

# Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000260

## Einfamilienhaus mit Doppelgarage

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| PLZ, Ort               | <b>49681 Garrel</b>          |
| Straße                 | Pfarrer-Landgraf-Str. 13     |
| Bundesland             | Niedersachsen                |
| Auftraggeber           | Amtsgericht Cloppenburg      |
| Gutachter/in           | Christian von Derenthall     |
| Objektbesichtigungstag | 04.09.2024                   |
| Besichtigungsumfang    | Innen- und Außenbesichtigung |
| Wertermittlungstichtag | 04.09.2024                   |
| Qualitätstichtag       | 04.09.2024                   |



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**580.000 EUR**

### Auftrag

Mit Beschluss vom 13.05.2024 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 52/4 (1.705 m<sup>2</sup>) der Flur 38 der Gemarkung Garrel (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 4840 von Garrel (Amtsgericht Cloppenburg) unter der lfd. Nr. 1 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und mit einer eingebauten Doppelgarage 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 04.09.2024 (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 .....                       | 10 |
| Vergleichswert (Marktwert) .....           | 10 |
| Ergebnis .....                             | 11 |
| Allgemeine Hinweise .....                  | 12 |
| Unterlagenübersicht .....                  | 13 |
| Anlagenverzeichnis .....                   | 13 |
| Fotodokumentation .....                    | 14 |

### **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 "Einfamilienwohnhaus" 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** Garrel

#### **Makrolage**

Garrel ist eine Gemeinde im Landkreis Cloppenburg im Bundesland Niedersachsen. Die Gemeinde Garrel liegt im Oldenburger Münsterland. Garrel grenzt an die Nachbargemeinden Emstek, Cloppenburg, Molbergen und Friesoythe sowie Bösel im Landkreis Cloppenburg. Nachbargemeinden im Landkreis Oldenburg sind Großenkneten und Wardenburg.

Die Bundesstraße 72 verläuft südlich von Garrel, die in der Bundesstraße 213 mündet, welche wiederum zur Bundesautobahn 29 führt. Die BAB 29 liegt in rd. 10 km östlicher Entfernung von Garrel. Weiterhin befindet sich die BAB 1 in rd. 17 km Entfernung. Die Stadt Cloppenburg liegt rd. 12 km von Garrel in südlicher Richtung entfernt.

#### Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Gemeinde: Garrel

Einwohner: ~ 15.367 (Gemeinde Garrel, Stand 31.12.2023)

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

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

#### Fazit Makrolage

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

### Erläuterungen zur Mikrolage

#### **Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum der Ortschaft Garrel. Garrel liegt rd. 7,0 km östlich der Bundesstraße 72, das Bewertungsobjekt ist über die öffentliche „Pfarrer-Landgraf-Straße“ aus südlicher Richtung erschlossen.

Das unmittelbare Baumfeld besteht in südlicher und westlicher Richtung aus Ein- und Zweifamilienhäusern. In nördlicher Richtung befindet sich ein Kindergarten sowie Gewerbebebauung. Östlich des Objektes befindet sich Bürobebauung.

#### **Entfernung City**

Zentrumslage in Garrel; rd. 15,0 km bis an das Zentrum von Cloppenburg

#### **Individualverkehr**

Die Anbindungen im Individualverkehr sind durchschnittlich ausgebaut. Über die Bundesstraße B 72 bzw. B 213 besteht Anbindung nach Cloppenburg und die BAB 29.

Parkplätze stehen im öffentlichen Raum mit Einschränkungen, jedoch innerhalb der Bewertungsliegenschaft zur Verfügung.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>ÖPNV</b>                        | <p>ÖPNV-Anbindungen bestehen in rd. 200 m in östlicher Richtung bei der Bushaltestelle „Garrel-Kirche“ mit der Linie 900. Weitere Bushaltestellen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.</p> <p>Der nächste Bahnhof, mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG, befindet sich in Cloppenburg. Ausgehend von der Bewertungsliegenschaft werden rd. 30 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bis hierhin benötigt.</p>                             |
| <b>Nahversorgung</b>               | <p>Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung sowie in Cloppenburg. Darüber hinaus bestehen weitere Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Ortschaften. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in direkter (tlw. fußläufiger) Umgebung vorhanden.</p>  |
| <b>Emissionen/<br/>Immissionen</b> | <p>Es bestehen keine störenden Einflüsse aus benachbarten Objekten bzw. Flurstücksnutzungen. Lediglich von dem angrenzenden Kindergarten gehen Geräuschimmissionen aus, welche die Nutzbarkeit des Bewertungsobjekt jedoch nicht einschränken.</p> <p><u>Fazit Mikrolage</u></p> <p>Es handelt sich um eine gute Lage im Zentrum der Ortschaft und gleichnamigen Gemeinde Garrel, mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur..</p> |

### **Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

Eine Ortsbesichtigung des zu bewertenden Objekts wurde zusammen mit den Eigentümern durch Herrn Christian von Derenthall, öbuv. Sachverständiger und Herrn Christoph von Bodenhausen (Mitarbeiter im Ingenieurbüro Bödecker AgriWert/BLWert Partnerschaftsgesellschaft) am 04.09.2024 durchgeführt.

Im Rahmen der Besichtigung konnte sich ein ausreichender Eindruck vom Bewertungsobjekt verschafft werden. Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

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**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Größe</b>             | 1.705 m <sup>2</sup>   |
| <b>Topographie</b>       | Eben   |
| <b>Zuschnitt/Form</b>    | Unregelmäßig   |
| <b>Sichtbarkeit</b>      | Normal sichtbar  |
| <b>Erschließungsgrad</b> | <p>Es besteht auskunftsgemäß eine Versorgung mit öffentlichem Wasser, Strom, Telefon und Internet.</p> <p>Es besteht auskunftsgemäß Anschluss an das öffentliche Abwassersystem.</p>   |
| <b>Baurecht</b>          | <p>Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 09.09.2024) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 46 Schul- und Sportzentrum“ vom 23.12.1983. Gemäß dem Bebauungsplan befindet sich der zu bewertende Bereich in einem Mischgebiet mit einer zulässigen Anzahl an Vollgeschossen von II, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 bei offener Bauweise.</p> |

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach den Vorgaben des § 30 BauGB.  |
| <b>Baugenehmigung</b> | Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vollumfängliche baurechtliche Genehmigung der bewertungsgegenständlichen Gebäude unterstellt.   |
| <b>Baugrund</b>       | 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.  |
| <b>Grundwasser</b>    | 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. |
| <b>Zufahrt/Zugang</b> | Die Bewertungsliegenschaft ist über die öffentliche „Pfarrer-Landgraf-Straße“ aus südlicher Richtung zu erreichen. Die Straße ist ortsüblich ausgebaut.   |
| <b>Denkmalschutz</b>  | Das Gebäude unterliegt laut der öffentlich einsehbaren Denkmallisten nicht dem Denkmalschutz.   |
| <b>Hochwasser</b>     | Laut Auskunft des Geoviewers des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz <sup>1</sup> vom 09.09.2024 liegt das bewertungsrelevante Flurstück nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Somit liegt keine Wertminderung vor.   |

## Baubeschreibung

### 1 Baubeschreibung für Einfamilienhaus

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Gebäudeart</b>        | 1.01 freistehende Einfamilienhäuser     |
| Dachgeschoss             | Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut) |
| Erd-/Obergeschosse       | Erdgeschoss                             |
| Kellergeschoss           | Keller (75% unterkellert)               |
| <b>Baujahr</b>           | 1995                                    |
| <b>Ausstattungsstufe</b> | mittel (3,24)                           |
| <b>Gebäudemaaß</b>       | 542 m <sup>2</sup> BGF                  |

### 2 Baubeschreibung für Garage

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Gebäudeart</b>        | 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen |
| <b>Baujahr</b>           | 1995                               |
| <b>Ausstattungsstufe</b> | gehoben (3,5)                      |
| <b>Gebäudemaaß</b>       | 74 m <sup>2</sup> BGF              |

---

<sup>1</sup> Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

## Grundbuch

Auszug vom: 06.09.2024  
Amtsgericht: Cloppenburg  
Grundbuch von: Garrel

## Bestandsverzeichnis

| Band | Blatt | Lfd. Nr.<br>BV | Gemarkung | Flur | Flurstück(e) | Fläche<br>m <sup>2</sup> |
|------|-------|----------------|-----------|------|--------------|--------------------------|
|      | 4840  | 1              | Garrel    | 38   | 52/4         | 1.705,00                 |

Gesamtfläche 1.705,00  
**davon zu bewerten 1.705,00**

### Abteilung I, Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Auftraggeber bekannt.

## Bodenwert

| Grundstücksteilfläche |             | Hauptfläche    |                    | Nebenfläche 1  |                    | Nebenfläche 2  |                    | rentier-<br>lich* | Bodenwert<br>EUR |
|-----------------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Nr.                   | Bezeichnung | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> |                   |                  |
| 1                     | Hauptfläche | 1.705          | 225,00             |                |                    |                |                    | Ja                | 383.625          |

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

**BODENWERT (gesamt)**

**383.625**

Richtwertanpassung  
zu 1 Hauptfläche

Bodenrichtwert: 225,00 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: www.gag.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<br>EUR |
|-------------|-----------------|-----------------------|----------|---------|----|---|-------|-------|----------------------|-------|-----------------------------------|
|             |                 |                       |          | Jahre   |    | Anzahl                                    | EUR   | %BNK  | Ansatz               | %     |                                   |
| 1           | Einfamilienhaus | 1                     | 1995     | 70      | 41 | 542,00 m² BGF                             | 1.434 | 17,00 | Linear               | 41,43 | 532.610                           |
| 2           | Garage          | 1                     | 1995     | 60      | 41 | 74,00 m² BGF                              | 605   | 12,00 | Linear               | 31,67 | 34.262                            |

Σ 566.872

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

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>      | <b>566.872</b>   |
| + Zeitwert der Außenanlagen                         | 3,00% 17.006     |
| <b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> | <b>583.878</b>   |
| + Bodenwert   | 383.625          |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                         | <b>967.503</b>   |
| ± Marktanpassung                                    | -40,00% -387.002 |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>        | <b>580.501</b>   |
| <b>SACHWERT</b>                                     | <b>580.501</b>   |

## Vergleichswert

### Vergleichswert (Marktwert)

| Objekt          | Einh.<br>Stk. | WNFI.<br>m² | EUR/m²(Stk.) - Werte |                  |     |        |                 | Marktwert<br>EUR |
|-----------------|---------------|-------------|----------------------|------------------|-----|--------|-----------------|------------------|
|                 |               |             | Kauf-<br>preis       | Vergleichspreise |     |        | ange-<br>messen |                  |
|                 |               |             |                      | von              | bis | Mittel |                 |                  |
| Einfamilienhaus |               | 300,00      |                      |                  |     | 2.067  | 2.067           | 620.100          |

**Vergleichswert 620.100**

## Ergebnis

|   |                | <b>Marktwert</b> |
|---|----------------|------------------|
| Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen. |                | § 194 BauGB      |
| <b>Werte</b>  | Bodenwert      | 383.625          |
|   | Sachwert       | 580.501          |
|   | Vergleichswert | 620.100          |
| <b>Marktwert</b>  |                | <b>580.000</b>   |

---

Erstellt am: 04.09.2024

*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 | 07.06.2024          |
| Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis | vorhanden | 27.05.2024          |
| Bodenrichtwertkarte                   | vorhanden | 09.09.2024          |
| Flurkarte                             | vorhanden | 09.09.2024          |
| Sachwertfaktor                        | vorhanden | 09.09.2024          |
| Vergleichswertfaktoren                | vorhanden | 09.09.2024          |
| Übersichtskarte 1                     | vorhanden | 09.09.2024          |
| Übersichtskarte 2                     | vorhanden | 09.09.2024          |
| Übersichtskarte 3                     | vorhanden | 09.09.2024          |

## Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Bodenrichtwertkarte

Sachwertfaktor

Vergleichswertfaktoren

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Übersichtskarte 3

**Fotodokumentation**  
**Außenansicht Süd**



**Garage (Außenansicht)**



**Außenansicht Süd II**



**Garage Innenansicht**



**Außenansicht Nord**



**Außenansicht Nord II**



**Schuppen**



**Außenansicht West**



**Außenansicht Südwest**



**Abstellbereich EG**



**Küche**



**Treppenhaus**



**Flur**



**Esszimmer**



**Wohnzimmer**



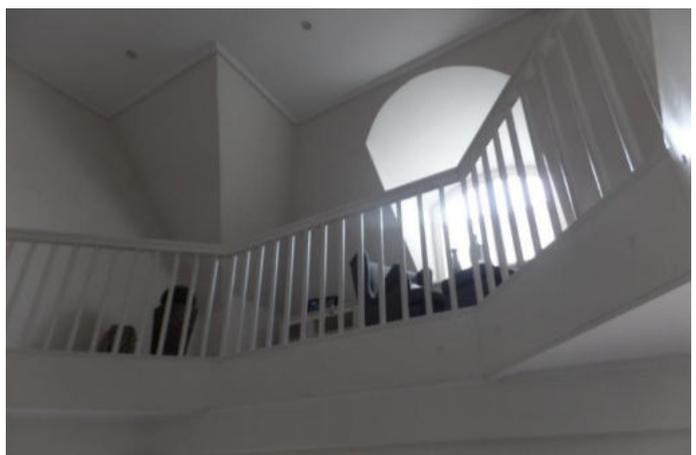
### Turmerker



### Bar im Turmerker



### Treppenhaus



**Treppe zum Keller**



**Keller I**



**Heizung**



**Hobbyraum Keller**



**Hobbyraum Keller II**



**Abstellraum Keller**



**Gefangenes Bad**



**Gefangenes Bad II**



**Bad 2 im DG**



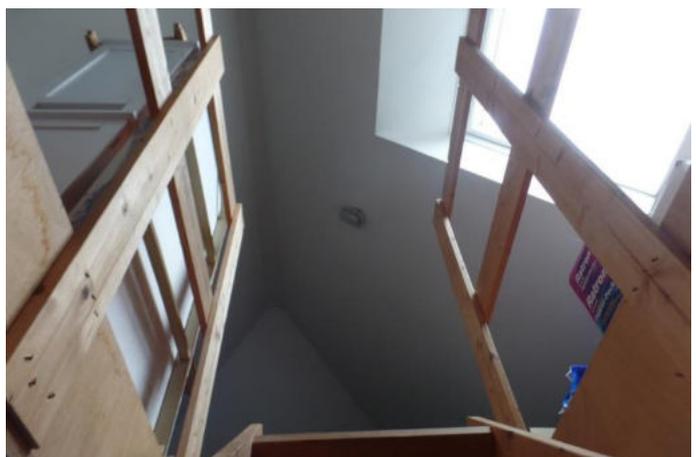
**Schlafzimmer**



**Wohnzimmer DG**



**Spitzboden**



**Elektr. Hoftor**

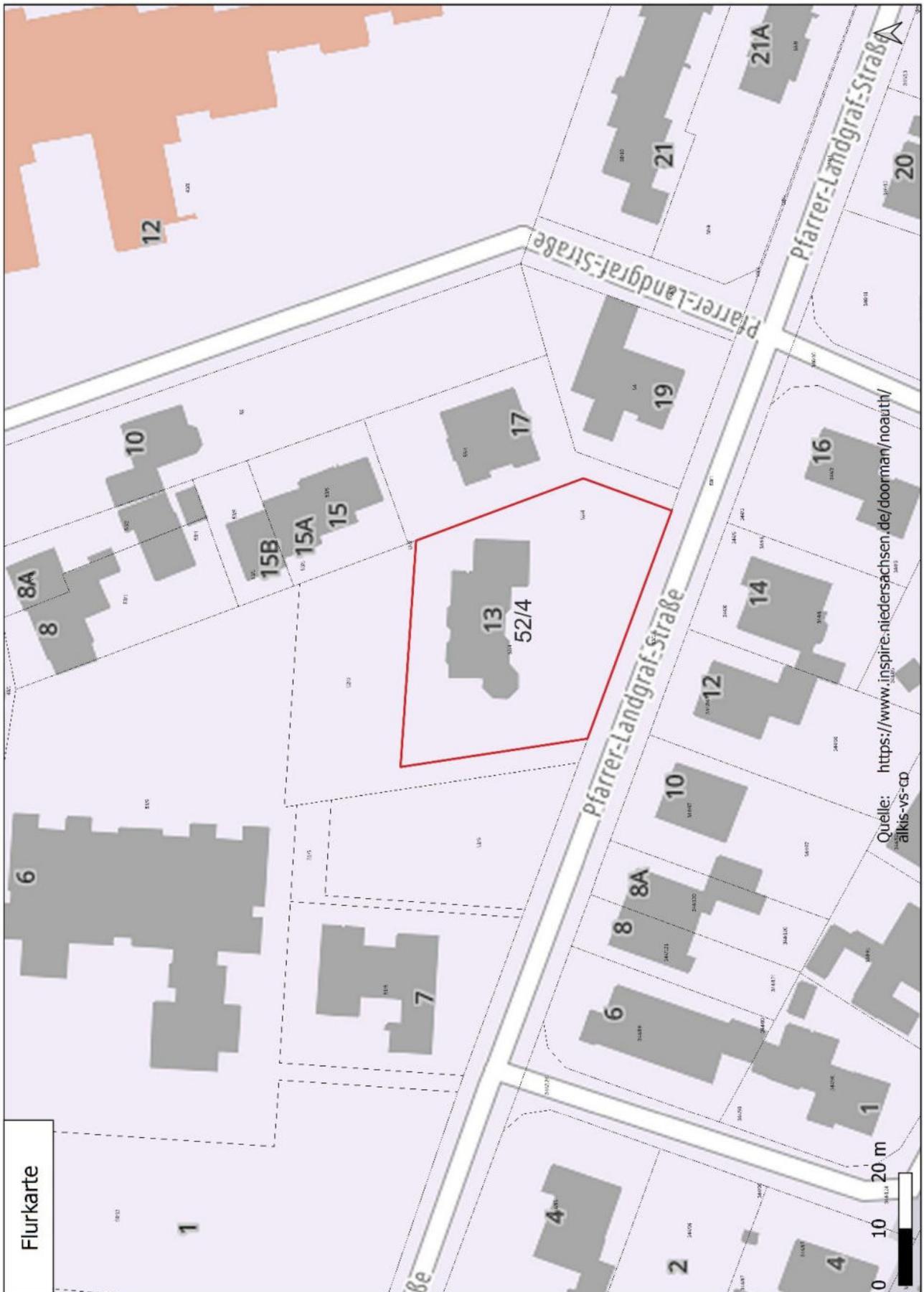


**Garten (überwiegend kein Bewertungsgegenstand)**



**Garten (überwiegend kein Bewertungsgegenstand)**



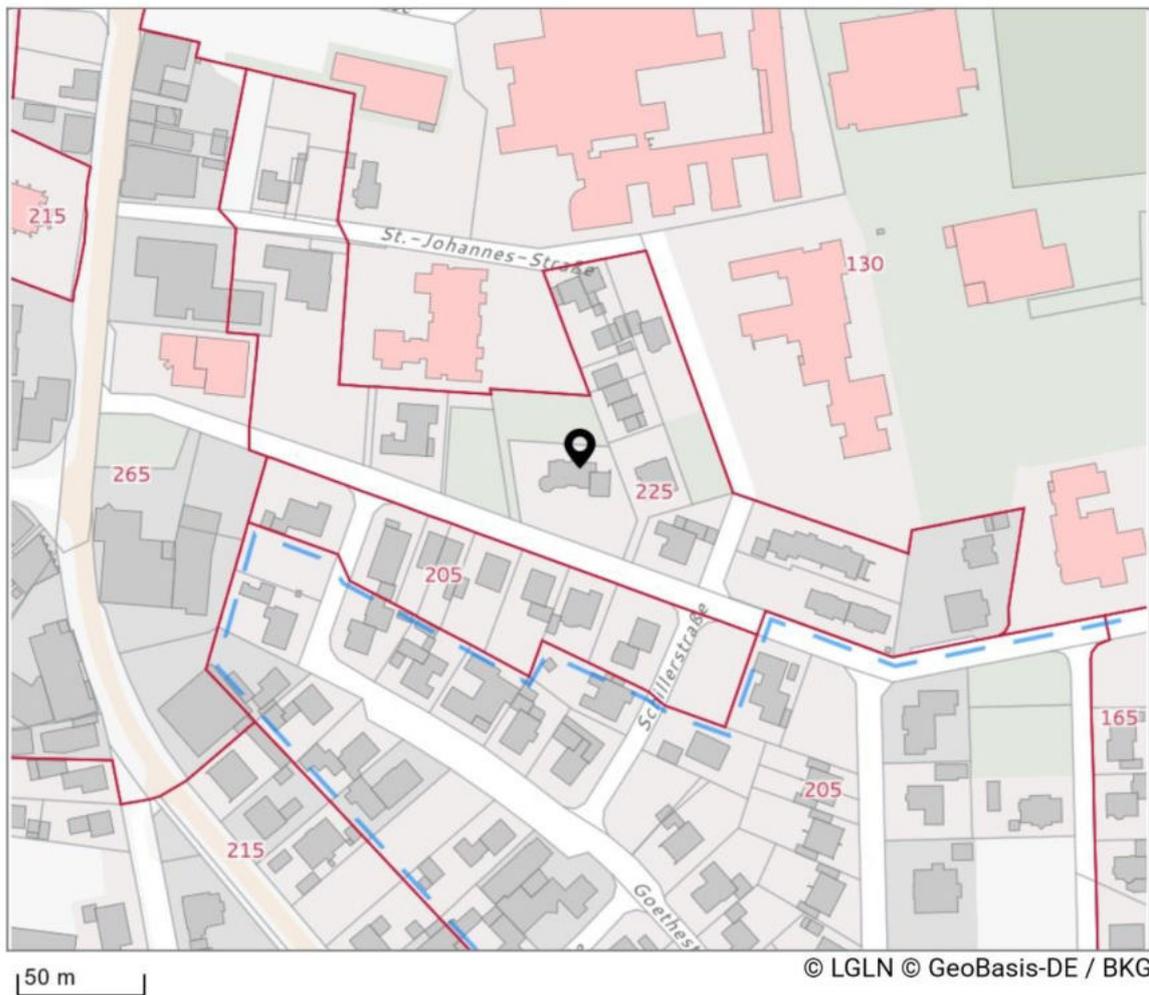




## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 09.09.2024)

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

Adresse: Pfarrer-Landgraf-Straße 13, 49681 Garrel  
Gemarkung: 1921 (Garrel), Flur: 38, Flurstück: 52/4



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

#### Berechnung des Sachwertfaktors

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Wertermittlungsstichtag:           | 01.01.2024    |
| Vorläufiger Sachwert [€]:          | 933.241       |
| Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> :  | 225           |
| Gemeinde [Umrechnungskoeffizient]: | Garrel [1,05] |

**Sachwertfaktor:** 0,56

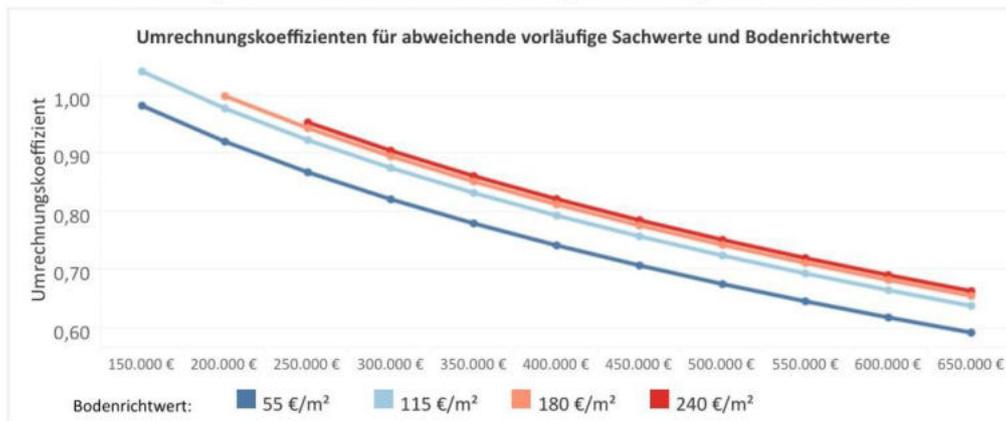
↓ Modellbeschreibung

#### 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 <sup>2</sup> ]  | 55         | 240        | 100        |
| Standardstufe                       | 2          | 4          | 2,8        |
| Modi. Baujahr                       | 1969       | 2019       | 1992       |
| Restnutzungsdauer                   | 16         | 67         | 40         |
| Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] | 293        | 1.323      | 722        |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]        | 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 -

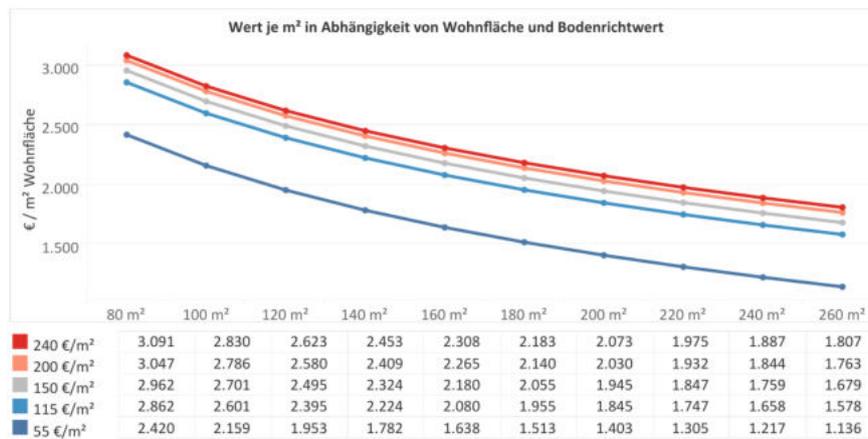
Stichprobenübersicht und Normobjekt

↓ Modellbeschreibung

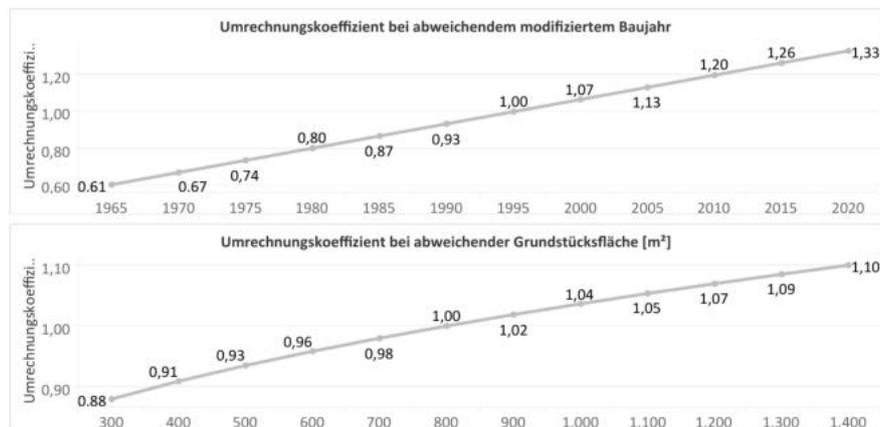
Stichprobe: 185 Kauffälle

| Merkmal                             | Min. | Max. | Median | Normobjekt       |
|-------------------------------------|------|------|--------|------------------|
| Kaufzeitpunkt                       | 2022 | 2023 |        | 2024             |
| Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]  | 55   | 240  | 115    | 115              |
| Baujahr                             | 1960 | 2020 | 1992   |                  |
| Modi. Baujahr                       | 1966 | 2020 | 1994   | 1995             |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]        | 90   | 294  | 157    | 160              |
| Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] | 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 Lönningen                          | 1,00 |

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

