



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Garrel, Albert-Schweitzer-Straße 5



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:	Garrel
Straße, Hausnummer:	Albert-Schweitzer-Straße 5
Bebauung:	Wohnhaus mit Garage
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	ca. 271 m ²
Nutzfläche:	ca. 93 m ²
Gemarkung:	Garrel
Flur:	5
Flurstück:	136/34
Gesamtfläche:	1.204 m ²
Grundbuchbezirk:	Garrel
Grundbuchblatt:	4689, lfd. Nr. 1
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 05.11.2025 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.11.2025 mit

465.000 €

ermittelt.

Angaben

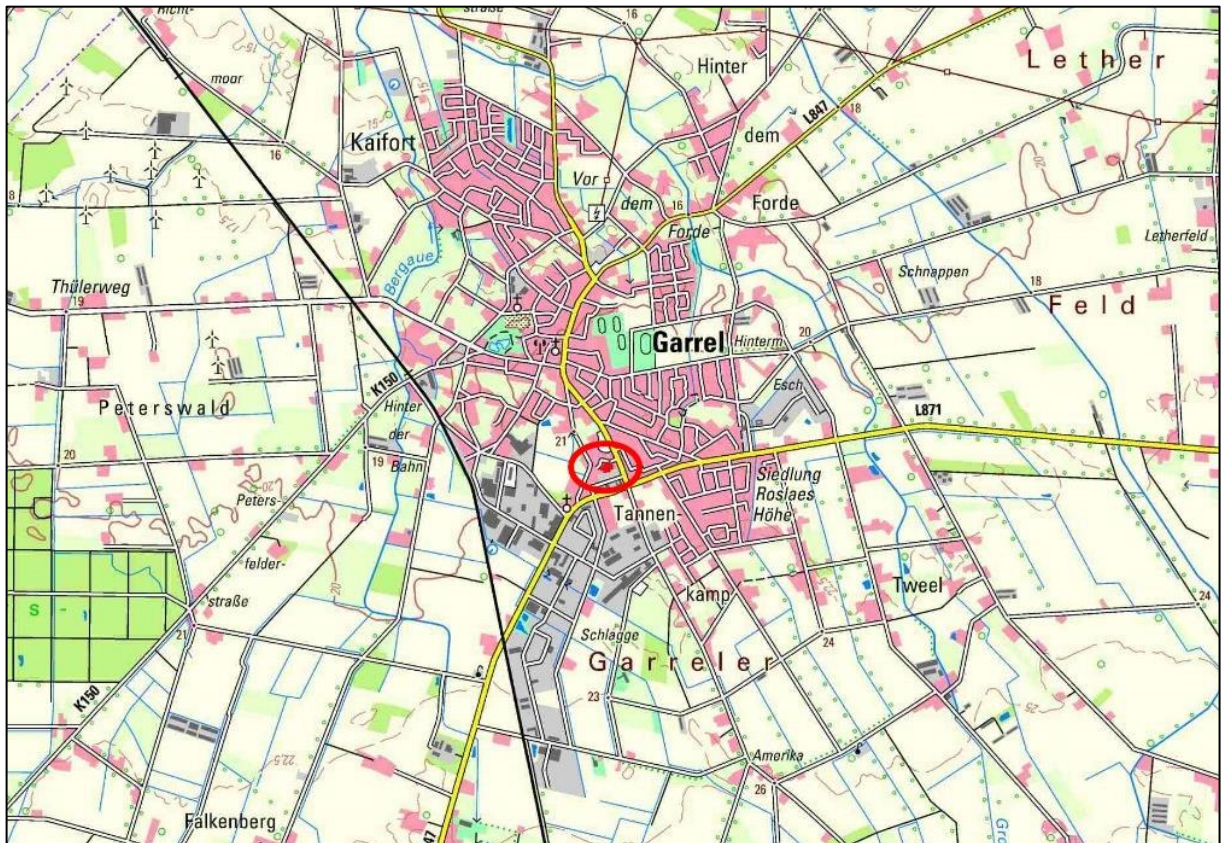
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Objekt steht seit ca. zwei Jahren leer.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen oder 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 in Garrel an der „Albert-Schweitzer-Straße“. Die Entfernung zum Zentrum von Garrel beträgt ca. 1,0 km.

Übersichtskarte

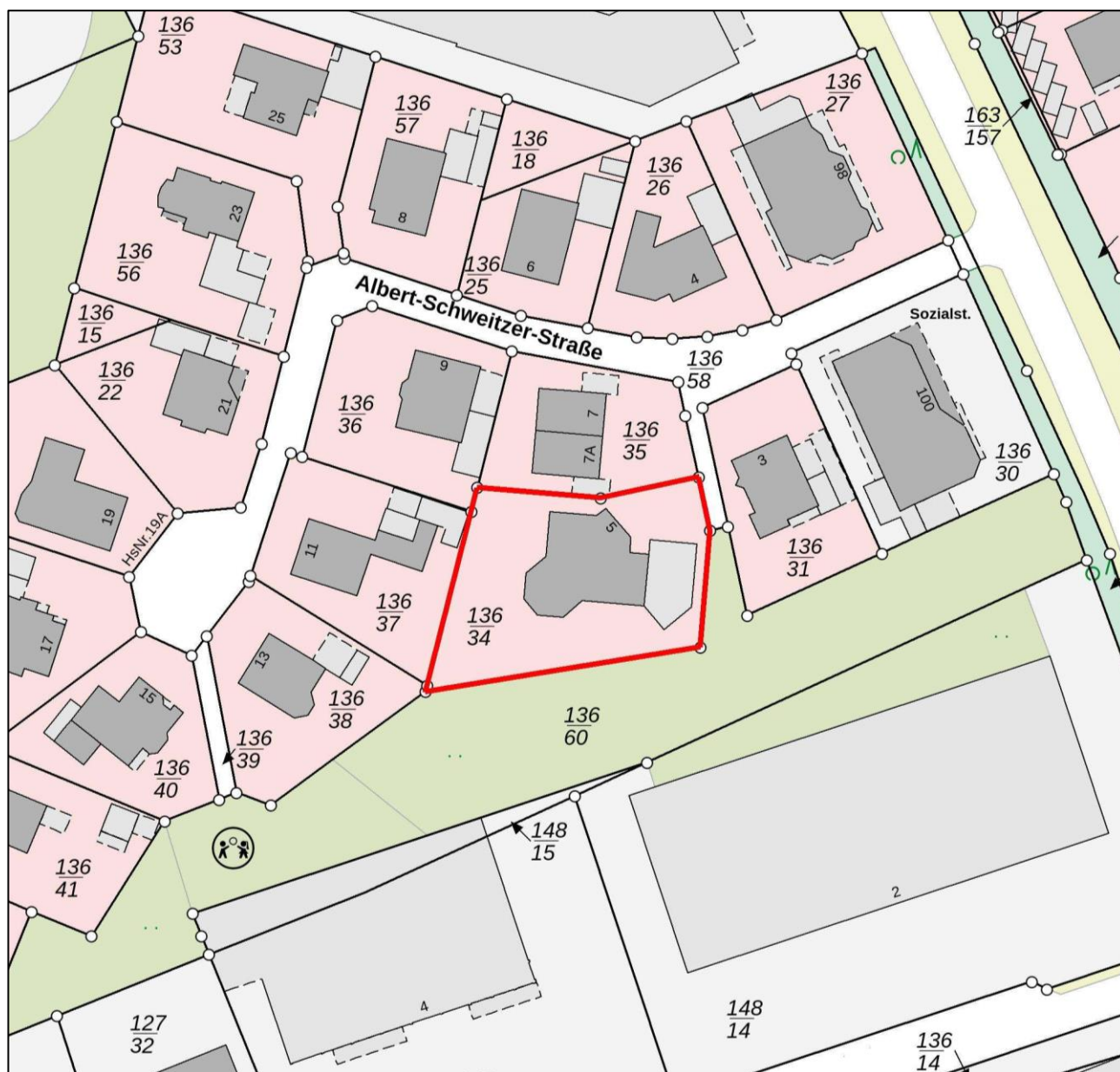


Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 LGLN

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

Das Grundstück ist 1.204 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 © 2025



Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus sowie einer Doppelgarage bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Garten mit überwiegend Rasenfläche angelegt.

Das Gebäude ist seit ca. August 2023 nicht mehr bewohnt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Albert-Schweitzer-Straße“ erschlossen.

Straßentyp:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn ist gepflastert, Geh- und Radwege fehlen, Beleuchtungseinrichtungen sind 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.

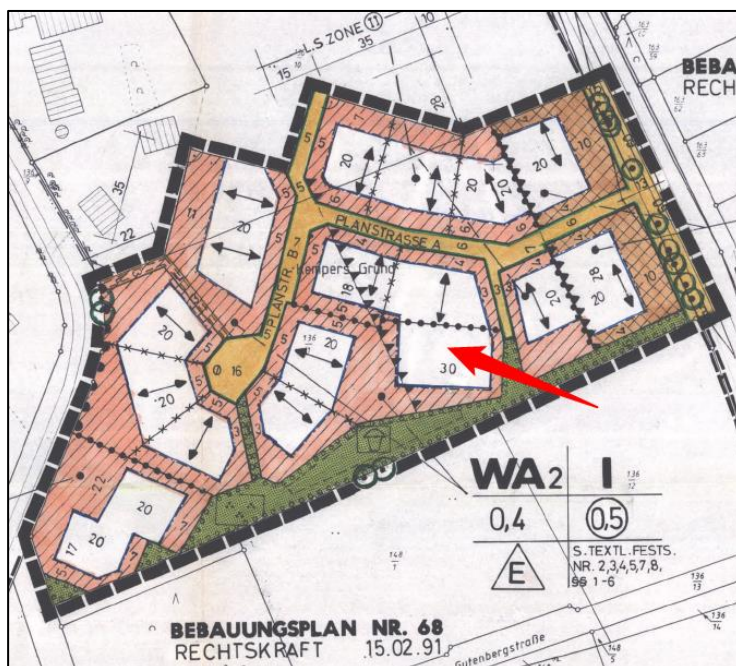
Rechtliche Gegebenheiten

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 28.06.1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 71 „Kempers Grund II“ der Gemeinde Garrel.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 71 (ohne Maßstab)

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	nur Einzelhäuser zulässig
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,5

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.

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 „Albert-Schweitzer-Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

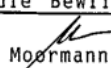
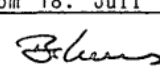
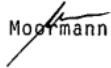
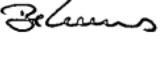
Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt. Straßenausbaubeiträge sind in naher Zukunft nicht zu erwarten.

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 07.08.2025 folgende Eintragungen enthalten.

1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung für die Gemeinde Garrel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Juli 1991 eingetragen am 25. Dezember 1991.
		  Moormann Behrens
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Verpflichtung, auf dem Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen zu errichten, für die Gemeinde Garrel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Juli 1991 eingetragen am 25. Dezember 1991.
		  Moormann Behrens
3	1	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (9 K 34/2024). Eingetragen am 23.04.2025.
		Grafe

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

Weitere 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 der anwesenden Personen, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Diestattungsangaben 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.

Sämtliche Bildaufnahmen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 05.11.2025 erstellt.

Wohnhaus mit Garage



nördliche Ansicht



nordwestliche Ansicht



südwestliche Ansicht



südwestliche Ansicht



nordöstliche Ansicht



Bodenraum über der Garage

Gebäudeart:

Gebäudetyp:

Wohnhaus mit Doppelgarage in konventioneller Bauweise

Geschosse:

Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachgeschossausbau:	teilweise ausgebaut
Baujahr:	ca. 1991 als Ursprungsbaujahr

Größe:

Bruttogrundfläche:	ca. 416 m ² Wohnhaus (ohne Wintergarten) ca. 192 m ² Garage
--------------------	--

Wohnfläche:	ca. 271 m ²
-------------	------------------------

Nutzfläche:	ca. 93 m ²
-------------	-----------------------

<u>Raumaufteilung:</u>	(siehe Grundrisse)
------------------------	--------------------

Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Der Grundriss weist jedoch aufgrund der unregelmäßigen Kubatur des Gebäudes ungleichmäßige Raumzuschnitte auf.
------------------------------	---

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Innenwände	▪ massives Mauerwerk
Dach:	▪ Satteldach mit Ausbauten und Tondachziegeln ▪ gedämmt ▪ Stirnseiten aus Kupfer - Stehfalzblech ▪ Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	▪ Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) ▪ Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) ▪ elektrische Stahl-Schwingtüre
Fenster:	▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung ▪ überwiegend Rollläden ▪ Dachflächenfenster (1 elektrisch)
Geschossdecken:	▪ Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss ▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
Treppe:	▪ Betontreppe mit Teppichbelag zum Dachgeschoss
Deckenflächen:	▪ überwiegend mit Tapete / Anstrich ▪ Putz mit Anstrich (Garage)
Bodenbeläge:	▪ Teppichboden ▪ Bodenfliesen ▪ Bodenfliesen in der Garage

- Innenwandflächen:
- überwiegend Tapete / Anstrich
 - Fliesen in den Nassräumen (halbhoch)
 - Fliesenspiegel in der Küche
- Innentüren:
- glattgesperrte Holztüren in Holzzargen
- Sanitäreinrichtungen:
- WC-Raum in der Garage mit WC und Waschbecken
 - Toilettenraum im EG mit Waschbecken, WC-Becken
 - Bad im DG mit Whirlpool, Dusche mit Duschkabine und Duschwanne, 2 Waschbecken, WC-Becken
- Heizung:
- Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung, Baujahr ca. 1991
 - Flachheizkörper
 - tlw. Fußbodenerwärmung
- Technische Ausstattung:
- übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
 - baujahrestypische Schalter und Sicherung
- Besondere Bauteile:
- Wintergarten: Größe ca. 31m², Eindeckung: Doppelstegplatten, Sonnenschutzvorrichtung

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- Bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss waren nachfolgende Baumängel und Bauschäden, die für die Wertermittlung relevant sind, erkennbar:
- Wintergarten abgängig
 - vereinzelt Rissbildungen in der Außenschale des Innenmauerwerks
 - kleine Feuchtigkeitsschäden im Schlafzimmer und der Garage
 - Putzabplatzungen im Bügelzimmer
- Einstufung des Zustandes:
- Das Wohngebäude mit Garagenanbau entspricht in Baustil und Ausstattung den architektonischen und energetischen Merkmalen des Baujahres. Es zeigt sich in einer soliden Bauweise mit teilweise gehobener Ausstattung. Insgesamt sind kleine Unterhaltungsrückstände erkennbar.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und

Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und **sehr einfache** Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und **einfache** Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
- Stufe 3: zeitgemäße und **mittlere** Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
- Stufe 4: zeitgemäße und **gehobene** Ausstattung (Neubaustandard),
- Stufe 5: zeitgemäße und **stark gehobene** Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel bis gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,5 zuzuordnen.

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 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	34 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	36 Jahre

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

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2025 - 70 + 36 = 1991$.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	übliche Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Klinkerpflaster
Terrasse:	Klinkerpflaster (ohne Überdachung)
Einfriedung:	übliche Einfriedung mit Zaun und Hecke, Eingangstor aus Metall
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	keine
Sonstige Anlagen:	keine



Blick in den Garten



Blick in den Garten und Terrasse

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.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen 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

Gemeinde Garrel, Albert-Schweitzer-Straße 5

zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 und zum Qualitätsstichtag 05.11.2025 nach marktüblicher Rundung zu

465.000 €

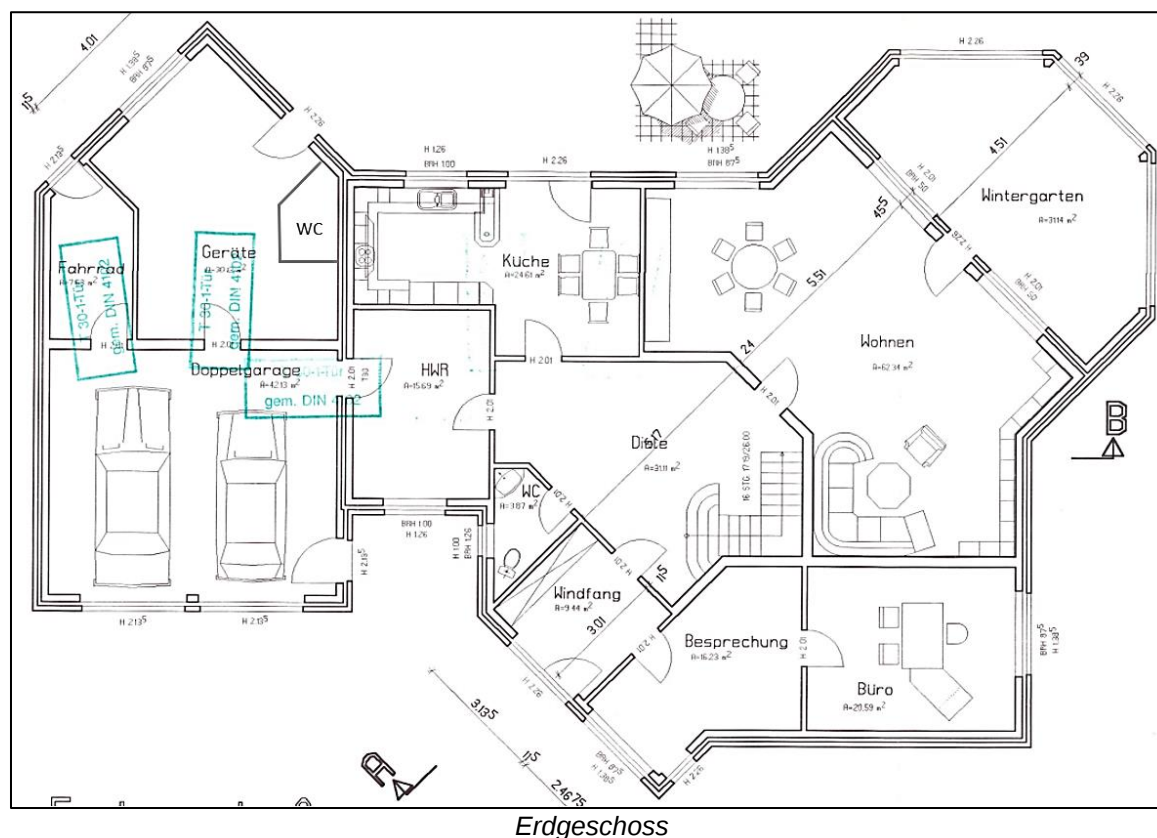
(in Worten: Vierhundertfünfundsechzigtausend Euro)

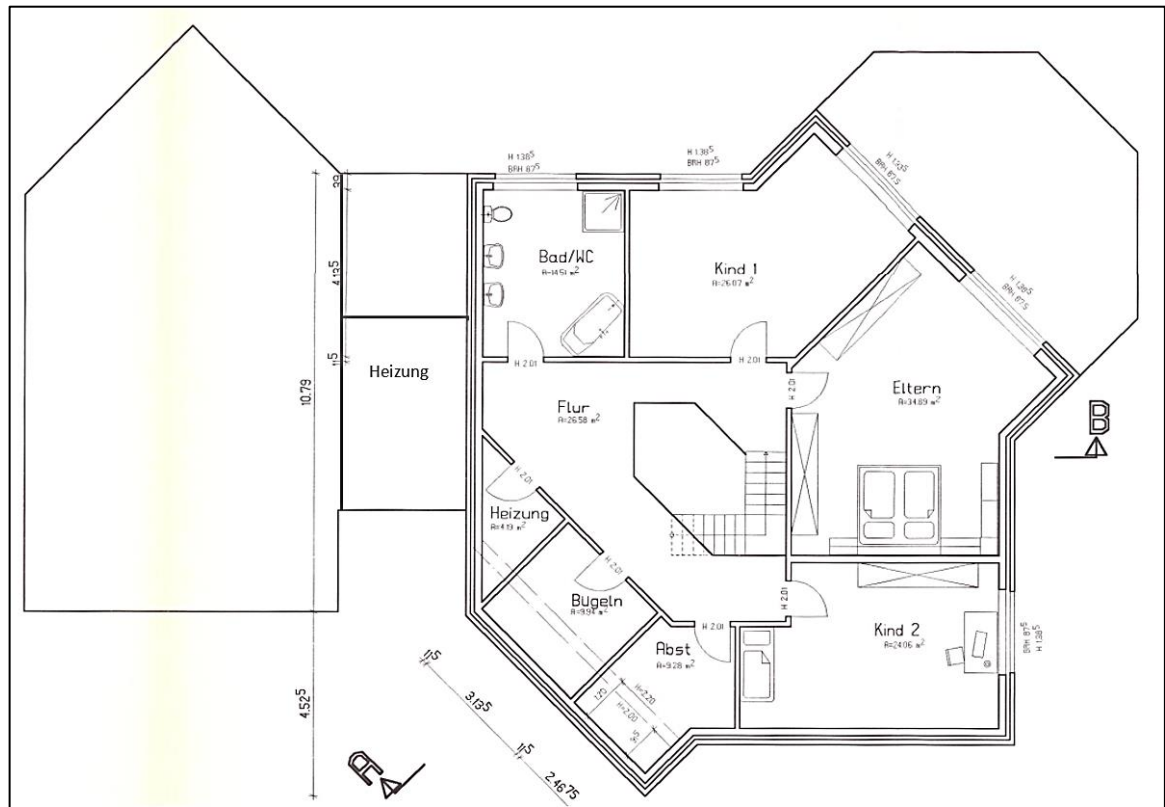
ermittelt.

Anlage zum Gutachten

Grundrisse

Die Grundrisse wurden den Bauakten entnommen und ggf. skizzenhaft ergänzt.





Dachgeschoss