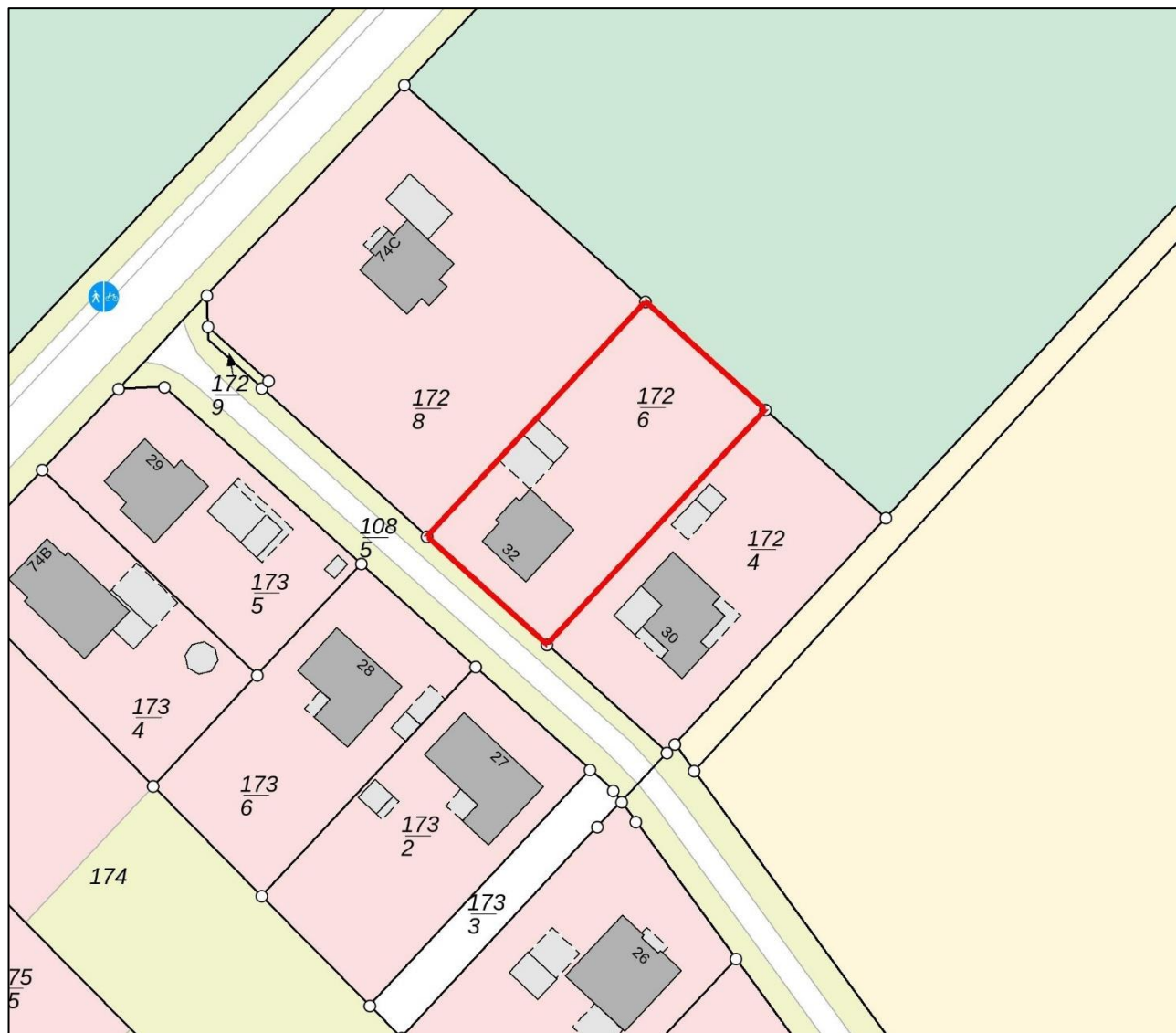
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 1.260 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026 

Nutzung

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

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss ist das Bewertungsobjekt unbewohnt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Karl-Zessin-Straße 32“ erschlossen.

Straßentyp:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn gepflastert Geh- und Radwege sowie Beleuchtungseinrichtungen fehlen
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Rechtliche Gegebenheiten

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

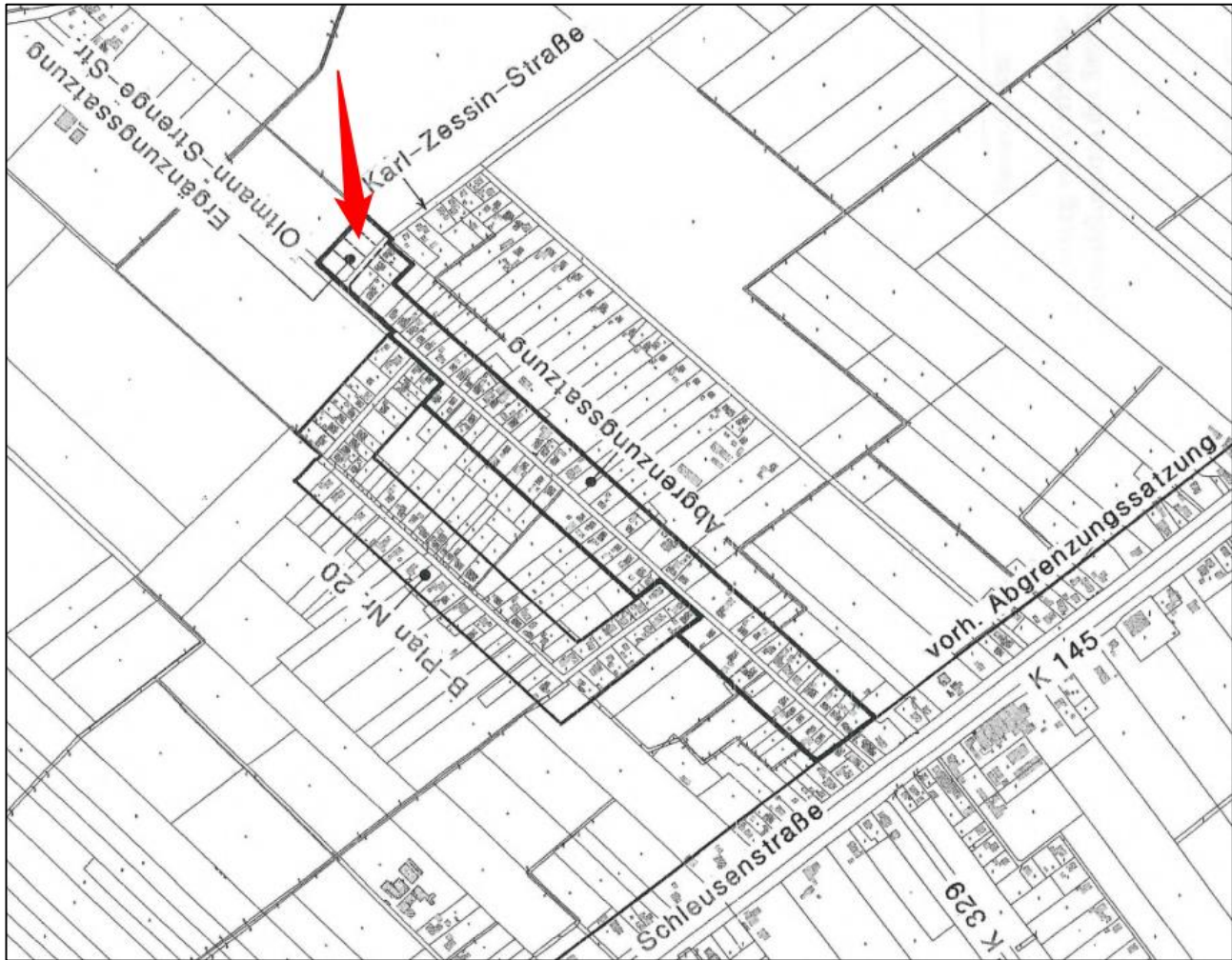
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Innenbereich § 34 BauGB

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

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

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



Ausschnitt aus der Innenbereichssatzung Nr. 10 der Gemeinde Barßel (ohne Maßstab)

Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

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

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt vom 14.01.2026 folgende Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Denkmalschutz

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

Bauliche Anlagen

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

Die Bildaufnahmen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 12.05.2026 erstellt.

Hauptgebäude



westliche Ansicht



nordwestliche Ansicht



nordöstliche Ansicht



südöstliche Ansicht



südwestliche Ansicht



Carport und Schuppen

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahre: ca. 2011 genehmigt
2012 Fertigstellung

Größe:

Wohnfläche: 151 m² (laut Bauakte)

Nutzfläche: 0 m²

Raumaufteilung:

siehe anl. Grundrisse

Einstufung/Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- | | |
|-----------------------|---|
| Außenwände / Fassade: | ▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender |
| Innenwände | ▪ massives Mauerwerk |
| Dach: | ▪ Satteldach mit edelengobierten Tondachziegeln
▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Außentüren: | ▪ Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
▪ Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) |
| Fenster: | ▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegende Sprossen und Rollläden
▪ Dachflächenfenster |
| Geschossdecken: | ▪ Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss |
| Treppe(n): | ▪ offene Holztreppe zum Dachgeschoss
▪ Einschubtreppe zum Spitzboden |
| Deckenflächen: | ▪ Tapete / Anstrich
▪ Paneele / Vertäfelung
▪ Putz / Anstrich |
| Bodenbeläge: | ▪ Laminat
▪ Parkett
▪ Bodenfliesen
▪ Teppich |
| Innenwandflächen: | ▪ Tapete / Anstrich
▪ Putz / Anstrich
▪ Fliesen in den Sanitärräumen
▪ Fliesenspiegel in der Küche
▪ Fliesenspiegel im HWR |
| Innentüren: | ▪ glattgesperrte Holztüren in Holzzargen |

- | | |
|-------------------------|---|
| Sanitäreinrichtungen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Toilettenraum im EG mit Waschbecken, WC-Becken und bodengleicher Dusche▪ Bad im DG mit Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken |
| Heizung: | <ul style="list-style-type: none">▪ Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit integrierter Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2012▪ Fußbodenerwärmung in der Küche und den Bädern▪ zusätzlich Warmwasserbereitung über Solarthermieanlage (Baujahr ca. 2022)▪ Kaminanschluss im Wohnzimmer |
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none">▪ dem Baujahr entsprechende Ausstattung |
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none">▪ keine |

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

- | | |
|---------------------------|--|
| Baumängel / Bauschäden: | Es sind keine Baumängel und Bauschäden vorhanden. Lediglich die Einfassung vom Dachflächenfenster im Bad ist fehlerhaft. |
| Einstufung des Zustandes: | Das Wohnhaus entspricht in Baustil und Ausstattung den architektonischen und energetischen Merkmalen des Baujahres. Es zeigt sich insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand. |

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des modifizierten Baujahres

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter:	15 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	65 Jahre

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Terrasse/Freisitz:	Befestigung mit Betonplatten, ohne Überdachung
Wintergarten:	Baujahr 1991 (gebraucht), Anbau an Bewertungsobjekt in 2019, ca. 20 m ² Nutzfläche, teilweise defekte Fensterscheiben und mäßiger Unterhaltungszustand
Einfriedung:	Einfriedung mit Holzzaun, Stabgitterzaun, Hecke
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Carport mit Geräteraum, Werkstatt und WC: ca. 57 m ² Grundfläche, Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, Fußboden mit Betonsteinpflaster
Sonstige Anlagen:	keine



Garten



Carport mit Geräteraum

1.1 Verkehrswert

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

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

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

Barßel, Karl-Zessin-Straße 32

zum Wertermittlungstichtag 12.05.2026 und zum Qualitätsstichtag 12.05.2026 nach marktüblicher Rundung zu

335.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

Datum der Sitzung: 12.05.2026

Anlage zum Gutachten

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

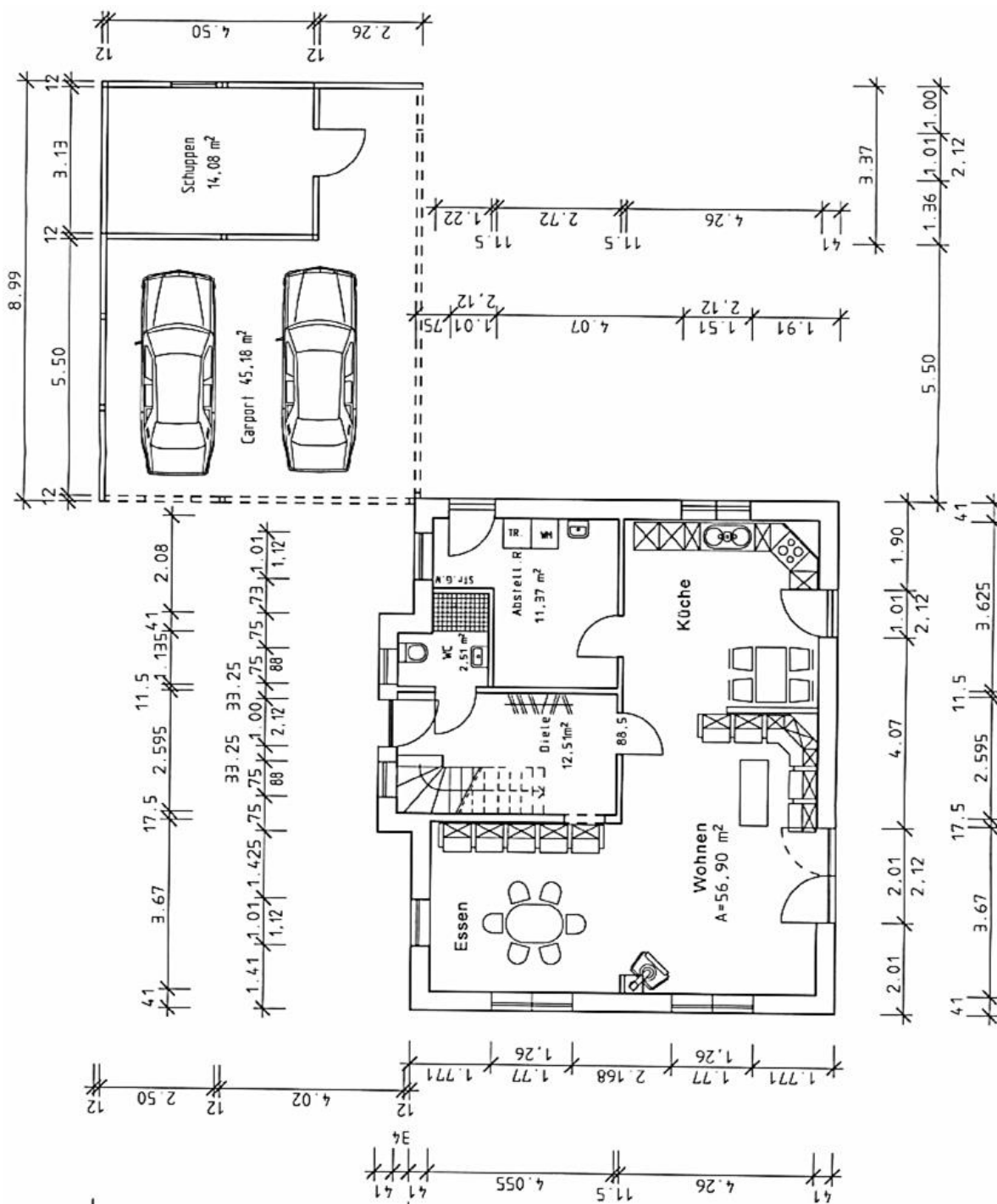
Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

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

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

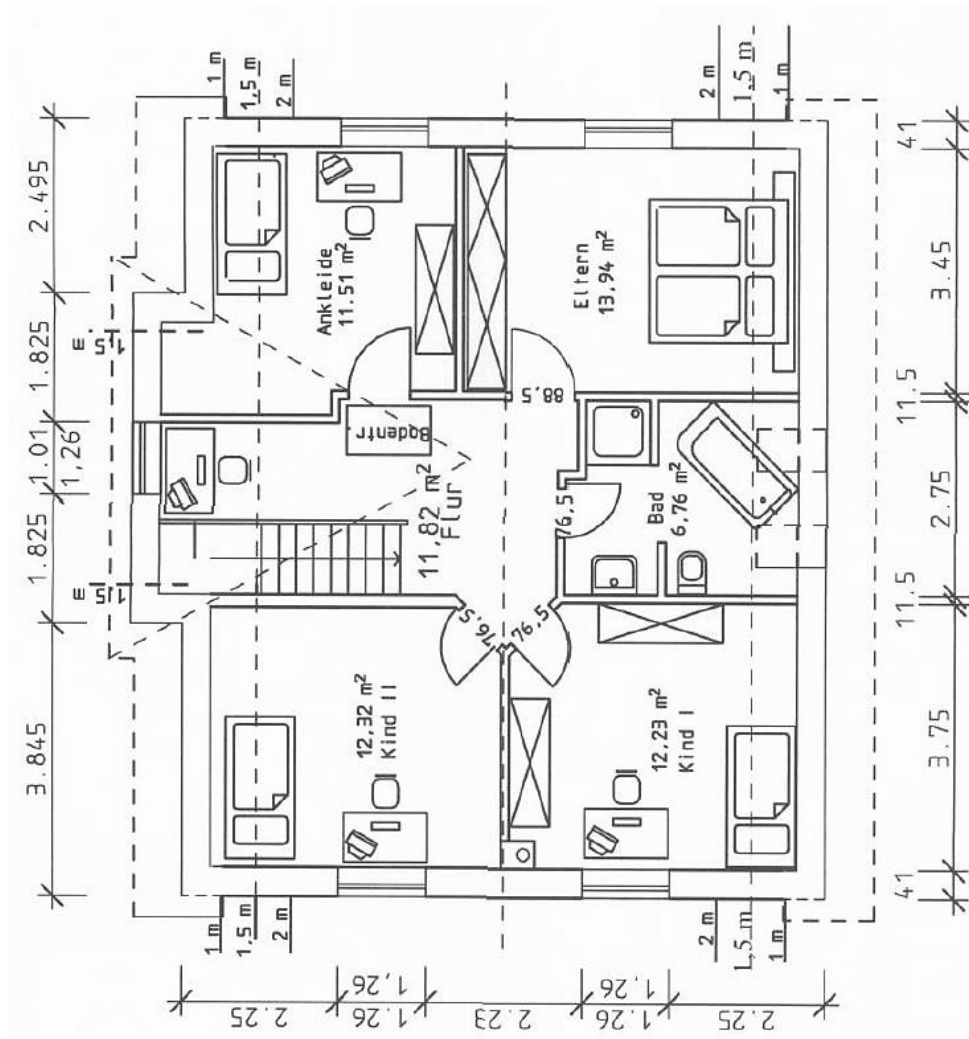
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Erdgeschoss

Der Carport weicht in der Örtlichkeit von der dargestellten Aufteilung ab. Der linke Stellplatz wird als Geräteraum genutzt; im rückwärtigen Bereich ist ein WC und eine Werkstatt vorhanden. Der Carport ist darüber hinaus rund 5 m² kleiner errichtet worden.



Dachgeschoss