



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Cloppenburg, Wacholderweg 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:	Stadt Cloppenburg
Straße, Hausnummer:	Wacholderweg 32
Bebauung:	Reihenendhaus mit Garage
Baujahr:	1963 / 1964 (gem. Bauakte)
Wohnfläche:	107 m ² (gem. Bauakte)
Gemarkung:	Cloppenburg
Flur:	22
Flurstück:	88/207
Gesamtfläche:	429 m ²
Grundbuchbezirk:	Cloppenburg
Grundbuchblatt:	5693, lfd. Nr. 5
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 29.04.2026 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.04.2026 mit

115.000 €

ermittelt.

Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

Angaben

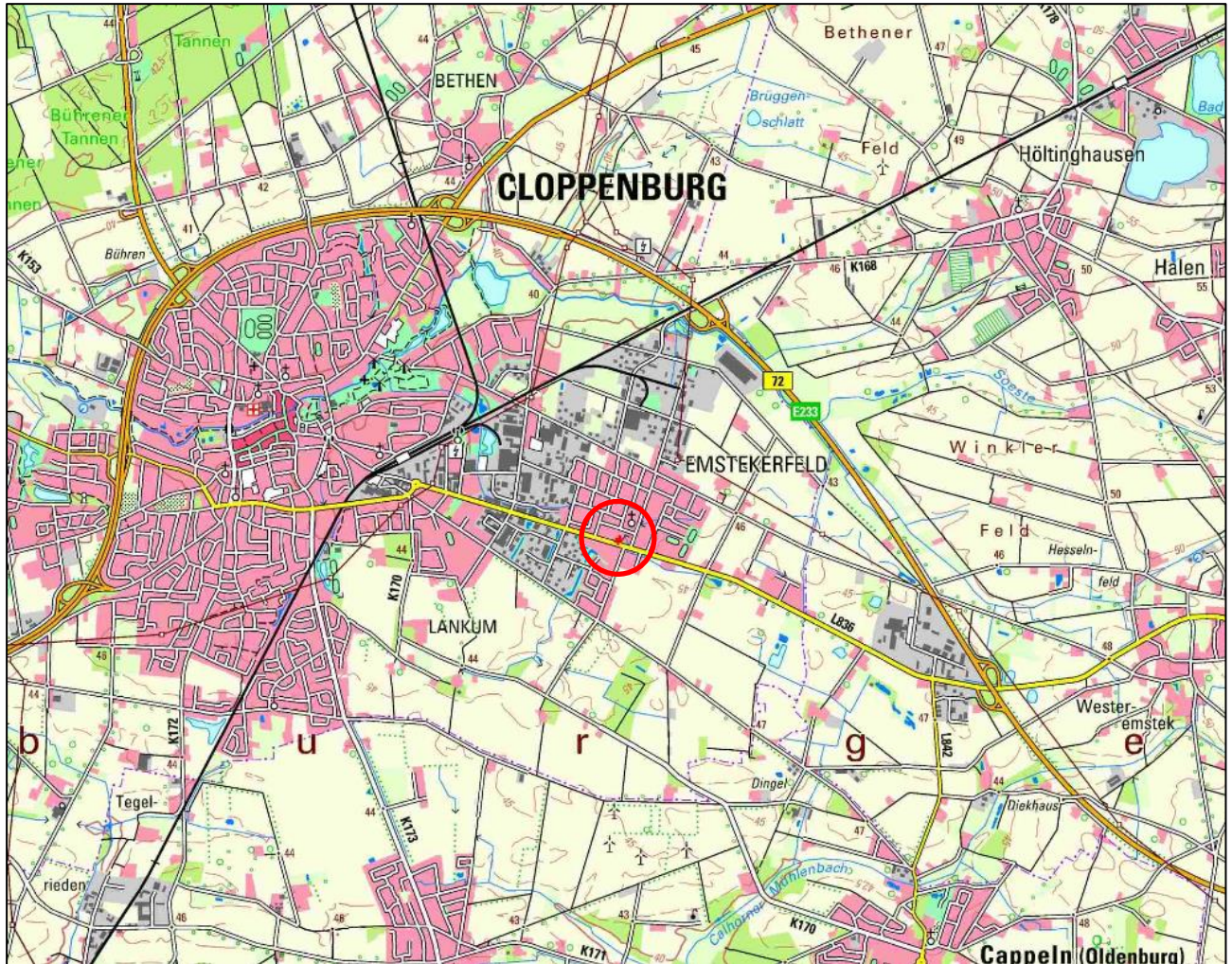
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Objekt wird augenscheinlich 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:
Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann der Gutachterausschuss keine Aus-
sage dazu treffen, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- 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 Stadtteil „Emstekerfeld“ der Stadt Cloppenburg an der Straße „Wacholderweg“. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Cloppenburg beträgt ca. 4 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026



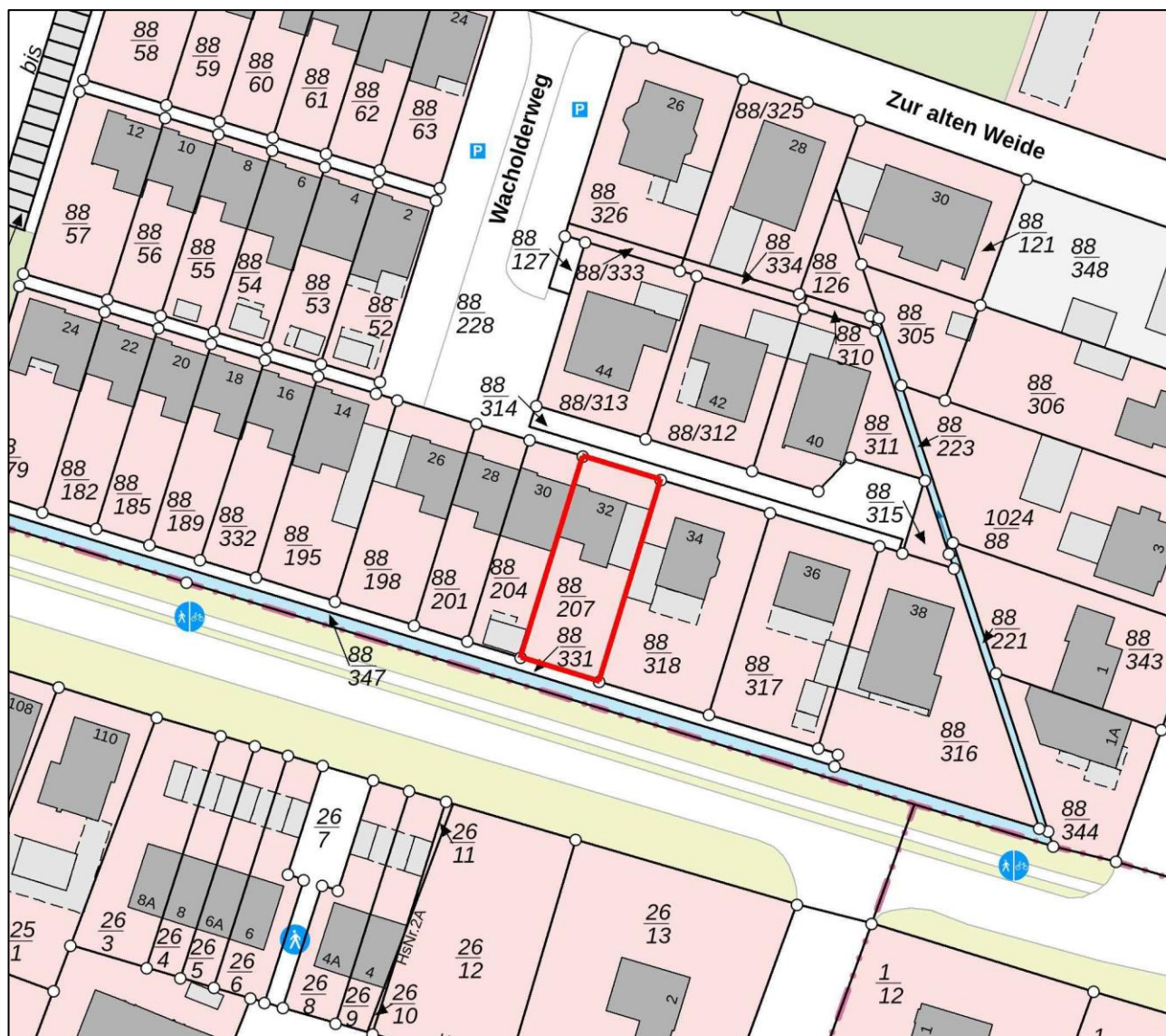
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 429 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 Reihenendhaus und einer Garage bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Garten mit Rasenfläche angelegt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Wacholderweg“ erschlossen.

Straßentyp:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Fahrbahn ist bis zur Einmündung der Straße asphaltiert und darüber hinaus unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt gepflastert. Gehwege, Beleuchtung und diverse PKW-Stellplätze sind im Bereich der Erschließungsstraße vorhanden.
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.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

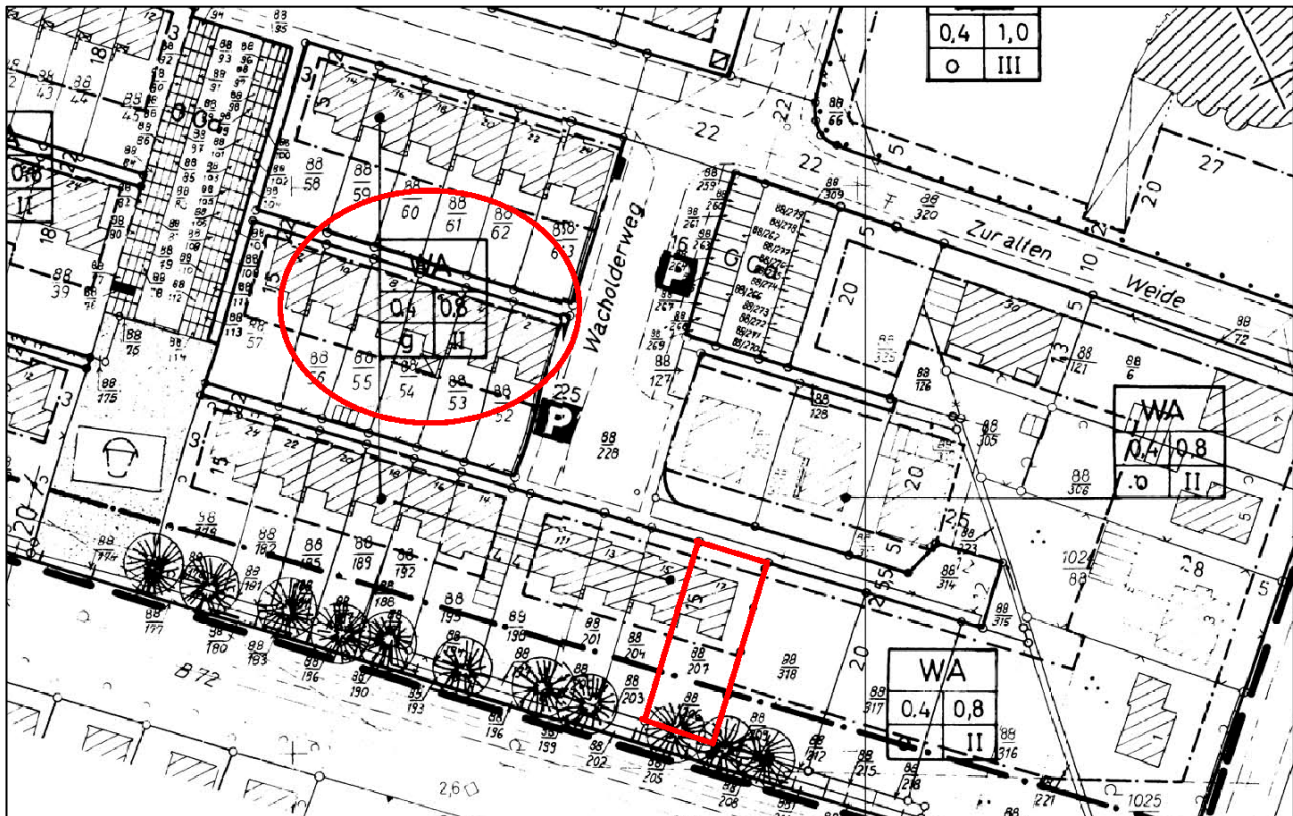
Rechtliche Gegebenheiten**Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

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.

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 04.06.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17 „Emsteker Straße / Lindenallee (Neufassung)“ der Stadt Cloppenburg.

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Geschosszahl:	zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 17 „Emsteker Straße / Lindentallee (Neufassung)“ von der Stadt Cloppenburg (ohne Maßstab)

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Hinweis auf fehlende Bauakten:

Für das gegenständliche Wertermittlungsobjekt konnte die zugehörige Bauakte trotz entsprechender Recherche bei der zuständigen Behörde nicht aufgefunden werden.

Es ist jedoch festzustellen, dass es sich bei der vorliegenden Bebauung um ein typisches Reihenhäuser innerhalb einer einheitlich geplanten Wohnsiedlung handelt. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses ist bei derartigen massenhaft errichteten Reihenhäuseranlagen in vergleichbaren Lagen regelmäßig davon auszugehen, dass standardisierte Musterbauzeichnungen (Typenplanungen) verwendet wurden, die auf die einzelnen Gebäude übertragen worden sind.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass für das vorliegende Gebäude eine genehmigungsfähige Planung zugrunde lag und die bauliche Ausführung den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprach, auch wenn die konkreten Bauakte nicht mehr verfügbar ist. Der Gutachterausschuss unterstellt, dass die derzeitige Nutzung fortgesetzt werden kann.

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 Straße „Wacholderweg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungstichtag 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, ausgenommen der Eintragung zur Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens, keine 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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.

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.

Reihenendhaus mit Garage



nordöstliche Ansicht



nördliche Ansicht

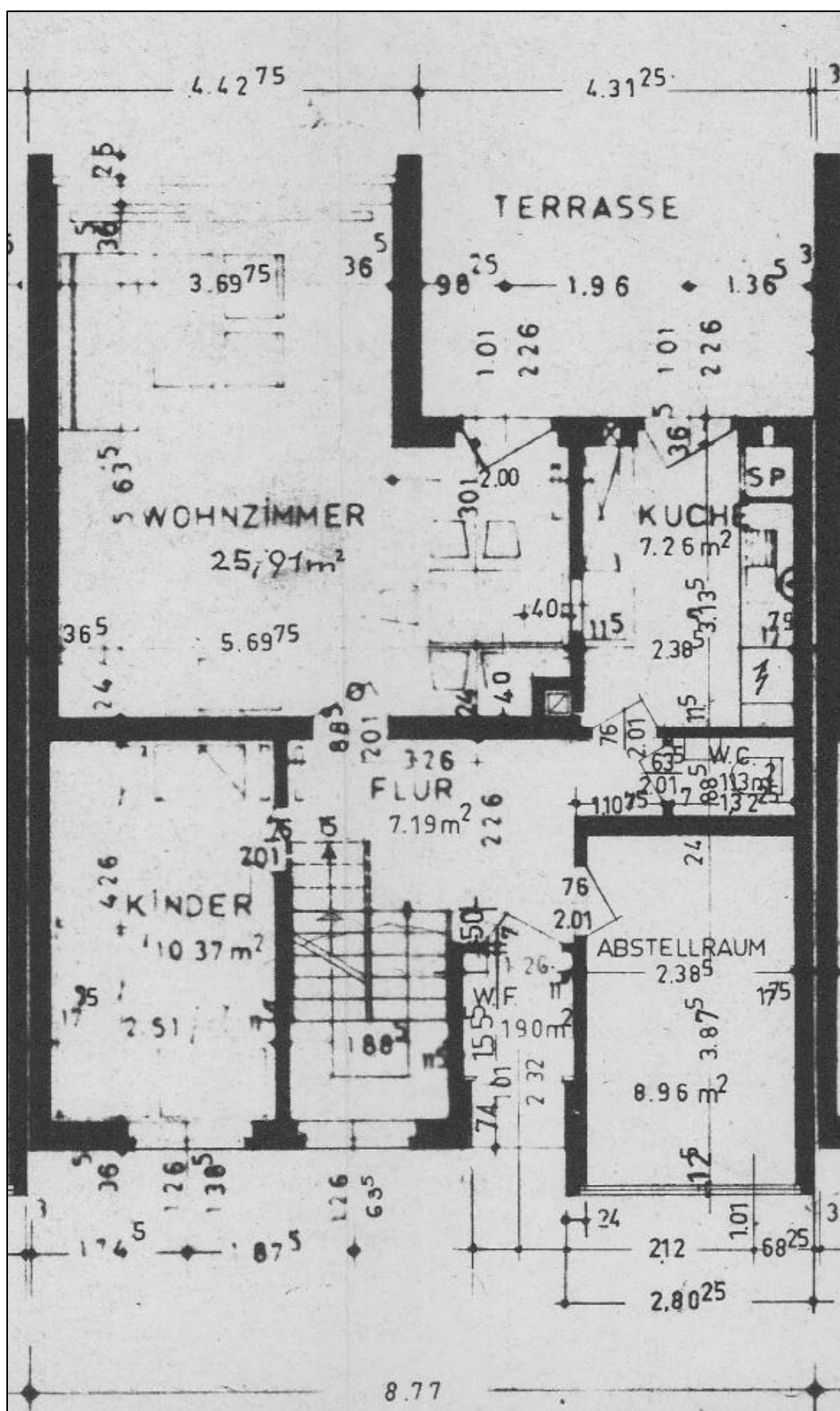


nordwestliche Ansicht

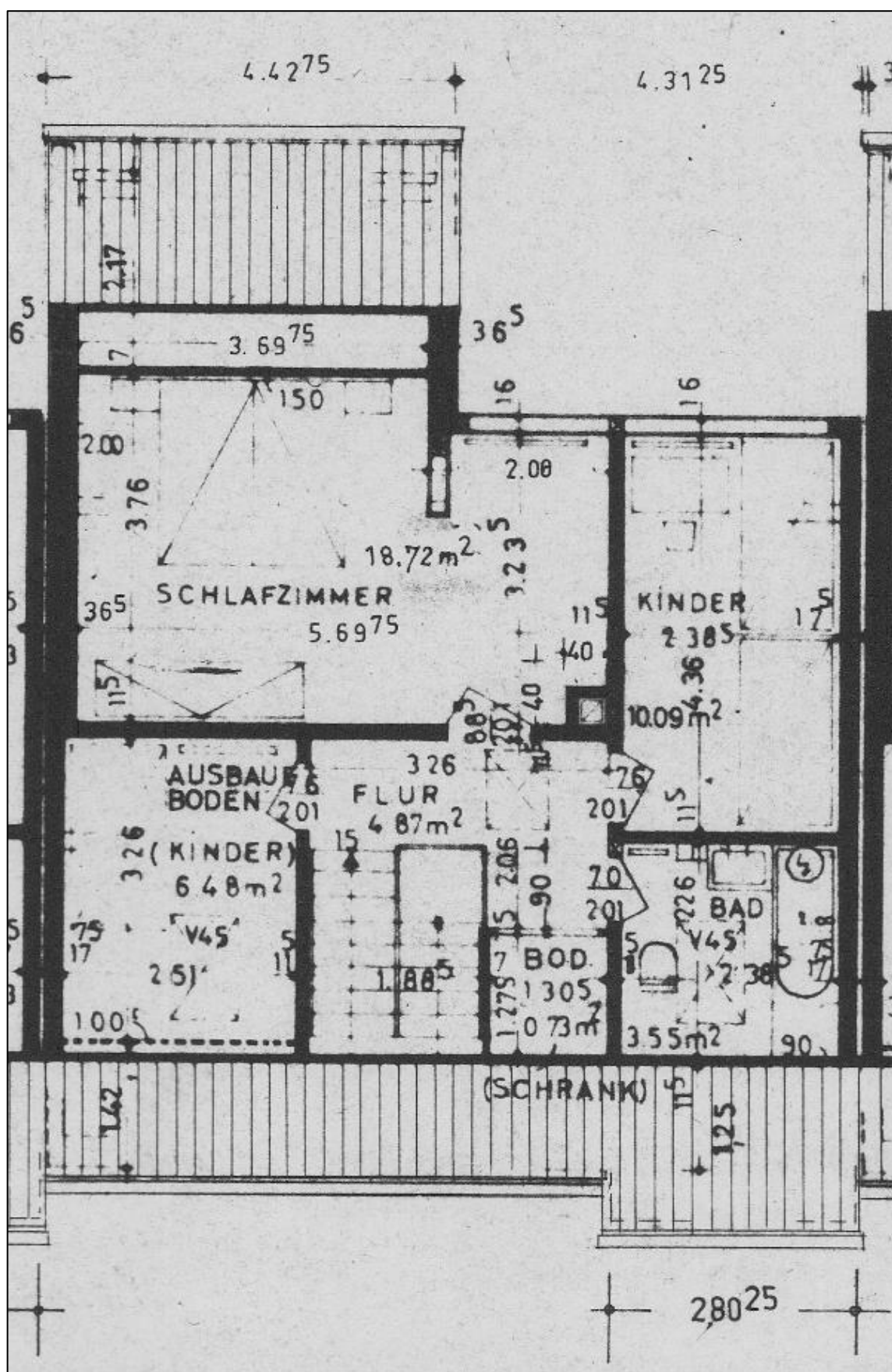


südliche Ansicht

Erdgeschoss



11



Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Reihenendhaus mit Garage
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	tlw. unterkellert (gem. Bauakte)
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr(e):	1963 / 1964 (gem. Bauakte)

Größe:

Wohnfläche:	etwa 107 m ² (gem. Bauakte)
Nutzfläche:	rd. 60 m ² (Keller und Garage)

Raumaufteilung:

	<i>sh. Grundrisse</i>
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.
Besonderheiten:	keine

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Innenwände	▪ massives Mauerwerk
Dach:	▪ Satteldach mit Betondachsteinen im Standard des Baujahrs der 1960er Jahre ▪ Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren- und -tore:	▪ Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) ▪ Eingang Garage: Stahlblechtür ▪ Garage: Stahlschwingtor
Fenster:	▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung ▪ überwiegend Rollläden ▪ Dachflächenfenster
Geschossdecken:	▪ Stahlbetondecke über dem Keller mit Estrich im Erdgeschoss (gem. Bauakte)
Treppe(n):	▪ nicht bekannt
Deckenflächen:	▪ nicht bekannt
Bodenbeläge:	▪ nicht bekannt
Innenwandflächen:	▪ nicht bekannt

Innentüren:	▪ nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	▪ nicht bekannt
Heizung:	▪ nicht bekannt
Technische Ausstattung:	▪ nicht bekannt
Besondere Bauteile:	▪ nicht bekannt

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

- | | |
|--|---|
| Baumängel / Bauschäden / Einstufung des Zustandes: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes kann durch den Gutachterausschuss keine Aussage zu möglichen Baumängeln oder Bauschäden im Gebäudeinneren getroffen werden. Der äußere Eindruck des Gebäudes lässt jedoch auf erhebliche Defizite in der Instandhaltung und Instandsetzung sowie auf einen deutlichen Modernisierungsstau schließen. Die von außen einsehbaren Bereiche bestätigen diesen Eindruck. ▪ Es wird daher unterstellt, dass seit dem Baujahr Mitte der 1960er Jahre keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen oder baulichen Verbesserungen vorgenommen wurden. |
|--|---|

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:	rd. 60 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine bekannten Modernisierungen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	rd. 20 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 und Schotter mit Rasengittersteinen
Terrasse:	umbaut zum Wintergarten
Einfriedung:	Holzzaun und Doppelstabmattenzaun
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Wintergarten
Sonstige Anlagen:	nicht bekannt



Sicht auf Terrasse / Wintergarten

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

Stadt Cloppenburg, Wacholderweg 32

zum Wertermittlungstichtag 29.04.2026 und zum Qualitätsstichtag 29.04.2026 nach marktüblicher Rundung zu

115.000 €

(in Worten: hundertfünfzehntausend Euro)

ermittelt.

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.