

Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000602

Mit einem Erbbaurecht belastetes Flurstück

PLZ, Ort	49685 Emstek
Straße	Kettelerstr. 2
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthal
Objektbesichtigungstag	16.01.2025
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	16.01.2025
Qualitätsstichtag	16.01.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

80.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss des Amtsgerichts Cloppenburg vom 17.09.2024 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 32 (965 m²) der Flur 18 der Gemarkung Emstek (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 5433 von Cloppenburg unter der lfd. Nr. 1 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Rahmen eines Erbbaurechts mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Bewertungsgegenstand ist vorliegend auftragsgemäß nur das mit dem Erbbaurecht belastete Flurstück. Das Erbbaurecht (Einfamilienwohnhaus) ist Gegenstand eines eigenständigen Gutachtens, welches durch Dritte erstellt wird.

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 16.01.2025 (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 Mikrolage	5
Grundbuch	6
Bodenwert	7
Vergleichswert	8
Vergleichswert (Marktwert)	8
Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)	8
Erbbaurecht (Münchener Verfahren)	9
Erläuterungen zum Erbbaurecht	9
Ergebnis	12
Allgemeine Hinweise	13
Unterlagenübersicht	14
Anlagenverzeichnis	14
Fotodokumentation	15

Verpachtbarkeit

Eine Verpachtbarkeit des mit einem Erbbaurecht belasteten Flurstücks ist möglich jedoch objektartbedingt untypisch.

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 Lageeigenschaften ergibt sich eine durchschnittliche Vermarktbarkeit, aus den rechtlichen Eigenschaften (Erbbaugrundstück) ergibt sich eine deutlich eingeschränkte Vermarktbarkeit.

Eine Vermarktbarkeit des mit dem Erbbaurecht belasteten Flurstücks wird vornehmlich an die Erbbaurechtsnehmer gesehen.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist bei Fortführung der gegenwärtigen Nutzung (subjektive Drittverwendungsfähigkeit) gegeben.

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.

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein mit einem Erbbaurecht belastetes Flurstück. Das Erbbaurecht selbst (Einfamilienhaus) ist Gegenstand eines eigenständigen Gutachtens.

Gemäß § 48 ImmoWertV ist der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Das Vergleichswertverfahren gem. § 51 Abs.1.1 ImmoWertV ist mangels auswertbarer Vergleichsfälle nicht anzuwenden.

Der Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird nach den Vorgaben des § 51 Abs. 1.2 ImmoWertV (finanzmathematisches Verfahren) hergeleitet.

Lage

Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 1,2 km nordöstlich des Stadtzentrums. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Einfamilienhäusern. Die Bewertungsliegenschaft ist ein Eckgrundstück und befindet sich nördlich der Straße „Kettelerstraße“ sowie westlich der „Büschenmannstraße“, in einem Wohngebiet.
Entfernung City	Ca. 1,2 km zum Stadtzentrum von Emstek.
Individualverkehr	Die Anbindungen im Individualverkehr sind durchschnittlich ausgebaut. Die Bundesstraße 72 (E233) kann in rd. 4,0 km in südlicher Richtung erreicht werden. Hierüber besteht Anschluss an die Bundesautobahn 1 und in deren weiteren nördlichen Verlauf kann die BAB 29 erreicht werden.
	Parkplätze stehen im öffentlichen Raum nur stark eingeschränkt zur Verfügung. Innerhalb der Bewertungsliegenschaft steht ein Stellplatz seitlich der Liegenschaft zur Verfügung.
ÖPNV	ÖPNV-Anbindungen bestehen über die fußläufig entfernt gelegene Bushaltestelle „Garther Straße“ mit den Buslinien 931 und 970. Der nächste Bahnhof befindet sich in Ahlhorn mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG.
Nahversorgung	Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich in Emstek und u.a. in Cloppenburg. Darüber hinaus bestehen weitere Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Ortschaften. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Umgebung vorhanden.
Emissionen/ Immissionen	Es bestehen keine störenden Einflüsse aus benachbarten Objekten bzw. Flurstücksnutzungen.

Fazit Mikrolage

Es handelt sich um eine Wohnlage im Innenbereich in der Gemeinde Emstek mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

Grundbuch

Auszug vom: 18.09.2024

Amtsgericht: Cloppenburg

Grundbuch von: Emstek

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	5433	1	Emstek	18	32	965,00

Gesamtfläche 965,00
davon zu bewerten 965,00

Abteilung I, Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Auftraggeber bekannt.

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
5433	1	1	32	Sonstiges, Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren vom 26. Mai 1955 ab.	Siehe Erläuterungen im Text.	
5433	2	1	32	Sonstiges, Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall während der Dauer des unter Nr. 1 eingetragenen Erbbaurechts	Siehe Erläuterungen im Text	
5433	3	1	32	Sonstiges, über das Vermögen des Eigentümerin ist am 19.12.2017 das Insolvenzverfahren eröffnet worden.	Siehe Erläuterungen im Text.	
5433	4	1	32	Sonstiges, die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden.	Siehe Erläuterungen im Text.	

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	<i>m²</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>m²</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>m²</i>	<i>EUR/m²</i>		<i>EUR</i>
1	Gebäude- und Freifläche	965	140,00					Ja	135.100

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

BODENWERT (gesamt)

135.100

Vergleichswert

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh.	WNFI.	Kauf- preis	EUR/m ² (Stk.) - Werte			ange- messen	Marktwert
				von	Vergleichspreise bis	Mittel		
Erbbaugrundstück		965,00					83	80.095

Spannenwerte lt. Eigene Berechnungen

Vorläufiger Vergleichswert **80.095**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge
Rundungsdifferenz

78

Vergleichswert **80.017**

Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)

Aus programmtechnischen Gründen wird der nachfolgend abgeleitete Verkehrswert des Erbbaugrundstücks vorliegend unter dem Pkt. „Vergleichswert“ dargestellt. Hierbei wird hilfsweise der abgezinste Bodenwert des Flurstücks (80.017 €) als Wert in €/m² (hier gerundet 83,00 €/m² Rechnung: 80.017 €: 965 m² = 82,19 €/m²) für die Kalkulation übernommen, die Rundungsdifferenz wird als Wertkorrektur separat berücksichtigt.

Erbbaurecht (Münchener Verfahren)

Erläuterungen zum Erbbaurecht

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein mit einem Erbbaurecht belastetes Flurstück. Das Erbbaurecht selbst (Einfamilienhaus) ist Gegenstand eines eigenständigen Gutachtens.

Gemäß § 48 ImmoWertV ist der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Gem. § 51 ImmoWertV ist das Vergleichswertverfahren wie folgt anzuwenden:

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke,
2. ausgehend von dem nach § 52 zu ermittelnden finanziellen Wert des Erbbaugrundstücks oder
3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks kann insbesondere ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen für Erbbaugrundstücke
2. durch Multiplikation des finanziellen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor oder
3. durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks.

(4) Der Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Gem. § 52 ist das finanzielle Verfahren wie folgt anzuwenden:

(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanziellen Werts des Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

(2) Der finanzielle Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbauzins im Sinne des § 50 Absatz 4.

Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Nutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren.

Berechnung des Verkehrswertes des Erbbaugrundstücks

Das Vergleichswertverfahren gem. § 51 Abs.1.1 ImmoWertV ist mangels auswertbarer Vergleichsfälle nicht anzuwenden.

Der Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird nach den Vorgaben des § 51 Abs. 1.2 ImmoWertV (finanzielles Verfahren) hergeleitet.

Der Wertableitung liegen die folgenden Parameter zugrunde

Grundstücksgröße:	965 m ²
Bodenrichtwert:	140,00 €/m ²
Wertermittlungsstichtag:	16.01.2025
Ablaufdatum des Erbbaurechts:	26.05.2054 (gem. Erbbaurechtsvertrag (Nr. 334/1955) vom 26. Mai 1955)
Restlaufzeit Jahre:	29,36 Jahre
Erbbauzins	0,00 € (gem. Erbbaurechtsvertrag (Nr. 334/1955) vom 26. Mai 1955 ist die Zahlungsverpflichtung durch Zeitablauf erloschen)
Zinssatz:	1,8 % (Liegenschaftszinssatz Landkreis Cloppenburg gem. Grundstücksmarktdaten 2024 (aktuellste Darstellung zum Wertermittlungsstichtag)
Erbbaugrundstücksfaktor:	1 (keine Darstellung in den Grundstücksmarktdaten 2024)
Wert des Gebäudes nach Ablauf des Erbbaurechts:	0,00 € (augenscheinlich befindet sich das Gebäude (Erbbaurecht) im Zustand des Ursprungsbaujahrs (1955), sodass vorliegend zum Ablauf des Erbbaurechts keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer verbleibt. Ein Gutachten über den Verkehrswert des Erbbaurechts konnte nicht eingesehen werden.

Berechnung		
Grundstücksgröße		965 m ²
Gewichteter BRW	x	140 €/m ²
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	=	135.100 €
Abzinsungsfaktor (Zinssatz, RLZ)	x	0,5923
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks abgezinst	=	80.017 €
Erzielbarer Erbbauzins p.a.	-	€
Kapitalisierungsfaktor (Zinssatz, RLZ)	x	23,0590
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses	=	- €
Wert Gebäude (ohne Bodenwert) bei Ablauf EBR	-	€
Abzinsungsfaktor (Zinssatz, RLZ)	x	0,5923
Wert Gebäude (ohne Bodenwert) abgezinst	-	€
Nicht zu entschädigender Anteil Gebäude	x	0%
Nicht zu entschädigender Wertanteil Gebäude	=	- €
Finanzmathematischer Wert des Erbaugrundstücks		80.017 €
Erbbaugrundstücksfaktor	x	1
Vorläufiger Vergleichswert des Erbaugrundstücks		80.017 €
ggf. Marktanpassung Wertverhältnisse	+/-	- €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbaugrundstücks	=	80.017 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	- €
Vergleichswert des Erbaugrundstücks		80.017 €
Verkehrswert des Erbaugrundstücks		80.000 €

Achtung

Aus programmtechnischen Gründen wird der abgeleitete Verkehrswert des Erbbaugrundstücks vorliegend unter dem Pkt. „Vergleichswert“ dargestellt. Hierbei wird hilfsweise der abgezinste Bodenwert des Flurstücks (80.017 €) als Wert in €/m² (hier gerundet 83,00 €/m² Rechnung: 80.017 € : 965 m² = 82,19 €/m²) für die Kalkulation übernommen, die Rundungsdifferenz wird als Wertkorrektur separat berücksichtigt.

Ergebnis

		Marktwert	
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert Vergleichswert	135.100 80.017	
Abschläge	Abschlag aus dem Vorkaufsrecht	1,00%	800
Marktwert		80.000	

Erstellt am: 18.02.2025

Digitale Signaturen siehe Deckblatt

Christian von Derenthal
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel MRICS
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
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal	vorhanden	
Auskunft aus dem Altlastenkataster	vorhanden	
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	
Erbbaurechtsvertrag Nr. 334/1955	vorhanden	26.05.1955
Flurkarte	vorhanden	
Grundbuchauszug	vorhanden	
Liegenschaftskarte	vorhanden	
Objektfotos	vorhanden	
Übersichtskarte	vorhanden	
Übersichtskarte 1	vorhanden	
Übersichtskarte 2	vorhanden	
Übersichtskarte 3	vorhanden	

Anlagenverzeichnis

Flurkarte
Übersichtskarte
Liegenschaftskarte
Übersichtskarte 1
Übersichtskarte 2
Übersichtskarte 3

Fotodokumentation

Blick entlang der Flurstücksgrenze Kepelerstraße



Blick entlang der Flurstücksgrenze Kepelerstraße



Blick entlang der Flurstücksgrenze Kepelerstraße



Blick von der Keppelerstraße Richtung Norden



Blick von der Keppelerstraße Richtung Norden







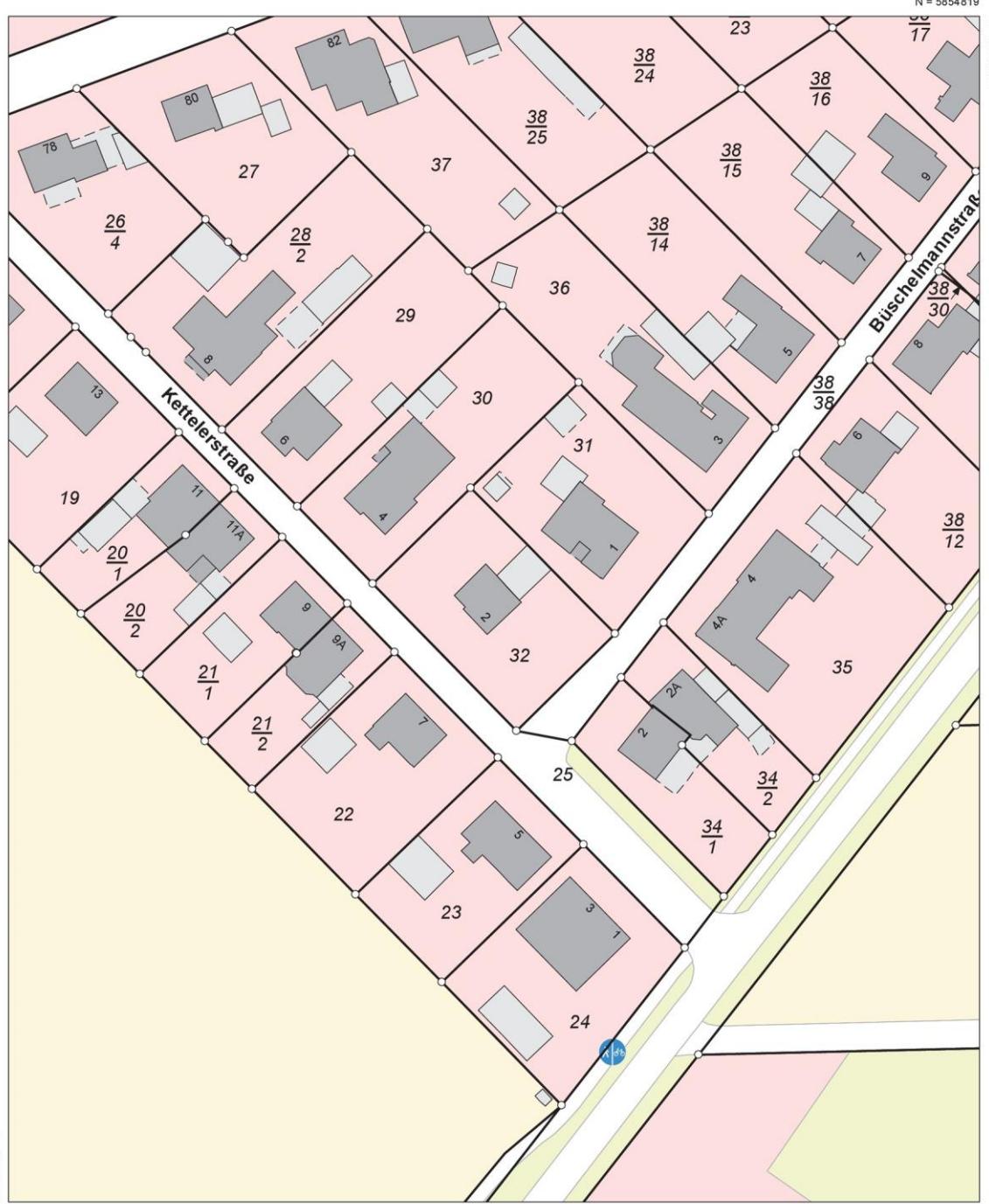
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Emstek
Gemarkung: Emstek
Flur: 18 Flurstück: 32

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am 15.01.2025
Aktualität der Daten 11.01.2025

N = 5854819
E = 32444284



E = 32444104

N = 5854599

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Cloppenburg -
Wilke-Steding-Straße 5
49661 Cloppenburg

Bereitgestellt durch:

Ingenieurbüro Bödecker
AgriWert Partnerschaftsgesellschaft
An der Puderzuckermühle 1
31275 Lehrte

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.





