

Kurzfassung zum Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000396

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	26676 Barßel
Straße	Eichenallee 4
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	07.10.2025
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	07.10.2025
Qualitätsstichtag	07.10.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

185.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 07.05.2025 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde die AgriWert GmbH & Co. KG 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 349/2 (1.092 m²) der Flur 6 der Gemarkung Barßel (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 7277 von Barßel (Amtsgericht Cloppenburg) unter der lfd. Nr. 3 geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit dazugehöriger Garage 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 07.10.2025 (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 Makrolage	5
Erläuterungen zur Mikrolage	5
Objekt.....	7
Erläuterungen zur Objektbesichtigung	7
Grundbuch	9
Bodenwert.....	10
Sachwert	11
Sachwert (Marktwert)	11
Ableitung der Herstellungskosten	12
Vergleichswert	13
Vergleichswert (Marktwert)	13
Ergebnis	14
Allgemeine Hinweise	15
Unterlagenübersicht.....	16
Anlagenverzeichnis.....	16
Fotodokumentation	17

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. Der ermittelte Vergleichswert wird zur Plausibilisierung hinzugezogen.

Lage**Erläuterungen zur Makrolage****Gemarkung** Barßel**Makrolage**

Das zu bewertende Flurstück befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Barßel, welche im Landkreis Cloppenburg liegt. Der Stadtkern von Barßel befindet sich in westlicher Richtung rd. 1 km (Luftlinie) vom Bewertungsobjekt entfernt. Barßel ist eine Einheitsgemeinde, setzt sich aus 13 Gemeindeteilen zusammen und gehört zum Oldenburger Münsterland.

In etwa 15 Kilometern besteht Anschluss an die B 401, welche in östlicher Richtung nach Oldenburg und in westlicher Richtung in die Niederlande führt. Zudem besteht in rd. 8 km Anschluss an die B 72, welche in südlicher Richtung zur B 401 führt und in nördlicher Richtung Anschluss an die BAB 28 gewährt.

Es besteht eine durchschnittliche Anbindung an den Individualverkehr.

Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Gemeinde: Barßel

Einwohner: Barßel: 14.295 (Stand 2024)¹Arbeitslosenquote: 4,9 % (LK Cloppenburg, Stand Februar 2025)²

Demograf. Entwicklung (2020 - 2040): +3,9 % (Quelle: Wegweiser Kommune)

Fazit Makrolage

Mittlere Makrolage in Barßel mit geeigneter Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsanbindung.

Erläuterungen zur Mikrolage**Mikrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 1 km (Luftlinie) östlich vom Ortskern von Barßel entfernt. Die Liegenschaft kann über die „Eichenallee“ erreicht werden.**Entfernung City** Ca. 1 km zum Zentrum von Barßel.**Individualverkehr** Die Anbindungen im Individualverkehr sind durchschnittlich ausgebaut. Über die Bundesstraße 401 besteht in östlicher Richtung Anbindung an Oldenburg. Über die B 72 besteht Anschluss an die BAB 28.

Parkplätze stehen innerhalb der Bewertungsliegenschaft zur Verfügung.

ÖPNV ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 700 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Barßel Bahnhof“ mit der Buslinie 356, 360, 380, 903, 904. Der nächste Bahnhof mit

¹ www.barssel.de/wp-content/uploads/2025/01/Jahresstatistik-2024.pdf

² www.statistik.arbeitsagentur.de

Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in Augustfehn.

Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich in Barßel. 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.

**Emissionen/
Immissionen**

Es bestehen keine störenden Einflüsse aus benachbarten Objekten bzw. Flurstücksnutzungen.

Fazit Mikrolage

Es handelt sich um eine mittlere, ländliche Wohnlage im Innenbereich von Barßel, mit durchschnittlicher 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 eine Partei bewohnt. Ein Eingang mit einem Klingelschild deutet darauf hin. Vorliegend wird für die Bewertung von einer Nutzung als Einfamilienhaus ausgegangen, was dem Gebäudecharakter entspricht.

Gebäudebeschreibung

Das zu bewertende Wohnhaus auf dem Flurstück 349/2 wurde dem äußeren Anschein nach als Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet. Die Fassade ist komplett verklinkert. Das Haus ist rechteckig gebaut und verfügt über ein Satteldach, welches mit einfachen Tondachziegeln belegt ist. Auf der Südseite des Hauses besteht ein Anbau, welcher ebenso vollständig verklinkert und mit einem Satteldach ausgestattet ist.

Das Haus verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Ein Keller ist augenscheinlich nicht vorhanden. Der Hauptzugang zum Objekt erfolgt über die nördliche Gebäudeseite. Das Objekt ist einer Eingangstür, Klingel und einem Briefkasten ausgestattet. Angrenzend an das Wohnhaus bzw. den nach Süden abgehenden Anbau des Wohnhauses, befindet sich eine Garage. Die Garage ist mit Klinkersteinen gemauert mit einem Flachdach ausgestattet. An der westlichen Seite des Hauses befindet sich Gartenfläche.

Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird mangels Innenbesichtigung verzichtet.

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

Mangels möglicher Innenbesichtigung wird vorliegend ein baualterstypischer 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 und Frau Esther Suhr (Mitarbeiterin AgriWert GmbH & Co. KG) am 07.10.2025 durchgeführt.

Im Rahmen des Ortstermines konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich. Weitere Auskünfte zum Objekt selbst sowie zu dessen Ausstattung wurden durch die Eigentümer 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: 09.05.2025
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Barßel

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m</i> ²
	7277	3	Barßel	6	349/2	1.092,00

Gesamtfläche 1.092,00
davon zu bewerten 1.092,00

Abteilung I, Eigentümer

Die Eigentümer sind dem Auftraggeber bekannt

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Hauptfläche	1.092	105,00					Ja	114.660

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

BODENWERT (gesamt)

114.660

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	1970	70	15	198,00 m ² BGF	1.512	17,00	Linear	78,58	75.027
2	Eingeschossiger Anbau	1	1970	70	15	22,00 m ² BGF	1.776	17,00	Linear	78,58	9.791
3	Garage	1	1970	60	5	45,00 m ² BGF	419	12,00	Linear	91,67	1.759

Σ 86.577

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860; (3) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,9250

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		86.577
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00%	4.328
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		90.905
+ Bodenwert		114.660
Vorläufiger Sachwert		205.565
± Marktanpassung	-11,00%	-22.613
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		182.952
SACHWERT		182.952

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

Gebäudetyp	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	2,50
Tabellarische NHK	802 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	802 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.512 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,7591 (Stand: BKI 2025)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	1.147 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Eingeschossiger Anbau

Gebäudetyp	1.23 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	2,50
Tabellarische NHK	942 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	942 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.776 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,7591 (Stand: BKI 2025)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	1.348 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 3 Garage

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK	218 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	218 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	419 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,7591 (Stand: BKI 2025)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	318 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Vergleichswert**Vergleichswert (Marktwert)**

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	EUR/m ² (Stk.) - Werte				ange- messen	Marktwert EUR
			Kauf- preis	Vergleichspreise				
				von	bis	Mittel		
Einfamilienhaus	1	145,00			1.314	1.314	190.530	
Garage	1							
Eingeschossiger Anbau								

Spannenwerte lt.

Vergleichswert**190.530**

Ergebnis**Marktwert**

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	114.660
	Sachwert	182.952
	Vergleichswert	190.530

Marktwert	185.000
------------------	----------------

Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.280
Mietfläche	Wohnfläche	145m ²
	Nutzfläche	145m ²
	Σ	145m ²

Erstellt am: 23.10.2025

*Digitale Signaturen siehe Deckblatt*Christian von Derenthall
öbuv SVDr. 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
Flurkarte	vorhanden	22.10.2025
Hochwasserkarte	vorhanden	21.10.2025
Schutzgebiete	vorhanden	23.10.2025
Übersichtskarte 1	vorhanden	21.10.2025
Übersichtskarte 2	vorhanden	21.10.2025
Übersichtskarte 3	vorhanden	21.10.2025

Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Schutzgebiete

Hochwasserkarte

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Übersichtskarte 3

Fotodokumentation

Wohnhaus Außenansicht



Wohnhaus Außenansicht



Wohnhaus Außenansicht



Wohnhausanbau Außenansicht



Wohnhaus Außenansicht



Wohnhaus Außenansicht



Wohnhaus Außenansicht



Garten



Garten



Garten

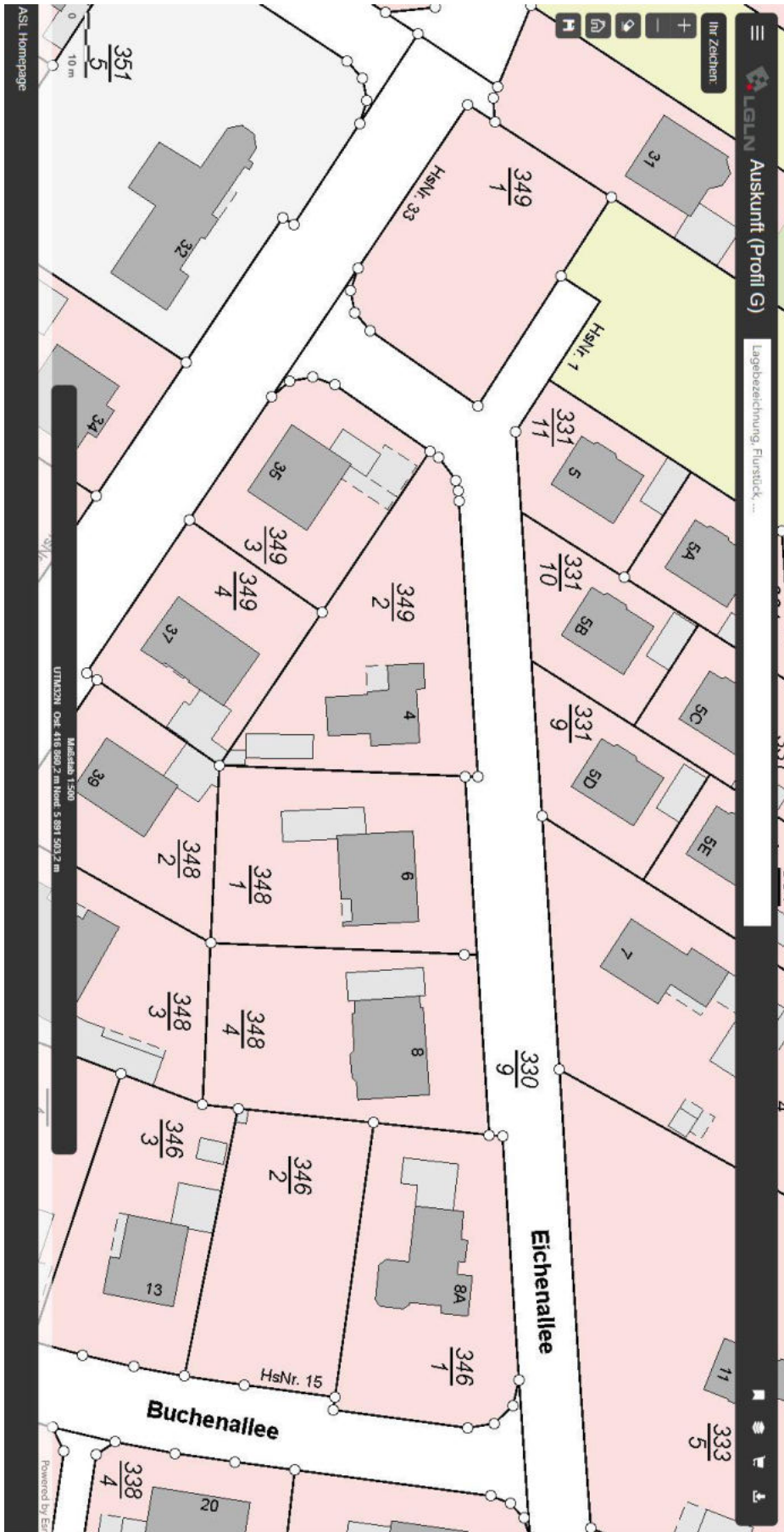


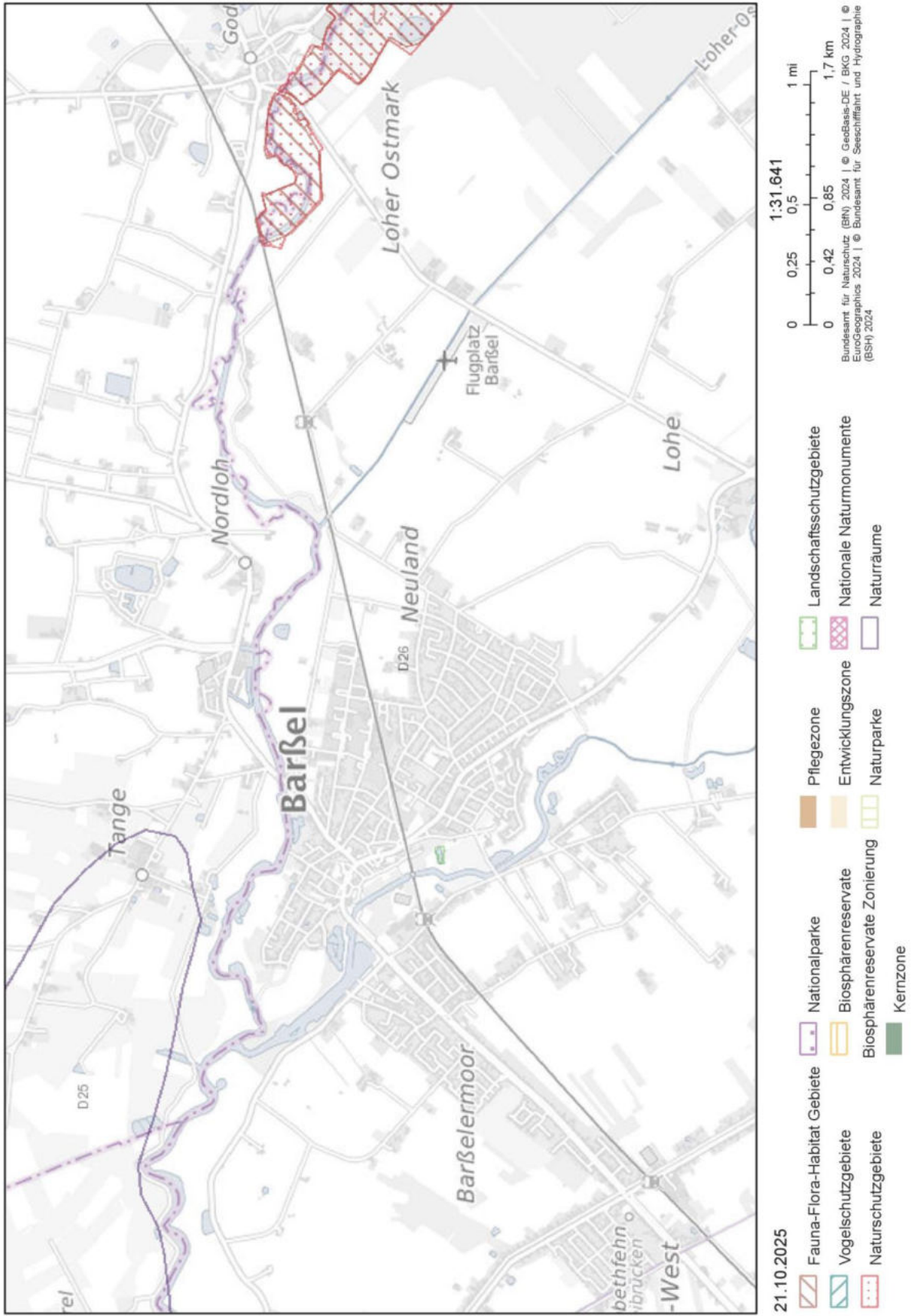
Zufahrtsstraße



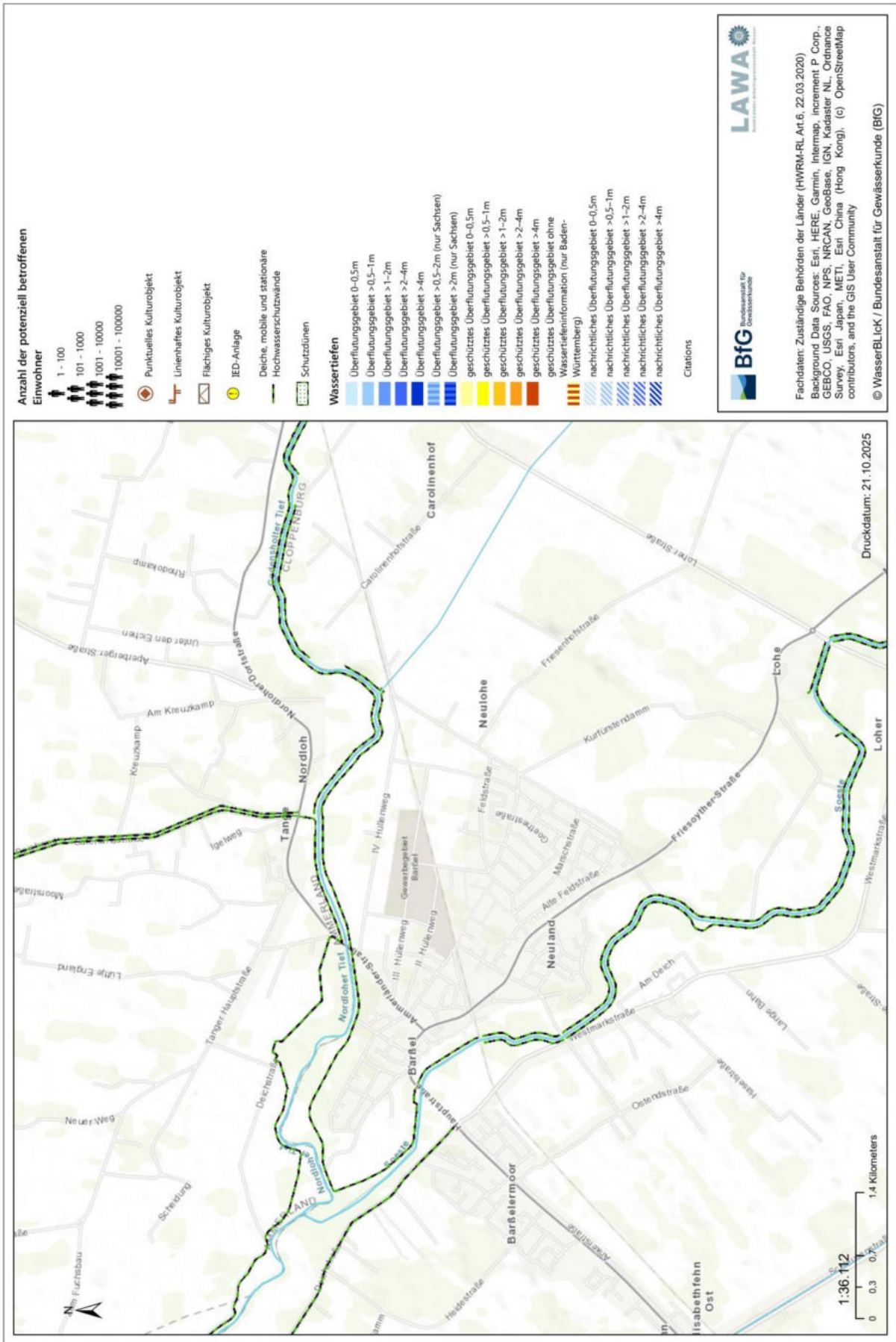
Zufahrtsstraße





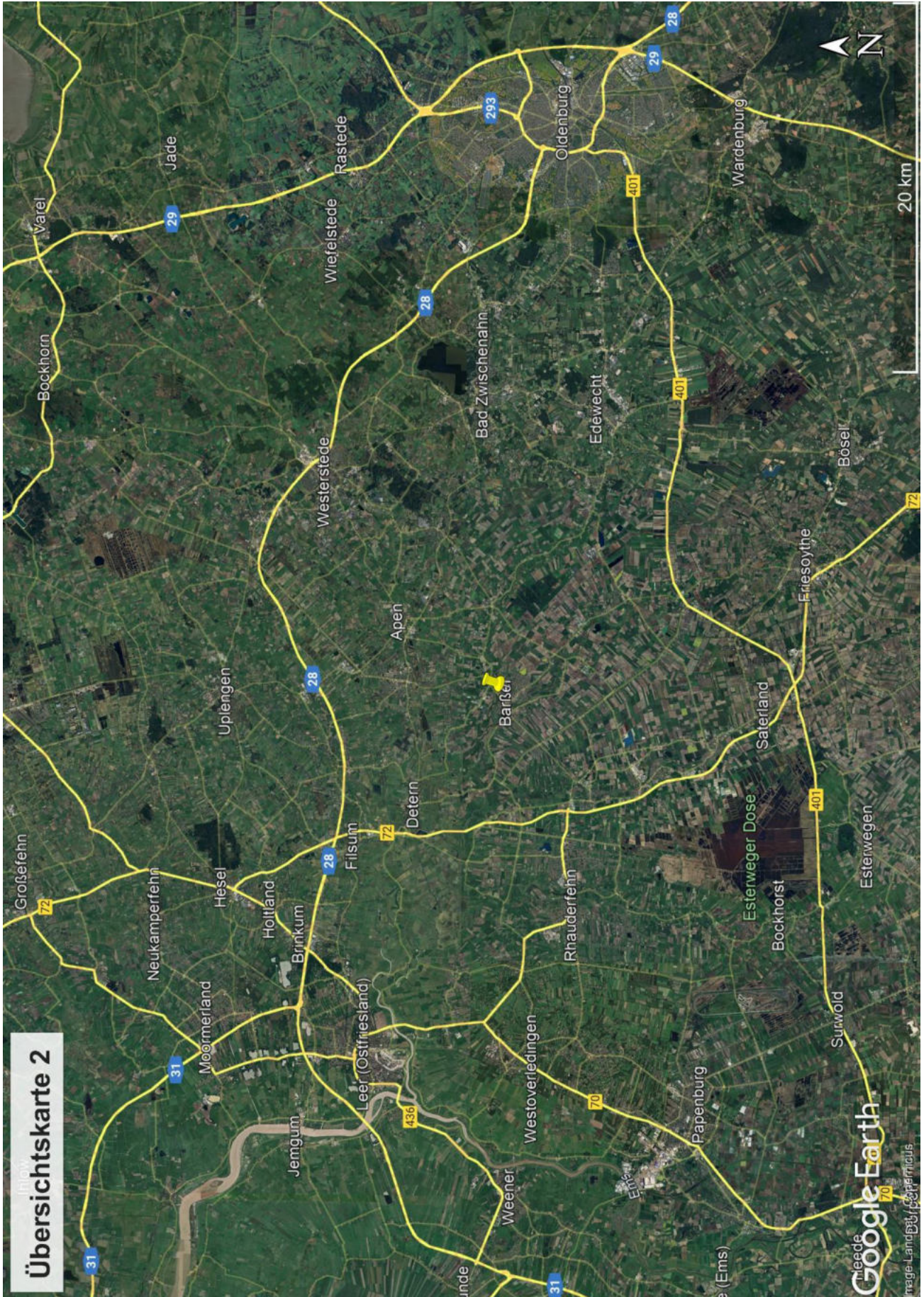


Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland (Status Aktuell)





Übersichtskarte 1





Übersichtskarte 3