

Kurzfassung zum Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000676

Doppelhaushälfte

PLZ, Ort	26683 Scharrel
Straße	Heestraße 12B
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	07.10.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	07.10.2025
Qualitätsstichtag	07.10.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

245.000 EUR

2.450 EUR/m² WNFI.

Auftrag

Mit Beschluss vom 27.08.2025 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde die AgriWert GmbH & Co. KG mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des u. g. Versteigerungsobjektes beauftragt.

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.

Bewertungsgegenstand

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das Flurstück 37/18 (325 m²) der Flur 21 der Gemarkung Scharrel (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 895 von Scharrel (Amtsgericht Cloppenburg) unter der lfd. Nr. 3 geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte 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 Wertermittlungstichtag.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

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 07.10.2025 (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 Makrolage	5
Erläuterungen zur Mikrolage	5
Objekt	7
Erläuterungen zur Objektbesichtigung	8
Grundbuch	9
Bodenwert	10
Sachwert	11
Sachwert (Marktwert)	11
Ableitung der Herstellungskosten	12
Vergleichswert	13
Vergleichswert (Marktwert)	13
Ergebnis	14
Erläuterungen zum Endergebnis	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Allgemeine Hinweise	15
Unterlagenübersicht	16
Anlagenverzeichnis	16
Fotodokumentation	17

Vermietbarkeit

Aufgrund der Objektlage und Nutzungsart besteht ein ausreichend großer Interessentenkreis, sodass die Vermietbarkeit des Wohnhauses innerhalb eines marktüblichen Zeitraumes gegeben ist, wobei wirtschaftlich eine Eigennutzung im Vordergrund steht.

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 Lage- und Objekteigenschaften sowie der demografischen Entwicklung ergibt sich eine durchschnittliche Vermarktbarkeit.

Als potenzielle Interessenten kommen vorrangig Eigennutzer in Betracht.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der geeigneten Lage, der Objektstruktur und bei Fortführung der gegenwärtigen Nutzung (subjektive Drittverwendungsfähigkeit) gegeben.

Wahl des Bewertungsverfahrens und Erläuterung des Ergebnisses für den Marktwert

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 "Doppelhaushälfte" 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 Scharrel

Makrolage Der Ortsteil Sedelsberg ist Teil der Gemeinde Saterland im Landkreis Cloppenburg.

Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Ort: Sedelsberg (Saterland)

Einwohner: 14.276 (Gemeinde Saterland, Stand 30.09.2024)¹

Arbeitslosenquote: 4,4 % (LK Cloppenburg, Stand Dezember 2024)²

Fazit Makrolage

Mittlere Makrolage im Westen des Ortsteils Sedelsberg mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsanbindung.

Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Teil der Ortschaft Sedelsberg. Das Flurstück grenzt im Osten an die Sagter Ems. Die Liegenschaft kann über die Heerstraße erreicht werden.

Das Bauumfeld besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhaushälften mit ähnlichen Baujahren.

Entfernung City Ca. 10 km zum Zentrum von Friesoythe.

Individualverkehr Die Anbindungen im Individualverkehr sind gut ausgebaut. Über die Bundesstraße 72 besteht Anbindung an die südlich rd. 3,0 km entfernt gelegene Bundesstraße 401. In nördlicher Richtung kann die BAB 28 in rd. 26,0 km erreicht werden.

Parkplätze stehen im öffentlichen Raum sowie innerhalb der Bewertungsliegenschaft zur Verfügung.

ÖPNV ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 350 Meter entfernt gelegene Bushaltestelle „Sedelsberg, Busbahnhof“ mit den Buslinien 900, 902 und S90. Der nächste Bahnhof mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in Augustfehn in etwa 25 km Entfernung.

Nahversorgung Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich in Sedelsberg und im 4 km entfernten Scharrel. Darüber hinaus bestehen wei-

¹ Quelle: https://www.lkclp.de/uploads/client/pms/files/datenspiegel_2025.pdf

² Quelle: https://www.lkclp.de/uploads/client/pms/files/datenspiegel_2025.pdf

tere 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.

Fazit Mikrolage

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in Sedelsberg mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

Objekt

Allgemeine Anmerkungen

Die Baubeschreibung wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse während der Ortsbegehung (**Innen- und Außenbesichtigung**) erstellt. Sie erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit, sondern bezieht sich nur auf die wesentlichen und wertbestimmenden Bauteile und Ausstattungsmerkmale.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden sowie der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Es wurden keine Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Messbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionsgrenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis der regelmäßigen Überwachungen lagen nicht vor. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse nicht die Fragen beispielsweise bezüglich Baumängeln/Bauschäden und bedingte Anforderungen bzw. Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung beurteilt. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet beantwortet werden. Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind bei bebauten Grundstücken unter anderem der bauliche Zustand und damit auch Baumängel/Bauschäden eingeflossen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu beschreiben.

Nutzungssituation

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Wertermittlung bewohnt.

Gebäudebeschreibung

Das zu bewertende Wohnhaus wurde nach den vorliegenden Informationen und nach Aussage des Mieters im Jahr 2020 und 2021 als Doppelhaushälfte in Massivbauweise errichtet. Die Fassade ist verklankert. Das Haus ist rechteckig gebaut und verfügt über ein Satteldach, welches mit lasierten Tondachziegeln belegt ist. Nach Osten und Westen ist in das Dach jeweils eine Dachgaube eingelassen. Das Haus verfügt über ein ausgebautes Erdgeschoss, einen ausgebauten Dachboden und einen nicht ausgebauten Spitzboden, welcher als Lagerfläche dient. Fenster und Türen sind aus Kunststoff und isolierverglast. Das Wohnhaus ist mit einer Luftwärmepumpe und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Flur ein Gäste-WC, ein Haustechnikraum und ein Wohn-/Essbereich mit einer offenen Küche. Im Wohn-/Essbereich befindet sich eine abgehängte Decke, welche mit Deckenspots zur Beleuchtung ausgestattet ist. Aus dem Wohn-/Essbereich lassen sich neben der Bodenheizung auch die Außenjalousien für die Fenster elektrisch ansteuern. Zudem befindet sich hier der Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten in östlicher Richtung. Im ausgebauten Dachgeschoss, welcher über eine Treppe im Flur zu erreichen ist, befinden sich ein Badezimmer, sowie drei Schlafzimmer, welche über Dachschrägen verfügen. Das Gäste-WC und das Badezimmer sind gefliest, alle anderen Räumlichkeiten und das Treppenhaus sind mit einem Vinylboden ausgestattet.

Es fanden ausschließlich Instandhaltungsmaßnahmen statt.

Es sind Risse zwischen Decken und Wänden, welche in mehreren Zimmern des Wohnhauses vorhanden sind, festzustellen. Ebenfalls ist die mangelhafte Verarbeitung und Abdichtung der Heiz- und Luftrohre in die Hauswand im Haustechnikraum anzumerken.

Vor dem Wohnhaus in südlicher Richtung befindet sich ein offener Carport, welcher mit Pfostenträgern mit dem Boden verbunden ist.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand, sodass ein Instandhaltungs- und Modernisierungsstau nicht festgestellt werden konnte. Substanzschäden waren im Rahmen des Ortstermines, mit Ausnahme der Spannungsrisse, nicht festzustellen. Die Gesamtgebäudekonzeption ist als zweckmäßig und zeitgemäß zu bezeichnen.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung des zu bewertenden Objekts wurde durch Herrn Christian von Derenthall, öbuv. Sachverständiger und Frau Esther Suhr (Mitarbeiterin der Agriwert GmbH & Co. KG) zusammen mit dem Mieter des Wohnhauses am 07.10.2025 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.

Grundbuch

Auszug vom: 28.08.2025
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Scharrel

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m²</i>
	895	3	Scharrel	21	37/18	325,00

Gesamtfläche 325,00
davon zu bewerten 325,00

Abteilung I, Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Auftraggeber bekannt.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Hauptfläche	325	73,00					Ja	23.725

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

BODENWERT (gesamt)

23.725

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertmin- derung		Alterswertg. Herst.-kosten
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR
1	Doppelhaushälfte	1	2021	70 66	138,00 m² BGF	2.168	17,00	Linear	5,72	330.022

Σ 330.022

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	330.022
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 16.501
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	346.523
+ Bodenwert	23.725
Vorläufiger Sachwert	370.248
± Marktanpassung	-28,00% -103.670
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	266.578
SACHWERT	266.578

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Doppelhaushälfte

Gebäudetyp 2.21 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss 100 %
Erd-/Obergeschosse Erdgeschoss
Kellergeschoss nicht unterkellert
Ausstattungsstufe 3,98
Tabellarische NHK 970 EUR/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungs- kosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF	
				MWT	BWT
Terassenüber- dachung	1	15.000	nein	108	108
Carport	1	10.000	nein	72	72

NHK inkl. Zu-/Abschläge 1.150 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr 1.150 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag 1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag 2.168 EUR/m² BGF
Regionalfaktor
regionalisierte Herstellungskosten (BWT) 2.168 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Vergleichswert

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh.	WNFI.	EUR/m²(Stk.) - Werte					Marktwert
	Stk.	m²	Kauf- preis	Vergleichspreise			ange- messen	EUR
				von	bis	Mittel		
Doppelhaushälfte	1	100,00				2.258	2.258	225.800

Spannenwerte lt.

Vorläufiger Vergleichswert 225.800

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ Sonstige Wertzuschläge

Terassenüberdachung 15.000

Carport 10.000

Vergleichswert 250.800

Ergebnis

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		23.725
	Sachwert		266.578
	Vergleichswert		250.800
Abschläge	Mängelbeseitigung	7,51%	20.000
Marktwert		245.000	
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.		2.450
Mietfläche	Wohnfläche		100m ²
	Nutzfläche		
	Σ		100m ²

Erstellt am: 03.11.2025

Digitale Signaturen siehe Deckblatt

Christian von Derenthall
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel MRICS
öbuv SV, HypZert F

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
Alkis Geodaten	vorhanden	29.10.2025
Flurkarte	vorhanden	29.10.2025
Grundbuchauszug	vorhanden	28.08.2025
Karte ÜSG	vorhanden	29.10.2025
Schutzgebiete	vorhanden	29.10.2025
Übersichtskarte 1	vorhanden	29.10.2025
Übersichtskarte 2	vorhanden	29.10.2025
Übersichtskarte 3	vorhanden	29.10.2025

Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Karte ÜSG

Schutzgebiete

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Übersichtskarte 3

Fotodokumentation
Außenansicht Wohnhaus



Eingangsbereich außen Wohnhaus



Zufahrtsstraße Doppelhäuser



Wärmepumpe



Carport



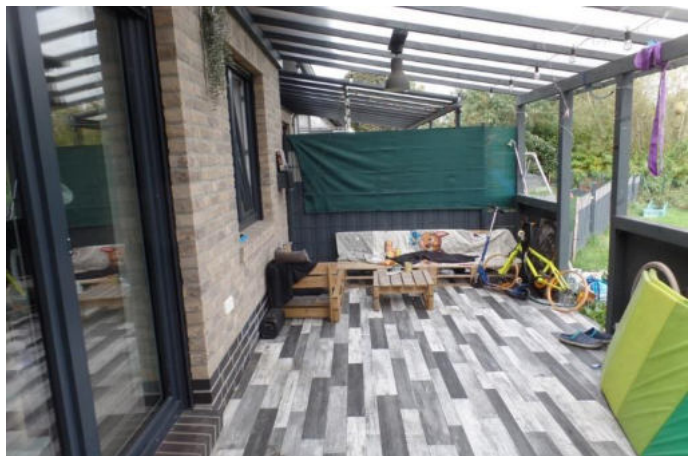
Zufahrtsstraße



Außenansicht Terrasse und Wohnhaus



Terrasse



Wandrisse



Verbindung Carport und Haus, Außenansicht



Garten



Garten



Garten



Garten



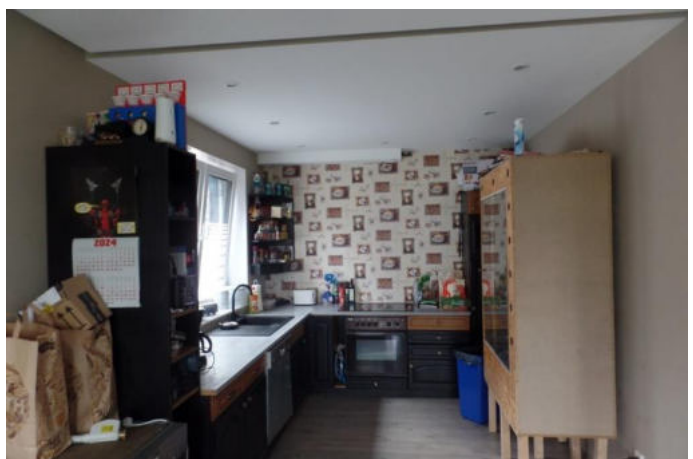
Sagter Ems, Anschluss an den Garten



Wohn- und Essbereich



Küche



Temperaturregler



Elektrische Jalousien



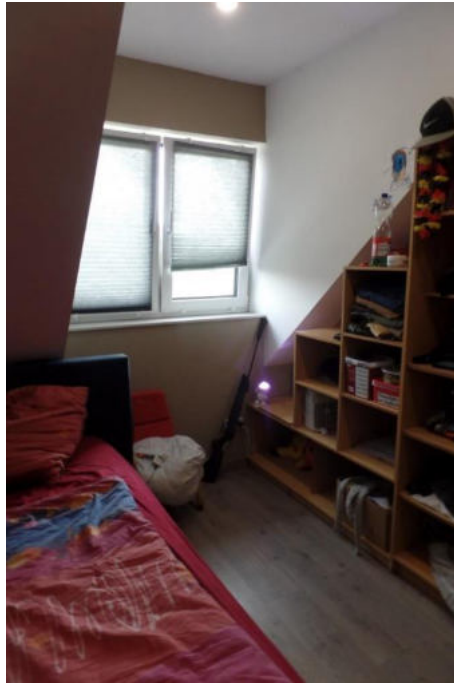
Abstellraum



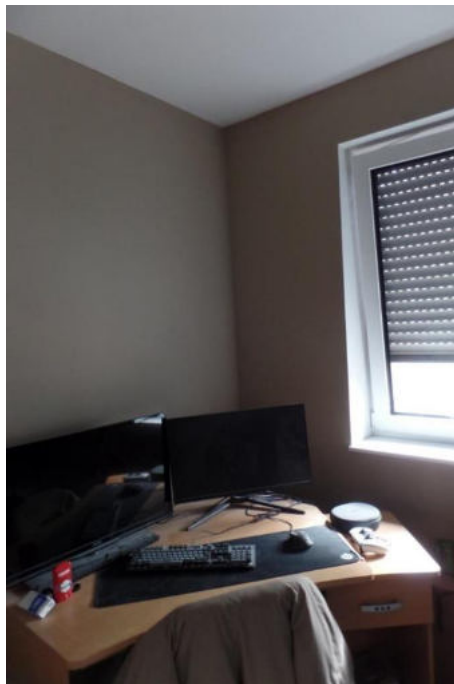
Heizungsraum



Schlafzimmer



Büro



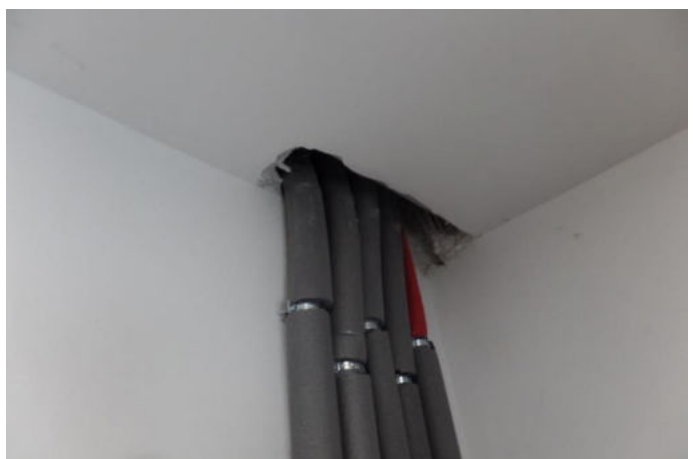
Spitzboden



Spitzboden



Heizungsrohre, Deckeneinlass



Sicherungskasten



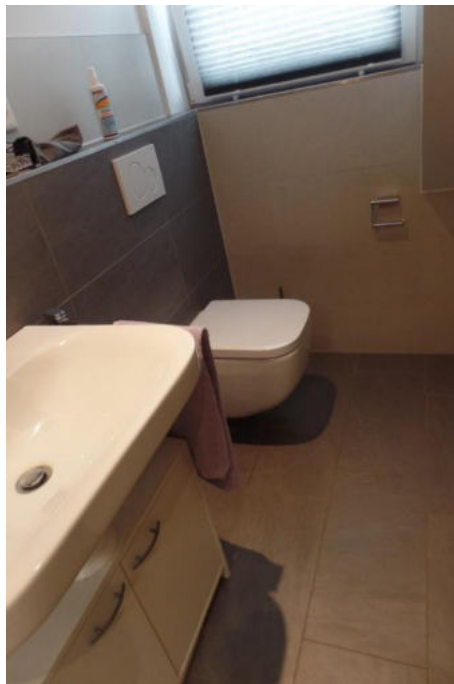
Elektroinstallation



Bad



Bad



Wandrisse



Wandrisse



Wandrisse



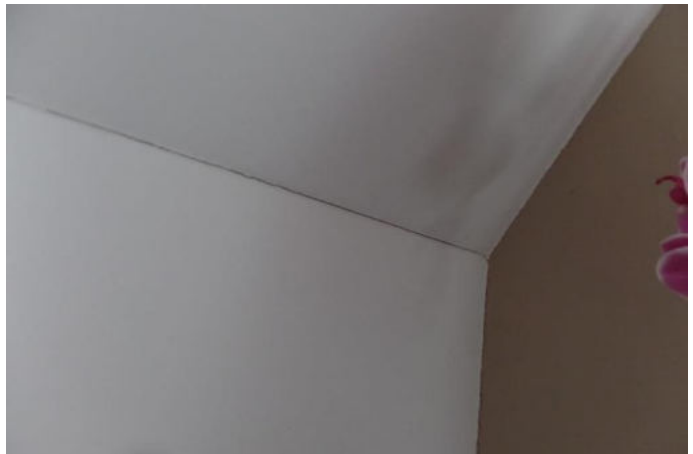
Wandrisse



Wandrisse



Wandrisse



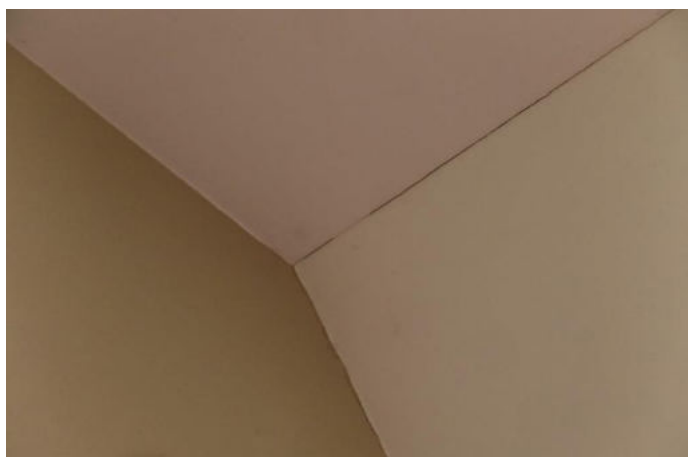
Wandrisse



Wandrisse



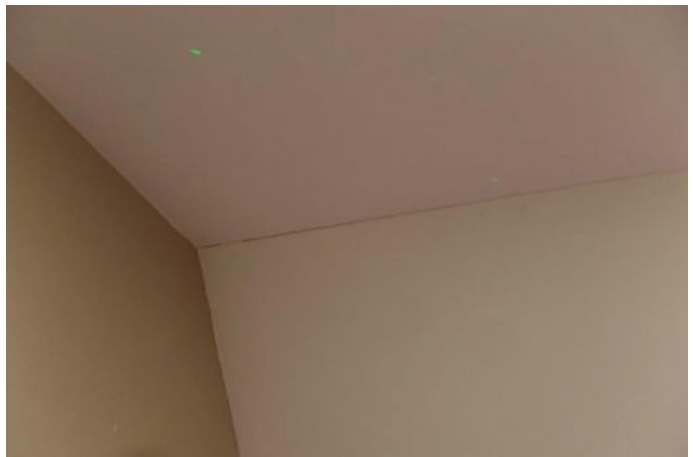
Wandrisse



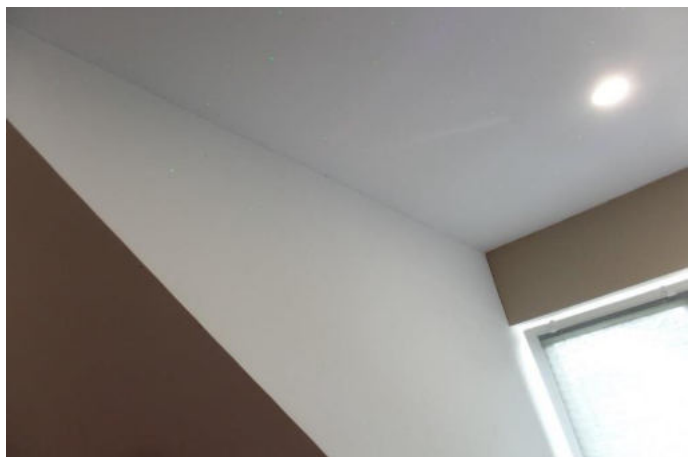
Wandrisse



Wandrisse



Wandrisse



Wandrisse



