

Kurzfassung zum Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000102

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	49699 Lindern (Oldenburg)
Straße	Im Haken 26
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	11.03.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	11.03.2025
Qualitätsstichtag	11.03.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

310.000 EUR

2.040 EUR/m² WNFI.

Auftrag

Mit Beschluss vom 30.01.2025 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 2/6 (1.239 m²) der Flur 32 der Gemarkung Lindern (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 3497 von Cloppenburg unter der lfd. Nr. 1 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus 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 11.03.2025 (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 zum Gebäude	7
Grundbuch	8
Bodenwert	9
Sachwert	10
Sachwert (Marktwert)	10
Vergleichswert	11
Vergleichswert (Marktwert)	11
Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)	11
Ergebnis	12
Erläuterungen zum Endergebnis	13
Allgemeine Hinweise	14
Unterlagenübersicht	15
Anlagenverzeichnis	15
Fotodokumentation	16

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 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 „Einfamilienhäuser“ 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 Lindern (Oldenburg)

Makrolage Die Gemeinde liegt 23 Kilometer nördlich der Kreisstadt Cloppenburg im südwestlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg. Dort direkt angrenzend ist der Landkreis Emsland. Sie ist 8 Kilometer von der Stadt Werlte und 40 km von Meppen im Emsland entfernt.

Lindern ist durch diverse Kreis- und Landesstraßen an die umliegenden Ortschaften angeschlossen. Die Bundesstraße 213 verläuft 6 km südlich des Bewertungsobjektes. Über die B 213 besteht weiterhin in nordöstlicher Richtung Anschluss an die B 68, die B 72 sowie an die B 402 in südwestlicher Richtung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung.

Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Gemeinde: Lindern (Oldenburg)

Einwohner: ~ 5.300

Arbeitslosenquote: 4,9 % (LK Cloppenburg, Stand April 2025)

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 rd. 1,6 m (Luftlinie) östlich vom Ortskern von Lindern entfernt. Es liegt nördlich der Ortskernentlastungsstraße an der westlichen Straßenseite der Straße „Im Haken“, welche als öffentliche Straße ausgebaut ist.

Das Baumfeld besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Entfernung City Ca. 1,6 m zum Ortskern von Lindern.

Individualverkehr Die Anbindungen im Individualverkehr sind durchschnittlich ausgebaut. Über die diverse Kreis- und Landstraßen besteht Anbindung an die südlich gelegene B213 im weiteren Verlauf mit Anbindung an die B 68, B 72 und die B 402. Über die B 213 besteht Anschluss an die BAB 1 in östlicher Richtung (Auffahrt Bühren).

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

ÖPNV ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 750 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Osterlindern“ mit der Buslinie 926 und 930. Der Bahnhof Lindern, mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG, befindet sich in rd. 2,2 km Entfernung.

Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Lindern. Darüber hinaus bestehen weitere 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 Lindern mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

Objekt

Erläuterungen zum Gebäude

Allgemeine Anmerkungen

Die Baubeschreibung wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse während der Ortsbegehung erstellt. Sie erheben nicht den Anspruch der Vollständigkeit, sondern beziehen 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 wird gegenwärtig von einer Partei (Miteigentümerin) bewohnt.

Gebäudebeschreibung

Das Baujahr des Wohnhauses beläuft sich auf das Jahr 2011. Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde als Einfamilienhaus auf einer Grundfläche von rd. 150 m² (inkl. Garage) errichtet.

Das Wohnhaus ist von baualtersentsprechender architektonischer Gestaltung. Es ist in massiver Bauweise mit einem Satteldach errichtet worden. Das Gebäude besitzt einen Haupteingang und einen Hintereingang. Zudem ist über die Garage ein direkter Zugang zum Haus gewährleistet. Der Haupteingang befindet sich in östlicher Ausrichtung zur Straße „Im Haken“. Das Gebäude ist nicht unterkellert, das EG und das DG sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Im EG befindet sich zudem eine Doppelgarage. Das Dachgeschoss der Garage ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Im EG des Wohnhauses befinden sich ein Gäste-WC, die Küche, das Wohnzimmer, ein Flur, von dem eine Treppe ins Dachgeschoss ausgeht sowie ein Abstellraum, der direkt an die Garage im EG grenzt. Das ausgebaute Dachgeschoss birgt diverse Schlafräume sowie ein Bad und ist über der Garage ebenso wohnwirtschaftlich ausgebaut. Von dort aus besteht ein Zugang zum Spitzboden, welcher zu Lagerzwecken genutzt wird.

Das Gebäude besitzt eine Klinkerfassade. Nach Westen birgt das Gebäude des Weiteren eine Terrasse mit Zugang zum Garten. Es ist im Garten ein Gartenhaus sowie eine Remise errichtet worden.

Nach Auskünften der Eigentümer wurden Teile der Küche und der Außenfassade sowie des Daches nach einem Brand erneuert.

Das Objekt befindet sich in einem augenscheinlich guten Zustand.

Grundbuch

Auszug vom: 31.01.2025
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Lindern

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m²</i>
	3497	1	Lindern	32	2/6	1.239,00

Gesamtfläche 1.239,00
davon zu bewerten 1.239,00

Abteilung I, Eigentümer

Die Eigentümer sind dem Auftraggeber bekannt.

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
3497	1	1	2/6	Rückauffassungsvor- merkung	Die Last ist löschungsreif, siehe An- merkungen im Text.	
3497	1	1	2/6	Verfügungsbeschrän- kung, Anordnung der Zwangsversteigerung	Siehe Anmerkungen im Text.	

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	1.239	45,00					Ja	55.755

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

BODENWERT (gesamt)

55.755

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertmin-derung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienwohnhaus	1	2011	70	56	250,00 m² BGF	1.732	17,00	Linear	20,00	405.288
2	Garage	1	2011	40	26	50,00 m² BGF	941	12,00	Linear	35,00	34.252

Σ 439.540

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8830

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	439.540
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 21.977
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	461.517
+ Bodenwert	55.755
Vorläufiger Sachwert	517.272
± Marktanpassung	-40,00% -206.909
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	310.363
SACHWERT	310.363

Vergleichswert

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. <i>Stk.</i>	WNFl. <i>m²</i>	EUR/m²(Stk.) - Werte					Marktwert <i>EUR</i>
			<i>Kauf- preis</i>	<i>Vergleichspreise</i>			<i>ange- messen</i>	
				<i>von</i>	<i>bis</i>	<i>Mittel</i>		
Einfamilienwohnhaus		152,00				1.906	1.906	289.712
Garage						0	0	

Spannenwerte lt.

Vergleichswert

289.712

Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)

Für die Vergleichswertableitung wurden die Faktoren für Einfamilienhäuser gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 2024 herangezogen und nach gutachterlichem Ermessen berücksichtigt. Gemäß der Onlinedarstellung¹ ist ein objektspezifisch angepasster Wert je m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert in Höhe von 1.351 €/m² abgeleitet

Unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für abweichende modifizierte Baujahre (hier 1,294 für das Baujahr 2011) sowie Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Flurstücksfläche (hier 1,16 für 1.200 m²) und dem Lageumrechnungsfaktor für die Gemarkung Lindern (hier 0,94) leitet sich ein Vergleichswert in Höhe von rd. 1.906 €/m² Wfl. sowie in Höhe von gerundet 289.000 € für das Bewertungsobjekt und den Bodenwertanteil ab. Der Vergleichswert liegt in der Dimension des ermittelten Sachwertes und bestätigt diesen somit.

Der Vergleichswert berücksichtigt das Vorhandensein einer Garage.

¹ (<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/vergleichsfaktoren>)

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	55.755
	Sachwert	310.363
	Vergleichswert	289.712
Marktwert		310.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.040

Erstellt am: 11.03.2025

Digitale Signaturen siehe Deckblatt

Christian von Derenthall
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel MRICS
öbuv SV, HypZert F

Erläuterungen zum Endergebnis

Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts vom 30.01.2025:

- Das Wohnhaus ist zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung bewohnt, im Wohnhaus selbst wohnt eine Partei. Angaben über Mieter, Pächter sind nach Angaben der Eigentümer nicht vorhanden.
- Die Feststellung einer Verwalterin oder eines Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht festgestellt werden.
- Ein Gewerbebetrieb wurde nicht festgestellt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht festgestellt.
- Hausschwamm konnte im Rahmen der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Baubehördliche Einschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Das Vorliegen eines Energieausweises ist nicht bekannt.
- Laut schriftlicher Auskunft des LK Cloppenburg (Altlasten und Bodenschutz, Herr Post) vom 23.04.2025 sind zulasten des bewertungsgegenständlichen Flurstücks keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet.

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
Flurkarte	vorhanden	22.04.2025
Hochwasserkarte	vorhanden	22.04.2025
Übersichtskarte 1	vorhanden	22.04.2025
Übersichtskarte 2	vorhanden	22.04.2025
Übersichtskarte 3	vorhanden	22.04.2025

Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Hochwasserkarte

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Übersichtskarte 3

Fotodokumentation
Außenansicht Süd



Außenansicht Südost



Außenansicht Ost, Eingangsbereich



Ansicht Doppelgarage



Rückansicht Wohnhaus



Ansicht Südgiebel und Garten



Zufahrtsstraße



Einfriedung Wohnhaus



Außenansicht Grundstück mit Wohnhaus



Garten



Gartenhaus II Außenansicht



Gartenhaus II Außenansicht



Gartenhaus II Innenansicht



Gartenhaus I Außenansicht

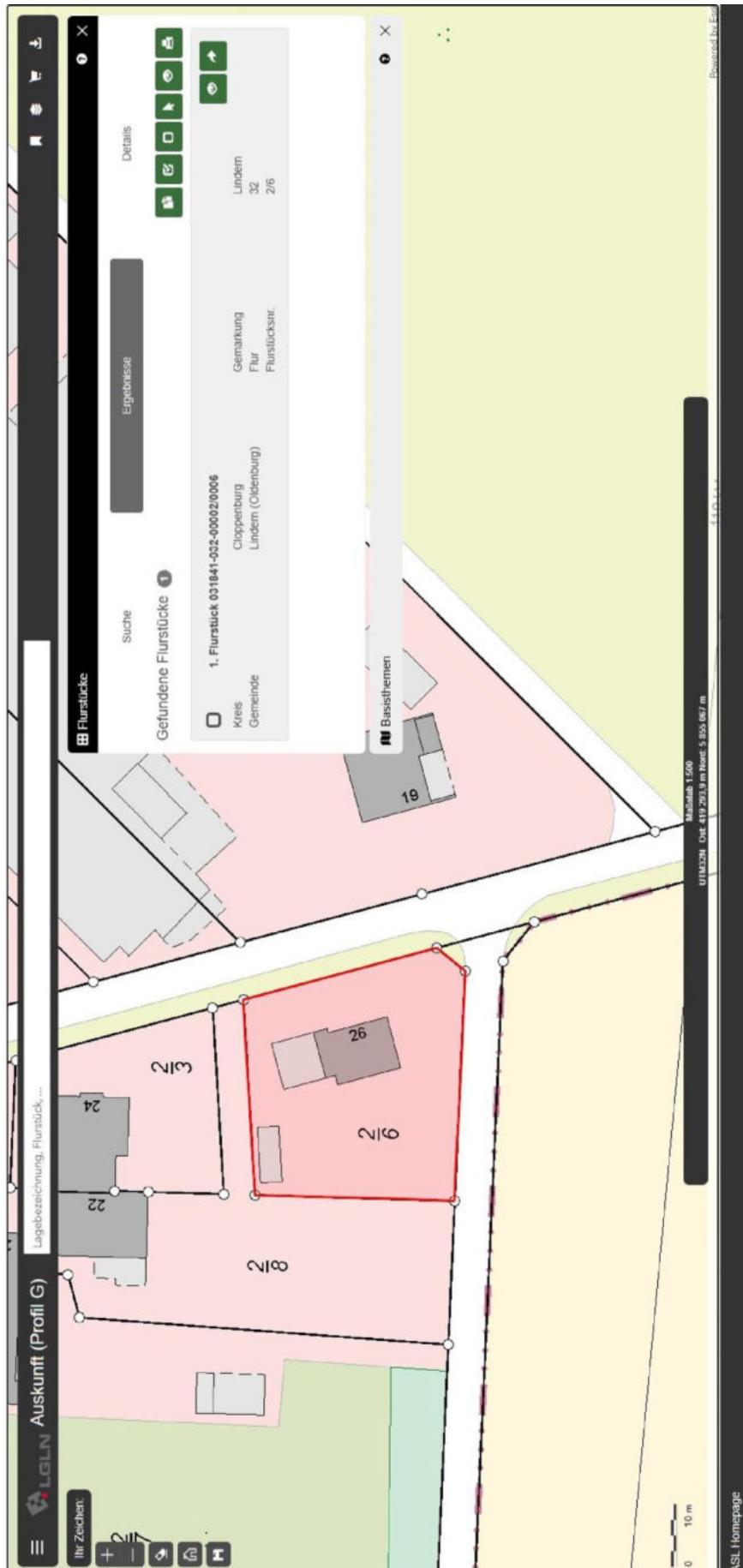


Garten



Garten





Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland (Status Aktuell)

