

# Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000053

## Einfamilienwohnhaus

PLZ, Ort	<b>26169 Friesoythe</b>
Straße	Harriegelweg 52
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	21.03.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	21.03.2024
Qualitätsstichtag	21.03.2024



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**445.000 EUR**

1.710 EUR/m<sup>2</sup> WNFI.

### Auftrag

Mit Beschluss vom 16.01.2024 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 75/5 (799 m<sup>2</sup>) der Flur 16 der Gemarkung Friesoythe (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 8568 von Friesoythe (Amtsgericht Cloppenburg) unter der lfd. Nr. 1 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

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.



### **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 21.03.2024 (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

Markt.....	5
Immobilienmarkt.....	5
Lage.....	6
Erläuterungen zur Makrolage.....	6
Erläuterungen zur Mikrolage.....	6
Objekt.....	8
Erläuterungen zur Objektbesichtigung.....	8
Erläuterungen zum Grundstück.....	8
Erläuterungen zum Gebäude.....	9
Baubeschreibung.....	10
Grundbuch.....	12
Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis.....	12
Erläuterungen zur Abteilung II.....	12
Baulastenverzeichnis.....	13
Erläuterungen zu Baulasten.....	13
Altlasten/Kontaminierung.....	13
Bodenwert.....	14
Erläuterungen zum Bodenwert.....	14
Sachwert.....	15
Sachwert (Marktwert).....	15
Erläuterungen zum Sachwert.....	15
Ableitung der Herstellungskosten.....	18
Vergleichswert.....	19
Vergleichswert (Marktwert).....	19
Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein).....	19
Ergebnis.....	20
Erläuterungen zum Endergebnis.....	21
Allgemeine Hinweise.....	22
Unterlagenübersicht.....	23
Anlagenverzeichnis.....	23
Fotodokumentation.....	24

### **Vermietbarkeit**

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

### **Verwertbarkeit**

Die Marktbedingungen des Objektes 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 objektive 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 "Einfamilienwohnhaus" 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.

## Markt

### Immobilienmarkt

#### Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung bezieht sich auf die zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Gegebenheiten und den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung (21.03.2024).

#### Marktlage

Allgemein ist die Marktlage von Einfamilienhäusern im Landkreis Cloppenburg zurzeit als durchschnittlich einzuschätzen. Hinsichtlich der Mikrolage sind jedoch Unterschiede festzustellen. Die Mikrolage des Bewertungsobjektes ist aufgrund der Lage in Friesoythe als durchschnittlich zu beurteilen.

Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung mit höheren Finanzierungskosten für Kaufinteressenten ist ein gedämpftes Nachfrageverhalten zu erkennen, was sich auch bereits bei den aktuellen Kaufpreisen bemerkbar gemacht hat.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen liegt das aktuelle Preisniveau (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 250.000 € (Stand November 2023) für ganz Niedersachsen. Für den Landkreis Cloppenburg liegt der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 280.000 €.

Die Anzahl an Kaufverträgen im Landkreis Cloppenburg in diesem Marktsegment betrug 501 Stk. im Berichtsjahr 2023 (582 Stk. im Vorjahr). Im Vergleich zum Vorjahr macht das einen leichten Rückgang der Transaktionszahlen in Höhe von 13,9 % aus.

Gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen liegt das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg in der Baualtersklasse 1991 bis 2010 bei durchschnittlich 330.000 €.

Die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt zeigt sich in den aktuellen Zahlen des Immobilienmarktdatenportals des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Der Preisindex für Eigenheime ist von seinem Höchststand im Juni 2022 (183,61 Punkte) zum November 2023 (149,67 Punkte) um rd. 18 % gefallen. Daraus ist ein deutlicher Rückgang der Kaufpreise erkennbar.

Gemäß einer PLZ-Abfrage der Online-Datenbank des vdpResearch vom 08.01.2024 werden für den Landkreis Cloppenburg Kaufpreise für Eigenheime in mittlerer Lage in Höhe von 1.740 €/m<sup>2</sup> (einfache Ausstattung) und 1.850 €/m<sup>2</sup> (mittlere Ausstattung) und in einfacher Lage in Höhe von 1.720 €/m<sup>2</sup> (einfache Ausstattung) und 1.790 €/m<sup>2</sup> (mittlere Ausstattung) dargestellt. Diese Preise gelten jedoch für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.

## Lage

### Erläuterungen zur Makrolage

**Gemarkung** Friesoythe

**Makrolage** Die Gemeinde liegt rd. 24 Kilometer (Luftlinie) nordwestlich der Kreisstadt Cloppenburg. Friesoythe ist eine Stadt und eine selbstständige Gemeinde und gehört zum Oldenburger Münsterland. Friesoythe ist das nördlichste Mittelzentrum und die flächengrößte Kommune im Oldenburger Münsterland.

Friesoythe liegt an den Bundesstraßen 72 und 401 sowie südlich der Bundesautobahn 28 und westlich der BAB 29. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung.

#### Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Stadt: Friesoythe

Einwohner: ~ 23.000

Arbeitslosenquote: 4,1 % (LK Cloppenburg, Stand Oktober 2023)

Demograf. Entwicklung (2020 - 2035): + 5,7 % (Quelle: Wegweiser Kommune)

#### Fazit Makrolage

Mittlere Makrolage im nördlichen Gebiet des Landkreises Cloppenburg mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebaute Verkehrsanbindung.

### Erläuterungen zur Mikrolage

**Mikrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 1 km (Luftlinie) nordwestlich von Friesoythe in einer Einfamilienhaussiedlung. Die Bewertungsliegenschaft liegt auf der östlichen Straßenseite des „Harriegelwegs“, welcher als öffentliche Straße ausgebildet ist und sich als Sackgasse darstellt.

Das Baumfeld besteht aus Einfamilienhäusern.

**Entfernung City** Ca. 1,0 km zum Stadtzentrum von Friesoythe.

**Individualverkehr** Die Anbindungen im Individualverkehr sind durchschnittlich ausgebaut. Über die Bundesstraße B 401 besteht Anbindung an die nordöstlich rd. 28 km (Luftlinie) entfernte gelegene Stadt Oldenburg sowie die Autobahnen A 28 und A 29. Zudem besteht Anschluss über die B 72 an die rd. 25 km entfernte Stadt Cloppenburg.

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

**ÖPNV** ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 1.800 Meter entfernt gelegene Bushaltestelle „Hansaplatz“ mit den Buslinien 900, 906, 907, 910, 915, 917 und 918, 936 sowie 915. Der nächste Bahnhof mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in Oldenburg.

**Nahversorgung**

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Friesoythe. Darüber hinaus bestehen weitere Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Ortschaften. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in direkter Umgebung vorhanden

## Objekt

### Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung des zu bewertenden Grundstücks wurde durch Christian von Derenthall, öbuv. Sachverständiger sowie Dr. Greta Langer (Mitarbeiterin im Ingenieurbüro Bödecker AgriWert/BLWert Partnerschaftsgesellschaft) am 21.03.2024 durchgeführt. Weiterhin nahm der Eigentümer (auch Bewohner des Hauses) an der Besichtigung teil.

Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung. Im Rahmen des Ortstermins konnte sich ein ausreichender Eindruck über das Objekt gemacht werden.

Die unterzeichnenden Gutachter versichern, an dieser Sache nicht beteiligt zu sein und das Gutachten nach bestem fachlichem Wissen gewissenhaft, unabhängig, weisungsfrei und persönlich erstellt zu haben.

### Erläuterungen zum Grundstück

<b>Größe</b>	799 m <sup>2</sup>
<b>Topographie</b>	Eben
<b>Zuschnitt/Form</b>	Nahezu rechteckig
<b>Sichtbarkeit</b>	Normal sichtbar
<b>Erschließungsgrad</b>	Es wird eine Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon und Internet vorausgesetzt.
<b>Baurecht</b>	<p>Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 13.03.2024) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 148 I Schwaneburger Weg/Hexenberg“. Demnach befindet sich das Flurstück im Geltungsbereich WA (allgemeines Wohngebiet), wofür maximal ein Vollgeschoss zugelassen ist, bei einem Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m, wobei nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind.</p> <p>Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich aktuell nach den Vorgaben des § 30 BauGB.</p>
<b>Baugenehmigungen</b>	Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vollumfängliche baurechtliche Genehmigung des bewertungsgegenständlichen Gebäudes unterstellt.
<b>Baugrund</b>	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Setzungsschäden zu erkennen. Aufgrund fehlender Verdachtsmomente wird in der Bewertung von ausreichend tragfähigem Baugrund bzw. dem Baugrund entsprechend gut ausgeführter Gründung des Bauwerks ausgegangen.
<b>Grundwasser</b>	Es liegen keine Informationen über Grundwassergefährdungen vor. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Grundwasserschäden zu erkennen, daher wird von einer Gründung des Bauwerks ausgegangen, welche die Grundwasserverhältnisse vor Ort ausreichend berücksichtigt. Lagebedingt ist jedoch ein hoher Grundwasserspiegel nicht auszuschließen.
<b>Zufahrt/Zugang</b>	Die Bewertungsliegenschaft ist entlang der nördlichen Flurstücksgrenze verlaufende asphaltierte Straße „Hartriegelweg“ zu erreichen. Die Anbindung ist für die nachhaltige Nutzung ausreichend gut geeignet. Die Straße befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

**Denkmalschutz** Das Gebäude unterliegt laut der öffentlich einsehbaren Denkmalliste (Einsicht vom 22.03.2024) nicht dem Denkmalschutz.

**Hochwasser** Gemäß Online-Viewer der Bundesanstalt für Gewässerkunde ([https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM\\_Aktuell](https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM_Aktuell)) vom 22.03.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ 100).

## **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 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 Einfamilienhaus wird zum Zeitpunkt der Wertermittlung vom Eigentümer bewohnt.

### **Gebäudebeschreibung**

Das genaue Baujahr des Wohnhauses beläuft sich laut Auskunft des Eigentümers auf das Jahr 2007. Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus mit Garagen wurde auf einer Grundfläche von rd. 200 m<sup>2</sup> + rd 30 m<sup>2</sup> Grundfläche für die Garage + rd. 35 m<sup>2</sup> Grundfläche für ein Gartenhaus mit Sauna errichtet.

Das Wohnhaus ist von baualtersentsprechender architektonischer Gestaltung. Es ist in massiver Bauweise mit einem Satteldach errichtet worden. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von auskunftsgemäß 18,4 kWp, welche im Jahr 2018 in Betrieb genommen wurde (Berücksichtigung unter „Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge“). Das Gebäude besitzt eine Klinkerfassade sowie beidseitig Dachgauben, welche jeweils als Schleppgauben ausgeführt sind. Das Gebäude besitzt einen Haupteingang an der nördlichen Gebäudeseite. Das Gebäude ist nicht unterkellert, das EG sowie das OG sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Spitzboden (zwei Dachbodentreppenzugänge und zwei abgetrennte Lagerbereiche) ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und dient lediglich als Abstell- und Lagerraum. Im Wohnhaus befinden sich drei Bäder, wovon jedoch nur eins mit einer Duschwanne bzw. einer Badewanne ausgestattet ist. Die Erdwärmeheizung und der Warmwasserspeicher befinden sich im Hauswirtschaftsraum im EG. Die Fenster des Gebäudes sind mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung ausgeführt, die Eingangstür ist verglast. Der Boden in der Küche ist gefliest, im Rest des Hauses wurden Granitplatten verlegt. Es befindet sich im ganzen Haus eine Fußbodenheizung. Im östlichen Teil befindet sich zudem eine Garage für ein PKW. Auch die Garage ist mit einer Fußbodenheizung sowie einem elektrischen Garagentor ausgestattet.

Nach Süden birgt das Gebäude des Weiteren eine überdachte Terrasse sowie einen Garten und ein Gartenhaus mit Sauna. Die Außenanlage im Eingangsbereich ist mit Pflastersteinen befestigt, zudem ist das Grundstück teilweise eingefriedet. Weiterhin ist die Außenanlage teilweise begrünt und in einem gepflegten Zustand. Insgesamt stellt sich das Objekt in einem gut bewohnbaren Zustand dar.

## Baubeschreibung

### 1 Baubeschreibung für Einfamilienhaus

<b>Gebäudeart</b>	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
<b>Baujahr</b>	2007
<b>Ausstattungsstufe</b>	mittel (3,25)
<b>Gebäudemaaß</b>	400 m <sup>2</sup> BGF

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Die architektonische Gestaltung ist zeitgemäß und entspricht dem ursprünglichen Baujahr.

Bauweise	Massive Ziegelmauerwerksbauweise
Fundament	Beton
Dachaufbau	Holzdachstuhl
Dachform	Satteldach
Eindeckung	Pfannen
Fassade	Klinker
Terrasse	Überdachte Terrasse
Decke	Massiv
Innenwände	Tapete, Fliesen
Fenster/Außentüren	Kunststofffenster
Innentüren	Kunststoff
Bodenbeläge	Fliesen, Granit
Wandbeläge	Tapeten, Fliesen
Treppe	Marmor
Heizung	Erdwärme
Warmwasseraufbereitung	Zentrale Wasseraufbereitung mit Warmwasserspeicher
Sanitärinstallation	Bad mit freistehender Wanne und Dusche

Elektroinstallation	Gehobene Elektroinstallation (elektrische Rollläden, Kameraüberwachung, elektrisches Garagentor, aufwendige Deckenbeleuchtungseinheiten im Wohn- und Esszimmer, installierte Staubsaugeranlage)
Außenanlagen	Kleiner Vorgarten mit Rasenfläche, Wege und überdachte Terrasse sind befestigt. Begrünung mit Baumbestand und Hecken im rückwärtigen Garten.
Besondere Bauteile	Gartenhaus mit Sauna, Photovoltaikanlage
Belichtung und Belüftung	Die Belichtung der Innenräume ist als gut anzusehen. Die Wohn-/Schlaf-räume sind direkt belichtet und belüftet. Die Badezimmer im EG und im DG werden ebenso über Fenster belichtet und belüftet.
Konzeption/Grundrisse	Insgesamt baualterstypische Grundriss-situation.
Ausstattungsqualität	Zeitgemäße Heizungsanlage und Elektrik, wahrscheinlich baualterstypische Wasserrohre.
Unterhaltungszustand	Gut.
Baumängel/-schäden	Es konnten keine substanzgefährdenden Baumängel- oder -schäden des Wohnhauses während der Besichtigung festgestellt werden.  Aus Haftungsgründen wird darauf hingewiesen, dass alters- und bauartbedingt Bauschäden und -mängel nicht auszuschließen sind.  Zur Feststellung empfiehlt der Gutachter eine Begutachtung durch einen Bausachverständigen.
Energetische Beurteilung	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude dem energetischen Standard entspricht, der sich aus den zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Vorschriften ergab. Bezüglich des energetischen Zustands des Bewertungsgegenstandes können über die Beschreibung der baulichen Anlagen sowie der Innenausstattung hinaus keine weiteren Aussagen getroffen werden. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet bzw. einem Energieberater beantwortet werden. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Modernisierungen	-

#### Beurteilung baulicher Zustand Wohnhaus

Das Wohnhaus ist bewohnt. Der Bewertungsgegenstand wurde in seiner Konstruktion und Grundriss seit der Errichtung des Gebäudes augenscheinlich nicht wesentlich verändert.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten und guten Zustand.

## Grundbuch

Auszug vom: 13.02.2024  
Amtsgericht: Cloppenburg  
Grundbuch von: Friesoythe

## Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
	8568	1	Friesoythe	16	75/5	799,00

Gesamtfläche 799,00  
**davon zu bewerten 799,00**

## Abteilung I, Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Auftraggeber bekannt.

## Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 8568 (Grundbuch von Friesoythe) sind keine weiteren Flurstücke eingetragen.

## Erläuterungen zur Abteilung II

### Grundbuch von Friesoythe, Blatt 8568

#### Eintragungen

Lfd. Nr. 2 betreffend die lfd. Nr. 1 im BV: Bedingte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückkauflassung für die Immobilien Development u. Beteiligungsgesellschaft Niedersachsen mbH IDB & Co. - Erschließungsgesellschaft Oldenburg KG, Oldenburg. Gemäß Bewilligung vom 18.12.2006 (URNr. 924/06, Notar Nonnenmacher, Friesoythe) eingetragen am 13.03.2007.

Lfd. Nr. 3 betreffend die lfd. Nr. 1 im BV: Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 40/23).

#### Wertung

Zu der Last unter der lfd. Nr. 2: Die entsprechende Urkundenrolle mit den Regelungen zur Rückkauflassungsvormerkung lag zum Bewertungsstichtag vor. In § 8 der Urkundenrolle ist ein Rücktrittsrecht formuliert, welches lt. Abs. 8 mit der Bebauung des Kaufgegenstandes erlischt.

Aufgrund der Eindrücke beim Ortstermin ist die Bebauung seit 2007 abgeschlossen und das Objekt bewohnt. Da die Verpflichtung somit gemäß Kaufvertrag eingehalten wurde, ergibt sich aus der eingetragenen Last keine Wertminderung. Eine Löschung der Last im Grundbuch wird empfohlen.

Zu der Last unter der lfd. Nr. 3: Die eingetragene Anordnung zur Zwangsversteigerung ist vorliegend ohne Werteeinfluss. Die Eintragung beinhaltet Verfügungsbeschränkungen gemäß § 21 Abs. Nr. 2 InsO, Insolvenzverfahrenseröffnungen und Zwangsversteigerungen. Im vorliegenden Fall wirkt sich diese Last nicht wertmindernd auf das bewertungsgegenständliche Flurstück aus, da eine Zwangsversteigerung dieser Fläche realisiert werden soll.

## **Baulastenverzeichnis**

### **Erläuterungen zu Baulasten**

Laut telefonischer Auskunft des LK Cloppenburgs (Frau Engelke Tel. 04471/15- 187) vom 13.02.2024 ist zu-  
lasten des Flurstücks 75/5 der Flur 16, Gemarkung Friesoythe keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetra-  
gen.

### **Altlasten/Kontaminierung**

Laut telefonischer Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des LK Cloppenburgs (Herr Post Tel. 04471/15-  
584) vom 13.02.2024 sind zulasten des bewertungsgegenständlichen Flurstücks keine Eintragungen im Altlas-  
tenkataster verzeichnet.

Verdachtsmomente konnten im Rahmen des Ortstermins und anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen  
für das Bewertungsobjekt nicht gesehen werden.

Aus haftungsrechtlichen Gründen wird darauf hingewiesen, dass Altlasten jedoch nicht ausgeschlossen werden  
können.

## Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Einfamilienhaus	799	155,00					Ja	123.845

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

**BODENWERT (gesamt)**

**123.845**

Richtwertanpassung  
zu 1 Einfamilienhaus

Bodenrichtwert: 155,00 EUR/m<sup>2</sup>  
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg / Stand: 01.01.2024

## Erläuterungen zum Bodenwert

### Bodenrichtwerte

Laut Online-Abfrage (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>) vom 25.03.2024 des Gutachterausschusses in Niedersachsen ist für den Bereich des bewertungsgegenständlichen Flurstücks der folgende Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 01900580) veröffentlicht:

Baureifes Land, 155,00 €/m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet. Ein -und Zweifamilienhäuser, bgf)

Für vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende bauliche Ausnutzungen sind Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht worden. Der veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser, eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist somit nicht erforderlich.

Der Stichtag ist der 01.01.2023.

### Bodenwertableitung

Das bewertungsgegenständliche Flurstück entspricht den wertrelevanten Eigenschaften der in der Bodenrichtwertzone vorkommenden Grundstücke. Wegen der Übereinstimmung der wertprägenden Faktoren wird dem Flurstück der Bodenrichtwert in Höhe von 155,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

## Sachwert

### Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertmin-derung		Alterswertg.-Herst.-kosten EUR	
			Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Einfamilienhaus	1	2007	70	53	400,00 m² BGF	1.342	17,00	Linear	24,29	475.501
<b>Σ 475.501</b>											

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>475.501</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 14.265
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>489.766</b>
+ Bodenwert	123.845
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>613.611</b>
± Marktanpassung	-30,00% -184.084
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>429.527</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Restbaukosten Treppe im Garagenbereich	10.000
+ Sonstige Wertzuschläge Gartenhaus mit Sauna Photovoltaikanlage	5.000 20.700
<b>SACHWERT</b>	<b>445.227</b>

### Erläuterungen zum Sachwert

#### Gebäudeeckdaten

Die Größe der Bruttogrundfläche wurde mangels vorliegender Flächenberechnungen oder Bauzeichnungen eigenständig über den Lageplan ermittelt sowie vor Ort plausibilisiert. Die Nutzfläche wurde mangels vorliegender Flächenberechnungen oder Bauzeichnungen eigenständig auf Grundlage der Bruttogrundfläche und den für die jeweilige Nutzungsart üblichen Ausnutzungsfaktoren abgeleitet und plausibilisiert.

#### Herstellungskosten baulicher Anlagen

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV). Dabei werden grundsätzlich nicht die Gestehungskosten für ein identisches Ersatzgebäude zugrunde gelegt, sondern die Kosten für die Erstellung von Gebäuden mit gleichem wirtschaftlichem Nutzwert.

Ansatz der Herstellungskosten nach § 22 ImmoWertV: Abhängig von der Art des Objektes, der Baujahresklasse und des Ausstattungsgrades geben die Gebäudetypenblätter der NHK 2010 tabellierte Standardwerte (= Kostenkennwerte) vor. Bei bestimmten Gebäudetypen sind bauartbedingte Anpassungen erforderlich. Diese Anpassungen erfolgen anhand der innerhalb der NHK 2010 angegebenen Korrekturfaktoren.

Der so ermittelte Wert bezieht sich auf das Jahr 2010. Die zwischenzeitliche Baukostenentwicklung wird durch die Anwendung des entsprechenden Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes mit dem Basisjahr 2010 berücksichtigt. Es werden Indizes für verschiedene Wohn- und Nichtwohngebäudetypen veröffentlicht; siehe <https://www.destatis.de>.

Die Gebäudeherstellungskosten bzw. der Gebäudeherstellungswert wurden über die BGF in Verbindung mit den NHK 2010 ermittelt. Die Einzelansätze erfolgten nach Erfahrungswerten des Gutachters und Tabellenwerten der NHK in Bezug zum vorgefundenen unter im Rahmen der Sanierung angenommenem Ausstattungsstandard.

Im vorliegenden Fall wurde der in der NHK 2010 definierte Objekttyp gewählt:

Wohnhaus: Typ 1.32 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Verbindung mit der Standardstufe 3,25.

### **Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach der ImmoWertV für Wohnhäuser mit 80 Jahren angegeben. In Übereinstimmung mit der ImmoWertV, Anlage 1 (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) und § 38 ImmoWertV wird eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde gelegt. Das fiktive Baujahr entspricht dem baulichen Zustand der Gebäude am Tage der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres sowie durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und der vom Gutachter eingeschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Das fiktive Baujahr orientiert sich an der gutachterlich festgelegten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gibt die Zahl der Jahre an, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Auswertungen zu Sachwertanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg des Gutachterausschusses basieren auf einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Zur Einhaltung der Modellkonformität mit den Daten des Grundstücksmarktberichtes wird vorliegend für die Kalkulation eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt.

Die Ermittlung der Alterswertminderung erfolgt unter Berücksichtigung der Objektkonzeption, des Sanierungsgrades, des Objektzustands sowie bereits erfolgter Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen auf Grundlage des Punkteverfahrens gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV.

Wegen des Baujahrs im Jahr 2007 weist das Gebäude keinen Modernisierungsgrad auf, welcher einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes hat.

Als Baujahr des Gebäudes wird das Jahr 2007 angenommen.

### **Baupreisentwicklung**

Die Baupreisentwicklung für Wohngebäude und für gewerbliche Betriebsgebäude zum Zeitpunkt der Normalherstellungskosten (NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt aufgrund der Daten des statistischen Bundesamtes (Baupreisindizes) für das Basisjahr 2010 (Stand IV. Quartal 2023).

### **Allgemeine Anmerkungen**

Der ausgewiesene Wert umfasst ausschließlich den Grund und Boden, die Gebäude und fest verbundenen technischen Anlagen. Nicht enthalten sind die Werte des beweglichen Vermögens.

### **Baunebenkosten**

Es ergeben sich Baunebenkosten von 17 % für das Wohngebäude.

### **Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 auch die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand und Lage ist nichts bekannt.

Für die vorhandenen Außenanlagen wird ein Ansatz von 3 % als angemessen erachtet.

### **Anmerkung zum Sachwert**

Der Sachwert wurde mit Blick auf den Bewertungszweck unter Substitutionsgesichtspunkten ermittelt. Der dargestellte Neubaukostenwert bezieht sich auf eine nicht identische Ersatzimmobilie, die den gleichen Zweck erfüllt. Der Neubaukostenwert ist somit nicht für Versicherungszwecke heranzuziehen, da hieraus, je nach Vertrag, eine Unterversicherung entstehen kann, die gerade bei Teilgebäudeschäden evtl. zu Problemen führt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

### **Baumängel und Bauschäden/Restbaukosten**

Im Garagenbereich des Einfamilienwohnhauses befindet sich ein Loch in der Decke. Auskunftsgemäß war eine weitere Treppe hin zum OG geplant. Diese Baumaßnahme wurde jedoch nicht zu Ende geführt, sodass lediglich das große Loch in der Decke vorzufinden ist. Vorliegend werden pauschale Restbaukosten für die Vervollständigung der Baumaßnahme in Höhe von 10.000 € in Ansatz gebracht.

### **Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge**

Auf dem bewertungsgegenständlichen Einfamilienhaus befindet sich eine Photovoltaikanlage, die auskunftsgemäß im Jahr 2018 in Betrieb genommen wurde und eine Leistung von 18,4 kWp hat. Die Anlage wird mit einem alterswertgeminderten Zeitwert in Höhe von 20.700 € an entsprechender Stelle in Ansatz gebracht (Rechnung:  $1.500 \times 18,4 = 27.600$  (Neubaukosten).  $27.600 \times 0,75$  (Alterswertminderung) = 20.700).

Weiterhin befindet sich auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück im Garten ein vom Eigentümer selbst errichtetes Gartenhaus samt Sauna und Dusche. Vorliegend wird das Gartenhaus mit der Sauna mit einem alterswertgeminderten Zeitwert in Höhe von 5.000 € an entsprechender Stelle in Ansatz gebracht.

### **Marktanpassung**

Die Marktanpassung erfolgt im Marktwert durch die Anwendung von entsprechenden Faktoren (Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren nach § 39 ImmoWertV), sofern diese in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Für die Wertableitung wurden die Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 2024 herangezogen und nach gutachterlichem Ermessen berücksichtigt. Dabei wurde, gemäß der Modellerläuterung, eine „marktübliche“ Grundstücksgröße berücksichtigt.

Die Marktanpassung wurde mit den jeweiligen sachwertspezifischen Eigenschaften über das Sachwertberechnungs-Tool (vorläufiger Sachwert 613.611 €, BRW 155,00 €/m<sup>2</sup>) des Gutachterausschusses zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 mit 0,70 ausgewiesen.

Der lage- und objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor beträgt 0,70. Vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklung, den aktuellen Aussagen von regionalen Maklern zu stark rückläufigem Nachfrageverhalten der Kaufinteressenten und Finanzierungsinstitute zu rückläufigen Vertragsabschlüssen sowie dem aktuellen Marktgeschehen insgesamt, wird der Marktanpassungsfaktor mit 0,70 übernommen und für die Kalkulation als absolute Summe in Höhe von -184.084 € abschlägig in Ansatz gebracht.

## Ableitung der Herstellungskosten

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp 1.32 freistehende Einfamilienhäuser  
 Dachgeschoss Dachgeschoss nicht ausgebaut  
 Erd-/Obergeschosse Erd-, Obergeschoss  
 Kellergeschoss nicht unterkellert  
 Ausstattungsstufe 3,25  
 Tabellarische NHK 710 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m <sup>2</sup> BGF	
				MWT	BWT
Garage	1	16.000	nein	40	40

NHK inkl. Zu-/Abschläge 750 EUR/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr 750 EUR/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag 1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)  
 Herstellungskosten zum Stichtag 1.342 EUR/m<sup>2</sup> BGF  
 Regionalfaktor 0,7560 (Stand: BKI 2024)  
 regionalisierte Herstellungskosten (BWT) 1.014 EUR/m<sup>2</sup> BGF

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

## Vergleichswert

### Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> (Stk.) - Werte				ange- messen	Marktwert EUR
			Kauf- preis	Vergleichspreise		Mittel		
				von	bis			
Einfamilienhaus		260,00				2.094	2.094	544.440

*Spannwerte lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen; Stand 01.01.2024*

**Vorläufiger Vergleichswert 544.440**

**Vergleichswert 544.440**

### 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. Dabei wurde, gemäß der Modellerläuterung eine „marktübliche“ Grundstücksgröße berücksichtigt. Gemäß der Onlinedarstellung (<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/vergleichsfaktoren>) wurde ein objektspezifisch angepasster Wert je m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert in Höhe von rd. 1.734 €/m<sup>2</sup> abgeleitet (rd. 260 m<sup>2</sup>/Wfl. und 155,00 € Bodenwert).

Unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für abweichende modifizierte Baujahre (hier 1,15 für das Baujahr 2007) und Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Flurstücksfläche (hier 1,00 für 799 m<sup>2</sup>) sowie einem Lagefaktor für die Gemarkung Friesoythe (hier 1,05) leitet sich ein Vergleichswert in Höhe von rd. 2.094 €/m<sup>2</sup> Wfl. ab. Es leitet sich ein Vergleichswert in Höhe von gerundet 544.400 € ab.

Der Wert des Vergleichswerts stimmt in seiner Dimension nicht mit dem des Sachwertes überein. Letzterer konnte durch eine objektindividuellere Ableitung ermittelt werden und passt daher zu den spezifischen Merkmalen des zu bewertenden Einfamilienhauses. Aufgrund der allgemeinen Marktlage für Einfamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg, der aktuellen Zinsentwicklung, mit höheren Finanzierungskosten und einem gedämpften Nachfrageverhalten, wird im vorliegenden Fall der Vergleichswert verworfen und der Sachwert als marktangemessen berücksichtigt.

**Ergebnis**

**Marktwert**

§ 194 BauGB

---

<b>Werte</b>	Bodenwert	123.845
	Sachwert	445.227
	Vergleichswert	544.440

---

**Marktwert** **445.000**

---

Erstellt am: 21.03.2024

*Digitale Signaturen siehe Deckblatt*

---

Christian von Derenthall  
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel  
HypZert F, WAVO WRV

## **Erläuterungen zum Endergebnis**

Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts vom 16.01.2024

- Das Wohnhaus ist zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung vom Eigentümer bewohnt.
- Die Feststellung einer Verwalterin oder eines Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht erfolgen.
- Ein Gewerbebetrieb wurde nicht festgestellt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht festgestellt.
- Hausschwamm konnte im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt werden.
- Baubehördliche Einschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Das Vorliegen eines Energieausweises ist nicht bekannt.
- Laut telefonischer Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des LK Cloppenburgs (Herr Post, Tel. 04471/15-584) vom 13.02.2024 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
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal	vorhanden	25.03.2024
Flurkarte	vorhanden	27.03.2024
Hochwassergefahrenkarte	vorhanden	22.03.2024
Sachwertfaktor	vorhanden	25.03.2024
Vergleichswert	vorhanden	25.03.2024
Übersichtskarte I	vorhanden	25.03.2024
Übersichtskarte II	vorhanden	25.03.2024

## Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Sachwertfaktor

Vergleichswert

Hochwassergefahrenkarte

Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal

Übersichtskarte I

Übersichtskarte II

**Fotodokumentation**  
**Außenansicht**



**Straßenansicht**



**Südliche Ansicht**



**Überdachte Terrasse**



**Eingangstür**



**Garage**



**Garage innen**



**seitlicher Zugang Garten**



**Garten**



**Gartenhaus mit Sauna**



**Innenbereich Gartenhaus**



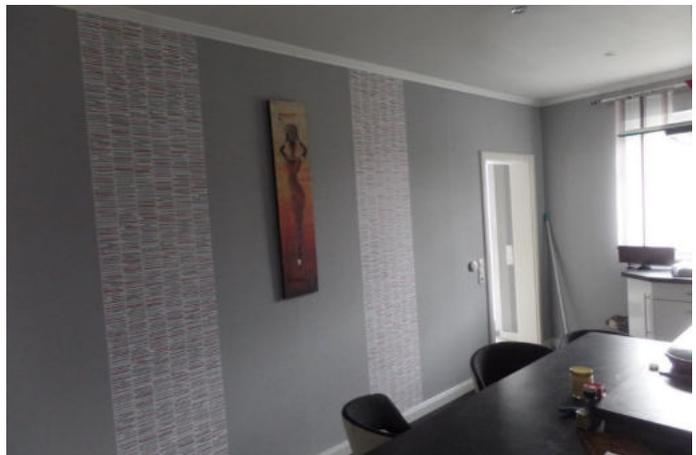
**Terrasse**



**Sauna**



**Essbereich Küche**



**Wohn- und Essbereich**



**Wohnbereich**



**Treppe**



**WC EG**



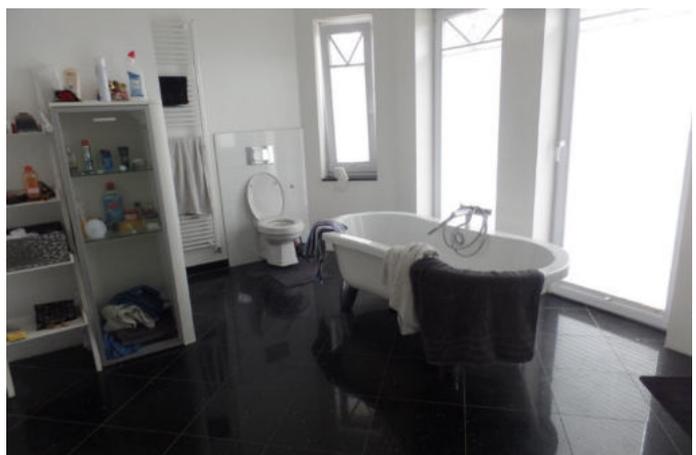
**Zimmer**



**Schlafzimmer**



**Badezimmer OG**



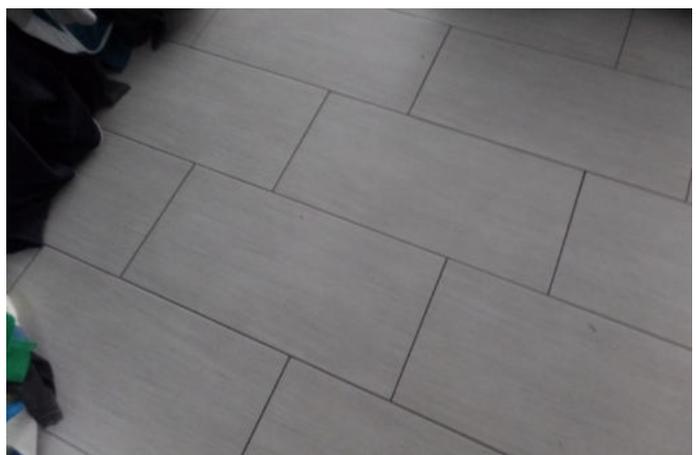
**Zimmer**



**Beleuchtung Badezimmer**



**Fußboden**



**Fenster**



**Loch in Decke**



**Spitzboden II**

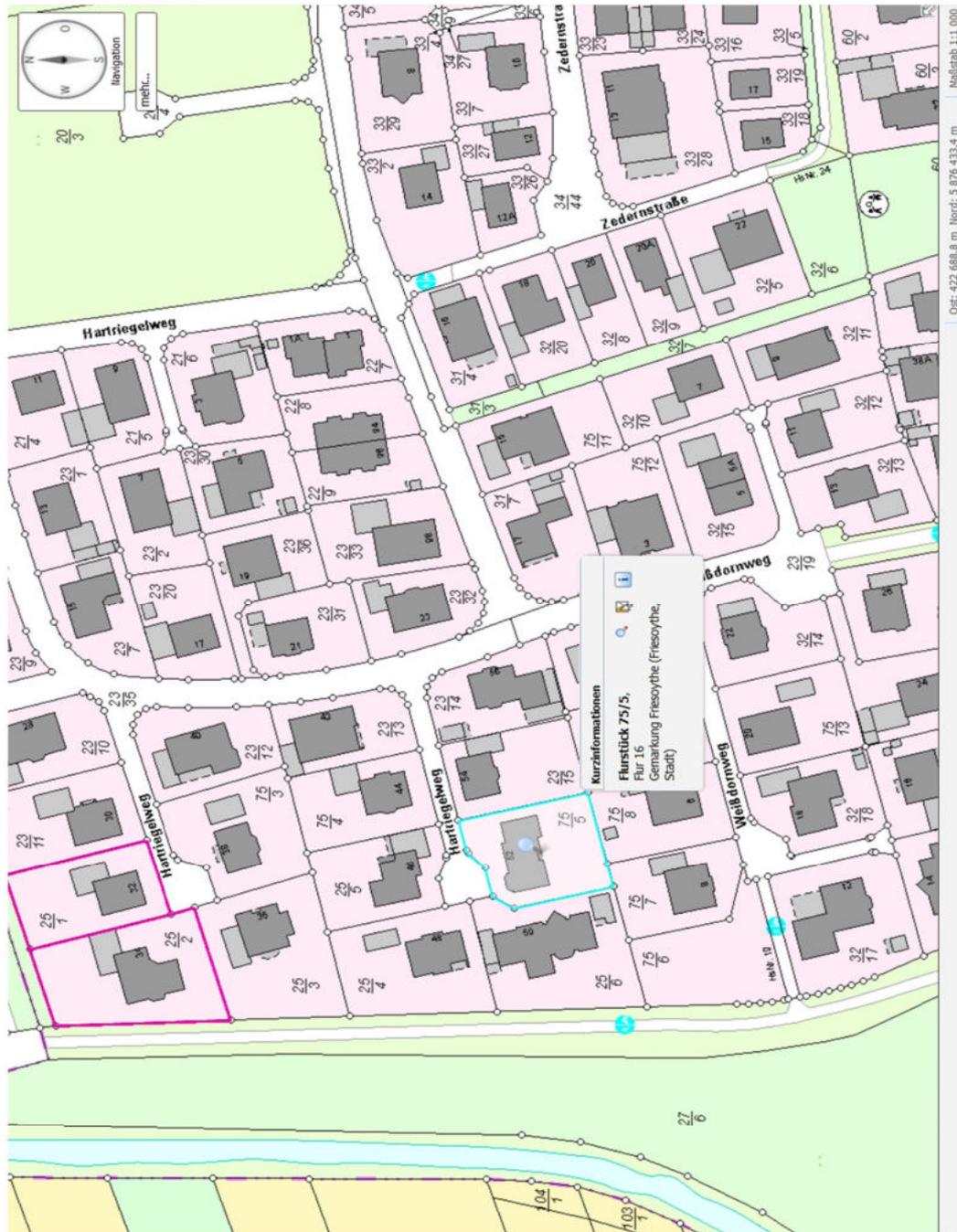


**Spitzboden I**



**Zufahrt**





1

<sup>1</sup> Quelle: ASL-Viewer (2024).

### Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus - Landkreis Cloppenburg -

#### Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024
Vorläufiger Sachwert [€]:	613.611
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> :	155
Gemeinde [Umrechnungskoeffizient]:	Stadt Friesoythe (..
<b>Sachwertfaktor:</b>	<b>0,70</b>

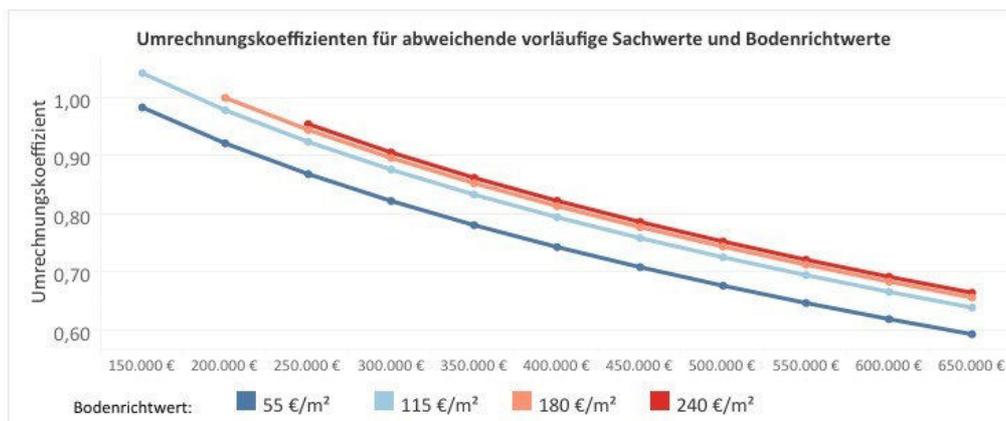
↓ Modellbeschreibung

#### Stichprobenübersicht

Stichprobe: 159 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	01.07.2022	21.12.2023	24.02.2023
Vorl. Sachwert [€]	147.000	612.000	330.000
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	55	240	100
Standardstufe	2	4	2,8
Modi. Baujahr	1969	2019	1992
Restnutzungsdauer	16	67	40
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	293	1.323	722
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	85	250	149

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.  
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.



#### Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Lage

Barßel	0,97
Bösel	0,97
Cappeln	1,05
Emstek	1,05
Essen	1,00
Garrel	1,05
Lastrup	1,00
Lindern	0,97
Molbergen	1,03
Saterland	0,97
Stadt Cloppenburg	1,10
Stadt Friesoythe (Kernstadt), Altenoythe (Ortskern)	1,05
Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile)	0,97
Stadt Lönigen	1,00

Quelle: 2024 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 29.02.2024

<b>Gutachten:</b>	<b>24-000053</b>
<b>Eigentümer:</b>	-
<b>Lage:</b>	<b>Hartriegelweg 52, Friesoythe</b>

**Vergleichswertberechnung:**

**Grundlage: Grundstücksmarktdaten 2024, Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg**

Haustyp:	Einfamilienwohnhaus
Bodenrichtwert:	155 EUR/m <sup>2</sup>
Baujahr (fiktiv):	2007 Jahr
Alter:	17 Jahre
Wohnfläche:	260 m <sup>2</sup>
Wohnflächenpreis:	1.734 EUR/m <sup>2</sup>

Dieser (vorläufige) Wohnflächenpreis ergibt sich aus den normierten Wohnflächenpreisen des Gutachterausschuss

**Preis: €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** **1.734 EUR/m<sup>2</sup>**  
(Durchschnittspreis)

<b>Zu- und Abschläge (Faktoren)</b>		
abweichendes mod. Baujahr	2007	1,15
abweichende Grundstücksfläche	799	1,00
Lagefaktor Friesoythe		1,05
Unterkellerung	0	
Garage	1	
<b>Zwischenwert I</b>		<b>2.093,81 EUR/m<sup>2</sup></b>

**Vergleichswert, unbelastet** **544.389,30 EUR**

Korrekturen analog des Bewertungsobjektes:

Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen 0,00 EUR  
EUR

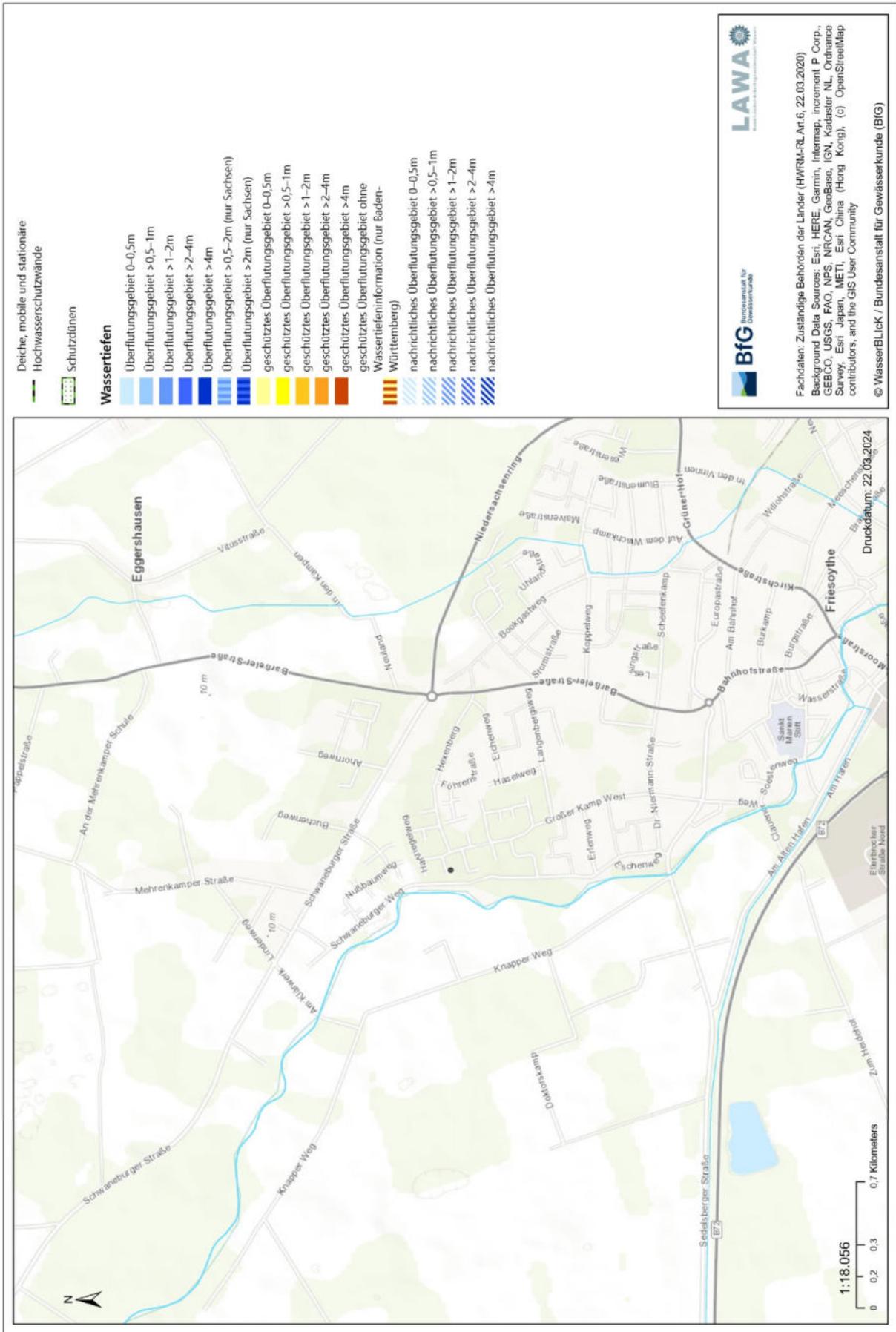
**Vergleichswert 2024 nicht gerundet:** **544.389,30 EUR**

**Vergleichswert 2024 gerundet:** **544.400 EUR**

(Gebäude, Grundstück, Außenanl.)

2.094 €/m<sup>2</sup>/Wfl

Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland (Status Aktuell)



**BfG** Bundesanstalt für Gewässerkunde

**LAWA** Landesanstalt für Wasserbau

Fachdaten: Zuständige Behörden der Länder (HWRM-RL Art.6, 22.03.2020)  
Background Data Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeBCO, IGN, Kaiaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

© WasserBLICK / Bundesanstalt für Gewässerkunde (BIG)



## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 25.03.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Hartriegelweg 52, 26169 Friesoythe  
Gemarkung: 1834 (Friesoythe), Flur: 16, Flurstück: 75/5

