

# Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000012

## Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	<b>26676 Barßel</b>
Straße	Schulstr. 42
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	11.03.2025
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	11.03.2025
Qualitätsstichtag	11.03.2025



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**215.000 EUR**

### Auftrag

Mit Beschluss vom 19.12.2024 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 die Flurstücke 120/16 (740 m<sup>2</sup>) und 120/18 (208 m<sup>2</sup>), jeweils der Flur 26 der Gemarkung Barßel (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Die Flurstücke werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 10592 von Barßel (Amtsgericht Cloppenburg) unter der lfd. Nr. 3 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit dazugehörigem Nebengebäude, welches als Offenstallgebäude für private Pferdehaltung genutzt wird, 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, Außenbesichtigung). Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

## Inhaltsverzeichnis

Lage .....	5
Erläuterungen zur Mikrolage .....	5
Objekt.....	6
Erläuterungen zur Objektbesichtigung.....	7
Grundbuch .....	8
Bodenwert.....	9
Sachwert .....	10
Sachwert (Marktwert) .....	10
Ableitung der Herstellungskosten .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Vergleichswert .....	11
Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein).....	11
Ergebnis.....	12
Allgemeine Hinweise .....	13
Unterlagenübersicht.....	14
Anlagenverzeichnis.....	14
Fotodokumentation .....	15

### **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 "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.

## Lage

### Erläuterungen zur Mikrolage

<b>Mikrolage</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 1 km (Luftlinie) südwestlich vom Ortskern Harkebrügge entfernt. Es liegt nördlich der Bundesstraße 401. Die Liegenschaft kann aus nördlicher Richtung über die „Schulstraße“ erreicht werden.
<b>Entfernung City</b>	Ca. 8,5 km zum Zentrum von Barßel.
<b>Individualverkehr</b>	Die Anbindungen im Individualverkehr sind gut ausgebaut. Über die Bundesstraße 401 besteht in östlicher Richtung Anbindung an Oldenburg.  Parkplätze stehen innerhalb der Bewertungliegenschaft zur Verfügung.
<b>ÖPNV</b>	ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 1,2 km entfernt gelegene Bushaltestelle „Harkebrügge Kirche“ mit der Buslinie 904. Der nächste Bahnhof mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in Oldenburg.
<b>Nahversorgung</b>	Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich in Harkebrügge. Darüber hinaus bestehen weitere Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Ortschaften. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls in Barßel oder in Cloppenburg und Oldenburg vorhanden.
<b>Emissionen/ Immissionen</b>	Es bestehen keine störenden Einflüsse aus benachbarten Objekten bzw. Flurstücksnutzungen.

#### Fazit Mikrolage

Es handelt sich um eine mittlere, ländliche Wohnlage im Außenbereich von Barßel, OT Harkebrügge mit mäßiger Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

## Objekt

### Allgemeine Anmerkungen

Die Baubeschreibung wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse während der Ortsbegehung (**Außenbesichtigung**) erstellt. Sie erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit, sondern bezieht sich nur auf die wesentlichen und wertbestimmenden Bauteile und Ausstattungsmerkmale. Nach Rücksprache mit der Eigentümerin war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Es wurden zudem keine Aussagen über die Ausstattungsmerkmale der Objekte getätigt.

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. Augenscheinlich wird das Objekt durch zwei Parteien bewohnt. Zwei separate Eingangstüren mit je einer eigenen Klingelanlage sowie zwei Briefkästen deuten darauf hin. Es wird davon ausgegangen, dass eine räumliche Trennung zwischen Erd- und Dachgeschoss besteht. Vorliegend wird für die Bewertung jedoch von einer Nutzung als Einfamilienhaus ausgegangen, was dem Gebäudecharakter entspricht.

### Gebäudebeschreibung

Das zu bewertende Wohnhaus auf dem Flurstück 120/16 wurde dem äußeren Anschein nach als Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet. Die Fassade ist komplett verklindert. Das Haus ist rechteckig gebaut und verfügt über ein Satteldach, welches mit einfachen Tondachziegeln belegt ist. In die beiden Dachseiten in Richtung Nordosten und Südwesten ist jeweils eine Dachgaube eingelassen, weitere Dachfenster sind nicht vorhanden. Auf der südlichen Giebelseite befindet sich auf Höhe des ersten Obergeschosses ein Balkon.

Das Haus verfügt vermutlich über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Ein Keller ist augenscheinlich nicht vorhanden. Der Hauptzugang zum Objekt erfolgt über die nordöstliche Gebäudeseite. Das Objekt ist mit zwei separaten Eingangstüren mit je einer eigenen Klingelanlage und einem Briefkasten ausgestattet. Es ist erkennbar, dass es sich um zwei separat bewohnbare Wohneinheiten handelt, welche baulich voneinander getrennt sind.

Neben dem Wohnhaus befindet sich ebenfalls auf dem Flurstück 120/16 ein länglich geschnittenes Nebengebäude, welches als Garage sowie angrenzend als Pferdestall für eine private Pferdehaltung genutzt wird. Das Nebengebäude ist mit Klinkersteinen gemauert und gartenseitig offen. Richtung Nordosten ist das Nebengebäude mit einer Holzverschalung versehen. Zudem ist die Längsseite mit einem Schiebetor ausgestattet, welches ebenfalls mit Holz verschalt ist. Die Dachform entspricht einem Pultdach, welches ebenfalls mit Tondachziegeln belegt ist.

Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird mangels Innenbesichtigung verzichtet.

Bei dem nach Süden angrenzenden Flurstück 120/18 handelt es sich augenscheinlich anteilig um einen privat genutzten Außenreitplatz.

Insgesamt präsentieren sich die Objekte in einem gepflegten Zustand, sodass kein Instandhaltungs- und Modernisierungstau festgestellt werden konnte. Substanzschäden waren im Rahmen der Außenbesichtigung ebenfalls nicht festzustellen. Die Gesamtgebäudekonzeption ist als zweckmäßig zu bezeichnen.

**Mangels möglicher Innenbesichtigung wird vorliegend ein baualtersentsprechender mängelfreier Zustand des Wohnhauses vorausgesetzt. Auskünfte zum Innenausbau, zu Modernisierungsmaßnahmen sowie der Ausstattungsqualität des Wohnhauses können vorliegend nicht gemacht werden.**

### **Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

Eine Ortsbesichtigung des zu bewertenden Objekts wurde durch Herrn Christian von Derenthall, öbuv. Sachverständiger am 11.03.2025 durchgeführt.

Im Rahmen des Ortstermines konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung des Objektes war nach Rücksprache mit der Eigentümerin nicht möglich. Weitere Auskünfte zum Objekt selbst sowie zu dessen Ausstattung wurden durch die Eigentümerin nicht gemacht.

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: 20.12.2024  
Amtsgericht: Cloppenburg  
Grundbuch von: Barßel

## Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
	10592	3	Barßel	26	120/16	740,00
	10592	3	Barßel	26	120/18	208,00

Gesamtfläche 948,00  
**davon zu bewerten 948,00**

### Abteilung I, Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Auftraggeber bekannt.

**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	Gebäude- und Freiflä- che	948	45,00					Ja	42.660

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

**BODENWERT (gesamt)**

**42.660**

## 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	Einfamilienhaus	1	1990	70	35	254,00 m² BGF	1.584	17,00	Linear	50,00	235.366
Σ 235.366											

objektspezifische Nebengebäude/Stellplätze (berücksichtigt nach Marktanpassung)

2	Nebengebäude	1	2000	40	15	85,00 m² BGF	250	12,00	Linear	62,50	8.925
Σ 8.925											

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>235.366</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 11.768
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>247.134</b>
+ Bodenwert	42.660
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>289.794</b>
± Marktanpassung	-29,00% -84.041
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>205.753</b>
+ objektspezifische Nebengebäude/Stellplätze	8.925
<b>SACHWERT</b>	<b>214.678</b>

## Vergleichswert

### Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)

Für die Vergleichswertableitung wurden die Faktoren für Einfamilienhäuser gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 2025 herangezogen und nach gutachterlichem Ermessen berücksichtigt. Gemäß der Onlinedarstellung<sup>1</sup> wurde ein objektspezifisch angepasster Wert je m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert in Höhe von rd. 1.354 €/m<sup>2</sup> abgeleitet (rd. 152 m<sup>2</sup>/Wfl. und 50,00 € Bodenrichtwert (geringster veröffentlichter Bodenrichtwert)).

Unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für abweichende modifizierte Baujahre (hier 1,00 für das Baujahr 1990) und Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Flurstücksfläche (hier 1,0844 für 948 m<sup>2</sup>) sowie einem Lagefaktor für die Gemeinde Barßel (hier 0,92) leitet sich ein Vergleichswert in Höhe von 1.350,82 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. für das Gesamtvergleichsobjekt ein Wert in Höhe von 205.325 € ab.

Der Sachwert des Wohnhauses (exkl. Nebengebäude) befindet sich im Bereich des ermittelten Vergleichswertes, die beiden Werte bestätigen sich gegenseitig.

---

<sup>1</sup> [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser)

## Ergebnis

		<b>Marktwert</b>
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert Sachwert	42.660 214.678
<b>Marktwert</b>		<b>215.000</b>

---

Erstellt am: 20.03.2025

*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
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal	vorhanden	14.03.2025
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal	vorhanden	14.03.2025
Flurkarte	vorhanden	21.03.2025
Hochwasserkarte_BfG	vorhanden	
Lageplan_QGIS	vorhanden	
Schutzgebiete	vorhanden	21.03.2025
Übersichtskarte	vorhanden	21.03.2025
Übersichtskarte	vorhanden	21.03.2025
Übersichtskarte	vorhanden	21.03.2025

## Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Lageplan\_QGIS

Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal

Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal

Schutzgebiete

Hochwasserkarte\_BfG

Übersichtskarte

Übersichtskarte

Übersichtskarte

**Fotodokumentation**  
**Wohnhaus Osten**



**Wohnhaus Nordosten**



**Wohnhaus Osten**



**Giebelseite Norden**



**Giebelseite Norden**



**Wohnhaus Westen**



**Wohnhaus Südost**



**Klingelanlage 1**



**Klingelanlage 2**



**Nebengebäude Ostseite**



**Nebengebäude Ostseite**



**Giebelseite Süden**

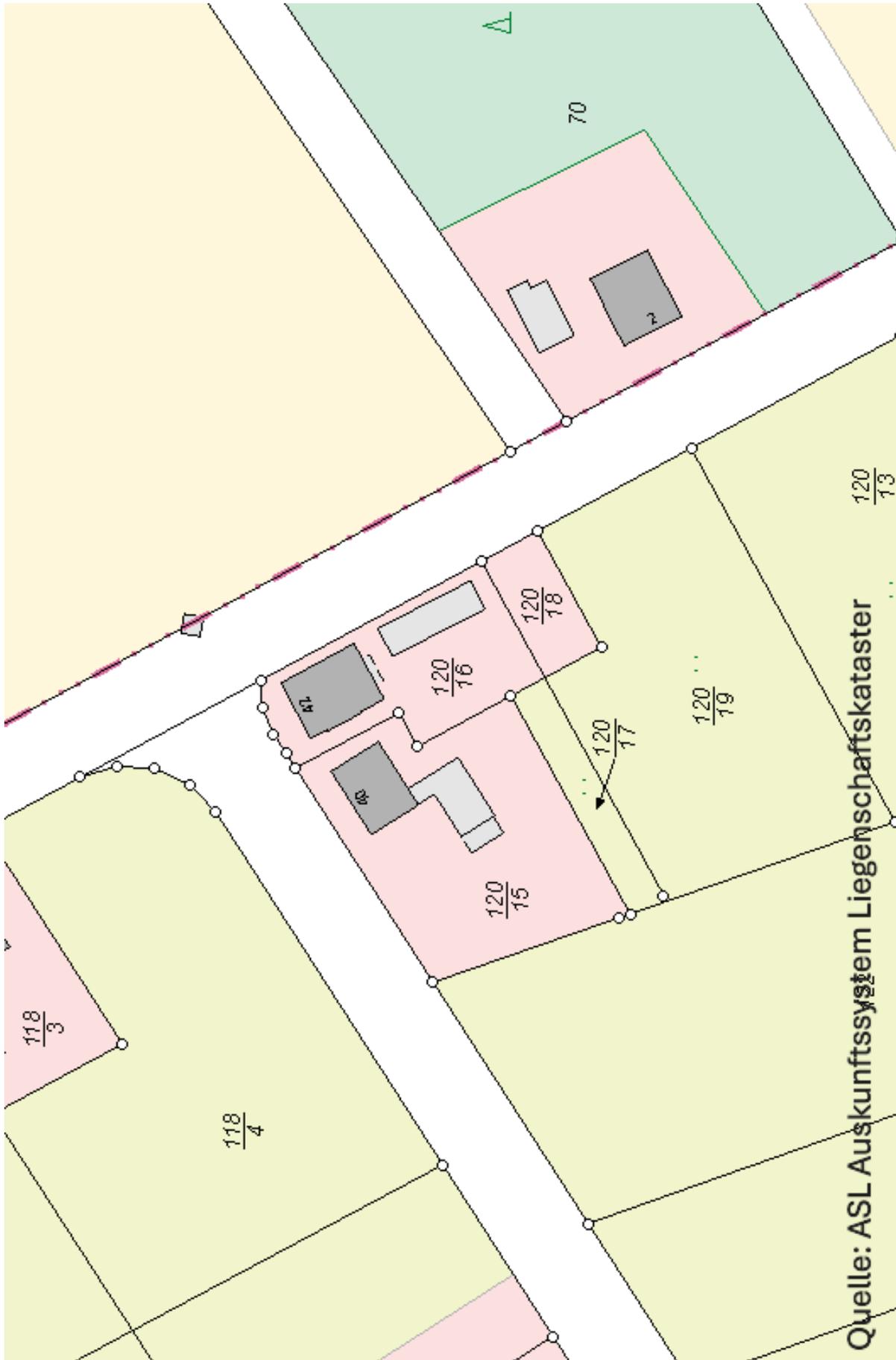


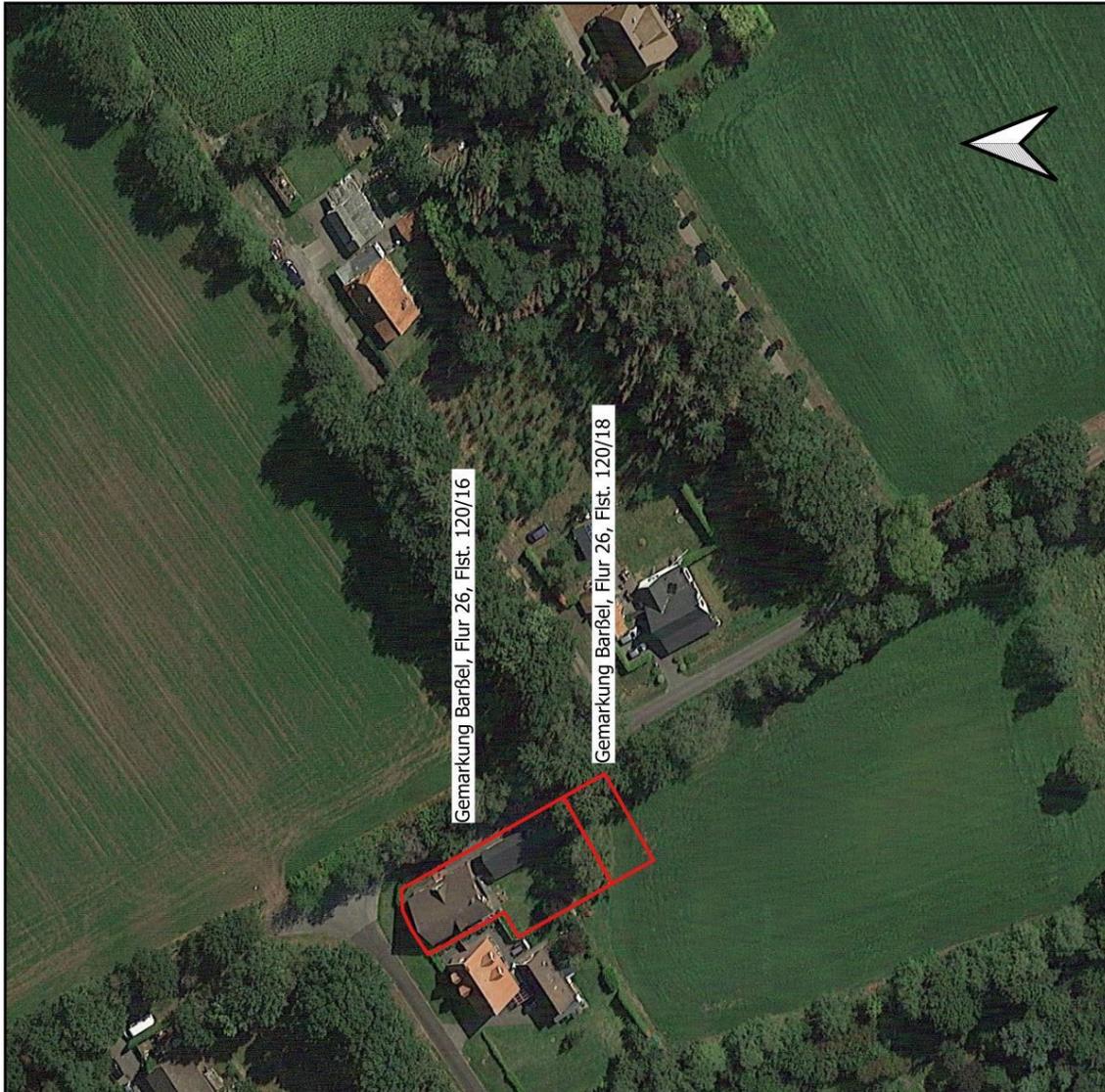
**Nebengebäude Ostseite**



**Blickrichtung Flurstück 120/18**







ten in Deutschland (Status Aktuell)

