

Kurzfassung zum Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000055

Abrissgebäude und Rohbauland

PLZ, Ort	49681 Garrel
Straße	Tannenkampstr. 18, 22
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthal
Objektbesichtigungstag	11.03.2025
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	11.03.2025
Qualitätsstichtag	11.03.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

1.070.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 07.01.2025 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 4 (15.059 m²) der Flur 46 der Gemarkung Garrel im Landkreis Cloppenburg in Niedersachsen. Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 4550 von Garrel unter der lfd. Nr. 3 geführt. Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist im nördlichen Bereich, entlang der Tannenkampstraße mit zwei Abrissgebäuden (Haus-Nrn. 18 und 22) bebaut, die restliche Flurstücksfläche ist unbebaut und ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt. Die bewertungsgegenständliche unbebaute Flurstücksteilfläche stellt sich gemäß der durchgeführten Recherchen als Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) dar.

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 Grundstück	7
Erläuterungen zum Gebäude	9
Grundbuch	10
Bodenwert	11
Ergebnis	12
Allgemeine Hinweise	13
Unterlagenübersicht	14
Anlagenverzeichnis	14
Fotodokumentation	15

Verpachtbarkeit

Eine Verpachtbarkeit der Freilegungsfläche ist objektartbedingt unüblich.

Grundsätzlich können landwirtschaftliche Flächen einzeln verpachtet werden. Landwirtschaftliche Betriebe dieser Region versuchen sich stetig durch Zupacht oder Zukauf zu vergrößern, sodass ein gegebenes Potenzial an Interessenten vorhanden ist.

Die Verpachtbarkeit der unbebauten Flurstücksteilfläche ist zum einen aufgrund der gegenwärtig aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung zum anderen aufgrund der Lage angrenzend an den Innenbereich mit umgebender Bebauung als erschwert anzusehen.

Verwertbarkeit

Die mit den Abrissgebäuden bebaute Flurstücksteilfläche ist unter Berücksichtigung der Fortführung der gegenwärtigen Flächennutzung (Bauland) vermarktbare. Trotz der Berücksichtigung der kalkulatorischen Rückbaukosten ist eine Vermarktbarkeit wegen der verbleibenden Unwägbarkeiten einer Freilegung als mit Einschränkung versehen anzusehen.

Die unbebaute Freifläche ist unter Berücksichtigung der Qualifizierung als Bauerwartungsland vermarktbare.

Die Vermarktbarkeit der beiden Teilflächen ist, nach entsprechender Trennvermessung sowohl unabhängig voneinander als auch gemeinsam möglich.

Die Marktgängigkeit des Gesamtflurstücks ist als gegeben anzusehen. Es ist mit einer großen Nachfrage am Markt zu rechnen.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die subjektive Drittverwendungsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der Lage, bei Fortführung der gegenwärtigen Nutzung 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.

Die Bewertung der bebauten Flurstücksteilfläche erfolgt vorliegend, da es sich um nicht mehr nachhaltig nutzbare Gebäude (Abrissgebäude) handelt, anhand des um die Freilegungskosten geminderten Bodenwerts.

Die Bewertung der unbebauten (landwirtschaftlichen) Flurstücksteilfläche bzw. der Bauerwartungslandfläche erfolgt unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte sowie durchschnittlicher Verkaufswerte, die seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nach dem Vergleichswertverfahren aktuell für jedes Jahr ermittelt werden sowie auf der Grundlage eigener intensiver Marktbeobachtungen der regionalen und überregionalen Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft (Quellen: u. a. regional aktive Banken, Makler, regional ansässige Landwirte). Darüber hinaus wurden Daten des zuständigen Gutachterausschusses ausgewertet.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Gemarkung	Garrel
Makrolage	<p>Garrel ist eine Gemeinde im Landkreis Cloppenburg im Bundesland Niedersachsen. Die Gemeinde Garrel liegt im Oldenburger Münsterland. Garrel grenzt an die Nachbargemeinden Emstek, Cloppenburg, Molbergen und Friesoythe sowie Bösel im Landkreis Cloppenburg. Nachbargemeinden im Landkreis Oldenburg sind Großenkneten und Wardenburg.</p> <p>Südlich von Garrel, verläuft die Bundesstraße 72, die in der Bundesstraße 213 mündet, welche wiederum zur Bundesautobahn 29 führt. Die BAB 29 liegt in rd. 10 km östlicher Entfernung von Garrel. Weiterhin befindet sich die BAB 1 in rd. 17 km Entfernung. Die Stadt Cloppenburg liegt rd. 12 km von Garrel in südlicher Richtung entfernt.</p>

Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Gemeinde: Garrel

Einwohner: ~ 15.367 (Gemeinde Garrel, Stand 31.12.2023)

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

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

Fazit Makrolage

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

Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 1,5 m (Luftlinie) südlich vom Ortskern von Garrel entfernt. Es liegt an der westlichen Straßenseite der Straße „Tannenkampstraße“, welche als öffentliche Straße ausgebaut ist.</p> <p>Das Bauumfeld besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, ganz im Westen grenzt auch ein gewerblich genutzter Gebäudebereich an.</p>
Entfernung City	Ca. 1,5 m zum Ortskern von Garrel.
Individualverkehr	<p>Die Anbindungen im Individualverkehr sind durchschnittlich ausgebaut. Über diverse Kreis- und Landstraßen besteht Anbindung an die westlich verlaufende B 72 mit Anbindung an Friesoythe im Norden und Cloppenburg im Süden. Über Landstraßen besteht Anschluss an die BAB 29 in östlicher Richtung (Auffahrt Großenkneten).</p> <p>Parkplätze stehen im öffentlichen Raum sowie innerhalb der Bewertungsfläche zur Verfügung.</p>

ÖPNV ÖPNV-Anbindung besteht über die rd. 750 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Garrel Süd“ mit der Buslinie 900. Der nächstgelegene Bahnhof Cloppenburg mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in rd. 14 km Entfernung.

Nahversorgung Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Garrel. 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 Garrel mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

Objekt

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Flurstück mit einer Größe von 15.059 m² in Garrel. Der östliche Flurstücksbereich ist, entlang der Tannenkampstraße, mit zwei ehem. landwirtschaftlichen Wohngebäuden mit Wirtschaftsgebäudeanbauten bebaut. Die Gebäude sind baufällig und gegenwärtig nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbar. Eine Rekonstruktion der Gebäude entspricht einem Neubau. Die Gebäude werden im Rahmen der Wertermittlung kalkulatorisch abgerissen. Die bebaute Flurstücksteilfläche weist eine Flächengröße von 3.855 m² (gemäß eigener Ausmessung vom 07.05.2025 aus dem Geoportal des Auskunftssystems Liegenschaftskataster¹).

Der unbebaute Flurstücksteil stellt sich als ungenutzte Fläche dar und weist eine Größe von 11.204 m² auf.

Erläuterungen zum Grundstück

Größe 15.059 m²

Topographie Eben

Zuschnitt/Form Rechteckig, länglich

Sichtbarkeit Normal sichtbar

Erschließungsgrad Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon und Internet.

Baurecht Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist hinsichtlich des Baurechts in zwei Abschnitte zu unterteilen. Abschnitt 1 mit „Hauptfläche“ und Abschnitt 2 (siehe hierzu Abbildung unter „Bodenwertableitung“).

Zur Hauptfläche

Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 07.05.2025) befindet sich das Bewertungsgrundstück mit seinem bebauten Flurstücksteil im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Roslaes Höhe“. In diesem ist der überplante Bereich als allgemeines Wohngebiet „WA 1“ mit maximal 6 WE, mit einer Geschossflächenzahl von 0,4, zwei Vollgeschossen sowie abweichender Bauweise dargestellt (siehe hierzu folgende Darstellung).

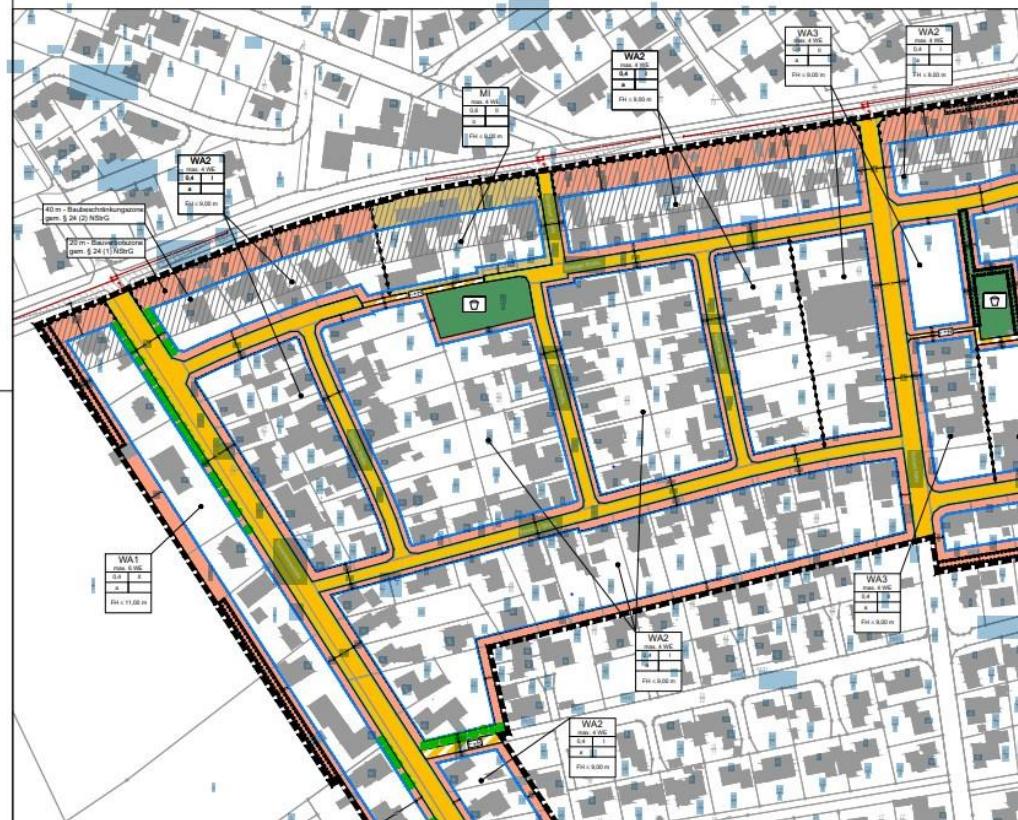
Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich für den betroffenen Flurstücksteil nach den Vorgaben des § 30 BauGB.

¹ https://login.asl-p.niedersachsen.de/ASmobile/?appid=NI_Profil_G#

Gemeinde Garrel

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Roslaes Höhe" gem. § 13a BauGB

Baugenehmigung



Zur Teilfläche b

Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 07.05.2025) befindet sich das Bewertungsgrundstück mit seinem unbebauten Flurstücksteil nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der außerhalb der Darstellung des B-Plan liegende unbebaute Flurstücksteil ist laut telefonischer Auskunft des Bauamts der Gemeinde Garrel (Herr Bley, Tel. 04474 899-18) nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteile, somit dem Außenbereich zuzuordnen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 35 BauGB. Auskunftsgemäß ist momentan nicht geplant eine Planänderung zu erstellen.

Eine Baugenehmigung konnte nicht eingesehen werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vollumfängliche baurechtliche Genehmigung der vorhandenen Gebäude unterstellt.

Baugrund

Ein Baugrundgutachten konnte nicht eingesehen werden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren die Gebäude abrisseif. Aufgrund fehlender Verdachtsmomente wird in der Bewertung von ausreichend tragfähigem Baugrund bzw. dem Baugrund entsprechend gut ausgeführter Gründung des Bauwerks ausgegangen.

Grundwasser

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.

Zufahrt/Zugang

Die Bewertungsliegenschaft ist über die entlang der östlichen Flurstücksgrenze verlaufende asphaltierte Straße „Tannenkampstraße“ zu erreichen. Weitere Zufahrten bestehen zum unbebaute Flurstücksteil über die St. Ludger Straße sowie die St. Josef Straße.

Die Anbindung ist für die nachhaltige Nutzung ausreichend gut geeignet. Die Straßen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Denkmalschutz Die Gebäude unterliegen laut der öffentlich einsehbaren Denkmalliste (Einsicht vom 07.05.2025) nicht dem Denkmalschutz.

Hochwasser Gemäß Online-Viewer der Bundesanstalt für Gewässerkunde² vom 07.05.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ 100).

Somit ist eine Hochwassergefährdung aufgrund der Lage auszuschließen.

Erläuterungen zum Gebäude

Bei den Gebäuden handelt es sich um zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Wohngebäude (Hausnummern 18 und 22) mit Wirtschaftsgebäudeanbauten. Das Gebäude Nr. 22 weist eine überbaute Fläche von rd. 198 m², der Wirtschaftsgebäudeanbau von rd. 310 m² sowie einen weiteren Anbau von 57 m² auf. Das Wohnhaus Nr. 18 besitzt eine überbaute Fläche von rd. 106 m² sowie einen Anbau von rd. 90 m².

Die Gebäude sind nicht nachhaltig nutzbar, weshalb vorliegend Freilegungskosten kalkuliert und entsprechend in Abzug gebracht werden.

Die Gebäude weisen folgende BGFs auf:

- Wohnhaus Nr.18 212 m²
- Wohnhausanbau 90 m²
- Wohnhaus Nr. 22 396 m²
- Wirtschaftsgebäudeanbau 310 m²

In Anlehnung an den „Rückbaukostenkalkulator“ der HypZert GmbH werden Abbruchkosten in Höhe von 135,00 €/m² für die Wohnhäuser und 80,00 €/m² für die Wirtschaftsgebäude gewählt. In Summe ergeben sich somit Abbruchkosten in Höhe von gerundet 115.000 €.

Auf eine Baubeschreibung wird aus diesem Grund verzichtet.

² https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM_Aktuell

Grundbuch

Auszug vom: 09.01.2025

Amtsgericht: Cloppenburg

Grundbuch von: Garrel

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m²</i>
	4550	3	Garrel	46	4	15.059,00

Gesamtfläche 15.059,00
davon zu bewerten 15.059,00

Abteilung I, Eigentümer

Die Eigentümer (Erbengemeinschaft) sind dem Auftraggeber bekannt

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	<i>m²</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>m²</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>m²</i>	<i>EUR/m²</i>		
1	Hauptfläche (Ge- bäude- und Freifläche)	3.855	150,00					Nein	578.250
2	Bauerwartungsland	11.204	54,00					Nein	605.016

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

Bodenwert (rentierliche Anteile)

Bodenwert (unrentierliche Anteile)

1.183.266

BODENWERT (gesamt)

1.183.266

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	1.183.266
Abschläge	Freilegungskosten	115.000
Marktwert		1.070.000

Erstellt am: 08.05.2025

Digitale Signaturen siehe Deckblatt

Christian von Derenthal
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	
B-Plan	vorhanden	
Flurkarte	vorhanden	
Hochwasserkarte	vorhanden	
Übersichtskarte 1	vorhanden	
Übersichtskarte 2	vorhanden	
Übersichtskarte 3	vorhanden	

Anlagenverzeichnis

Flurkarte
B-Plan
Hochwasserkarte
Übersichtskarte 1
Übersichtskarte 2
Übersichtskarte 3

Fotodokumentation

Haus Nr. 22



Haus Nr. 18



Anbau Haus Nr. 18



Haus Nr. 18



Anbau Haus Nr. 22



Haus nr. 22



Haus Nr. 22



Haus Nr. 22



Haus Nr. 22



Bauerwartungsland

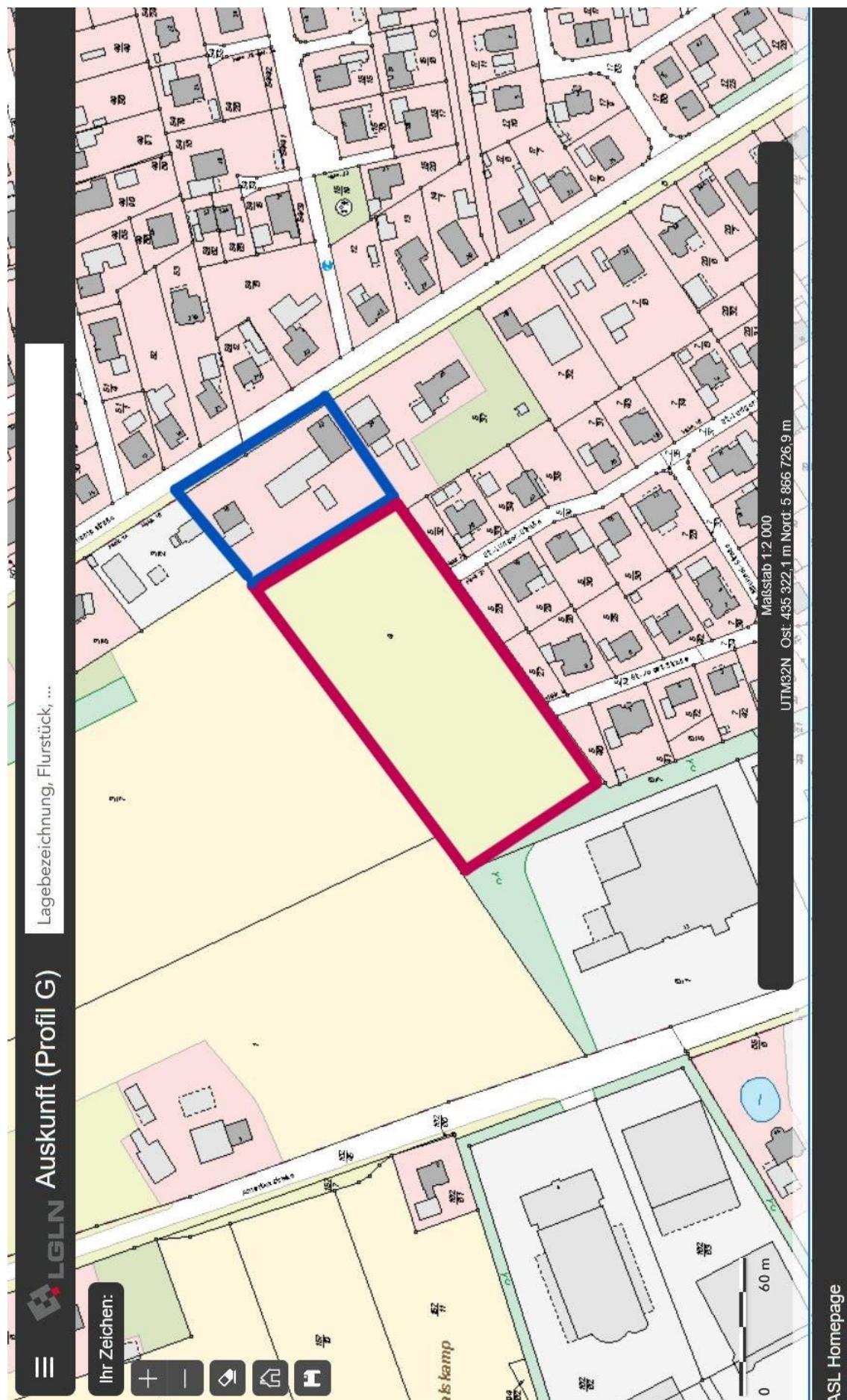


Rückansicht Haus Nr. 22



Bauerwartungsland





Gemeinde Garrel

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Roslaes Höhe" gem. § 13a BauGB

