

## Kurzgutachten

Auftrags-Nr. 22-000034

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage und eine Produktionshalle mit Büroräumen

PLZ, Ort	<b>49661 Cloppenburg</b>
Straße	Philipp-Reis-Str. 24
Bundesland	Niedersachsen
Kunde	
Kreditsachbearbeiter/in	
Abteilung	
Gutachter/in	Dipl.-Ing. Slawa Pankratz
Objektbesichtigungstag	30.09.2022
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	30.09.2022



#### **Marktwert**

§ 194 Baugesetzbuch

**914.000 EUR**

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

## Objekt

### Baubeschreibung

#### 1 Baubeschreibung für Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage

<b>Gebäudeart</b>	1.21 freistehende Einfamilienhäuser	
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)	
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss	
Kellergeschoss	nicht unterkellert	
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise	
<b>Baujahr</b>	1998	
<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>		<b>Jahr Umfang</b>
Modernisierung der Heizungsanlage		2019 überwiegend
Modernisierungsgrad zum Stichtag	einfach - 1 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter	46 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer	46 Jahr(e)	
<b>Zustand</b>	gut	
<b>Ausstattungsstufe</b>	mittel (3)	
<b>Gebäudemaß</b>	292 m <sup>2</sup> BGF	

#### 2 Baubeschreibung für Produktions-/Lagerhalle mit Büroräumen

<b>Gebäudeart</b>	15.1 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
<b>Bauweise</b>	Leichtbauweise
<b>Baujahr</b>	1998
<b>Zustand</b>	gut
<b>Ausstattungsstufe</b>	mittel (3)
<b>Gebäudemaß</b>	412 m <sup>2</sup> BGF

## Grundbuch

Amtsgericht: Cloppenburg

### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m</i> <sup>2</sup>
	11353	1	Cloppenburg	48	16/30	1.440,00

Gesamtfläche 1.440,00

**davon zu bewerten 1.440,00**

Abteilung I, Eigentümer

## 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	Grundstück	1.440	55,00					Ja	79.200

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

**BODENWERT (gesamt)**

**79.200**

Richtwertanpassung  
zu 1 Grundstück

Bodenrichtwert: 55,00 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg / Stand: 01.01.2022

## Sachwert

### Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage	1	1998	70	46	291,59 m <sup>2</sup> BGF	1.669	17,00	Linear	34,29	374.150
2	Produktions-/Lagerhalle mit Büroräumen	1	1998	30	18	412,39 m <sup>2</sup> BGF	1.366	19,00	Linear	40,00	402.213

Σ 776.363

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2022 = 1,6340; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2022 = 1,6770

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>776.363</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 23.290
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>799.653</b>
+ Bodenwert	79.200
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>878.853</b>
± Marktanpassung	4,00% 35.154
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>914.007</b>
<b>SACHWERT</b>	<b>914.007</b>

## Ableitung der Herstellungskosten

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage

Gebäudetyp	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	858 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
Terrasse	1	13.650	nein	46
Kamin	1	5.000	nein	17
Sauna	1	4.000	nein	13
Garage	1	25.800	nein	88

NHK inkl. Zu-/Abschläge	1.022 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	1.022 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,6340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.669 EUR/m <sup>2</sup> BGF

\* ohne Baunebenkosten

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Produktions-/Lagerhalle mit Büroräumen

Gebäudetyp	15.1 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	815 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	815 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,6770 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.366 EUR/m <sup>2</sup> BGF

\* ohne Baunebenkosten

**Ermittlung der BGF**

<i>In Gebäude</i>		<b>Faktor /</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Höhe</b>	<b>Fläche</b>	<b>BGF</b>
	<i>Beschreibung</i>	<i>Geschosse</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>
1	Erdgeschoss	1,00					114,66
1	Dachgeschoss	1,00					176,93
	<b>Summe Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage</b>						<b>291,59</b>
2	Erdgeschoss	1,00					412,39
	<b>Summe Produktions-/Lagerhalle mit Büroräumen</b>						<b>412,39</b>
<b>Summe Gesamt</b>							<b>703,98</b>

**Ergebnis**

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	79.200
	Sachwert	914.007
<hr/>		
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>914.000</b>
<hr/>		
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	1.540
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	592,56m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	592,56m <sup>2</sup>
	Σ	592,56m <sup>2</sup>



Erstellt am:

Dipl.-Ing. ~~Slava~~ Pankratz  
Akademie GmbH

## Unterlagenübersicht

<b>Art der Unterlage</b>	<b>Status</b>	<b>Datum der Unterlage</b>
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	vorhanden	
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	vorhanden	
Grundriss Dachgeschoss Wohnhaus	vorhanden	
Grundriss Erdgeschoss Halle	vorhanden	
Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus	vorhanden	
Lageplan	vorhanden	
Schnitt Halle	vorhanden	
Wohnlage Kompakt	vorhanden	06.10.2022

## **Anlagenverzeichnis**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus

Grundriss Dachgeschoss Wohnhaus

Grundriss Erdgeschoss Halle

Schnitt Halle

## Fotodokumentation

### EFH Straßenansicht



### EFH Wohnzimmer



### EFH Kamin



**EFH Küche**



**EFH Schlafzimmer**



**EFH Zimmer**



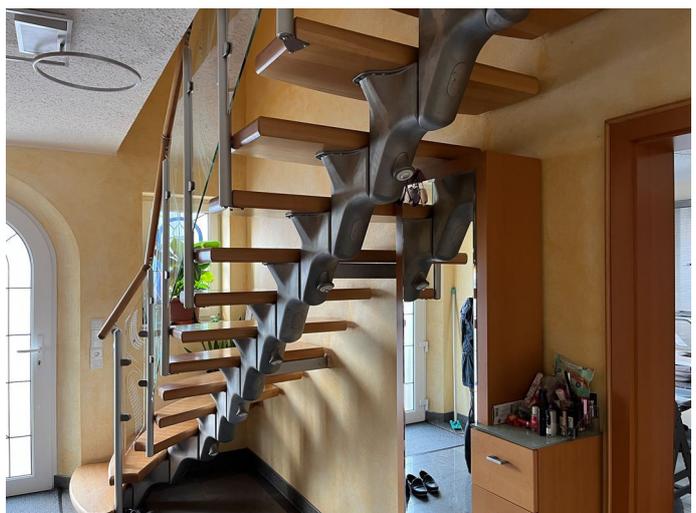
**EFH Bad**



**EFH Sauna**



**EFH Treppe**



**EFH WC**



**EFH Garage**



**Einliegerwohnung Küche**



**Einliegerwohnung Schlafzimmer**



**EW Bad**



**Halle Straßenansicht**



Halle



Halle Tresen



Halle Tor



**Halle WC**





# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Cloppenburg, Stadt  
Gemarkung: Cloppenburg  
Flur: 48 Flurstück: 16/30

# Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 06.10.2022  
Aktualität der Daten 01.10.2022

N = 5854617

E = 3243796



E = 32437616

N = 5854397

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Cloppenburg -  
Wilke-Steding-Straße 5  
49661 Cloppenburg

### Bereitgestellt durch:

Ing-immo GmbH u. Co. KG  
Am Bahnhof 1  
49610 Quakenbrück

### Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 06.10.2022)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2022

Adresse: Philipp-Reis-Straße 24, 49661 Cloppenburg - Emstekerfeld  
Gemarkung: 1922 (Cloppenburg), Flurnummer: 48, Flurstück: 16/30

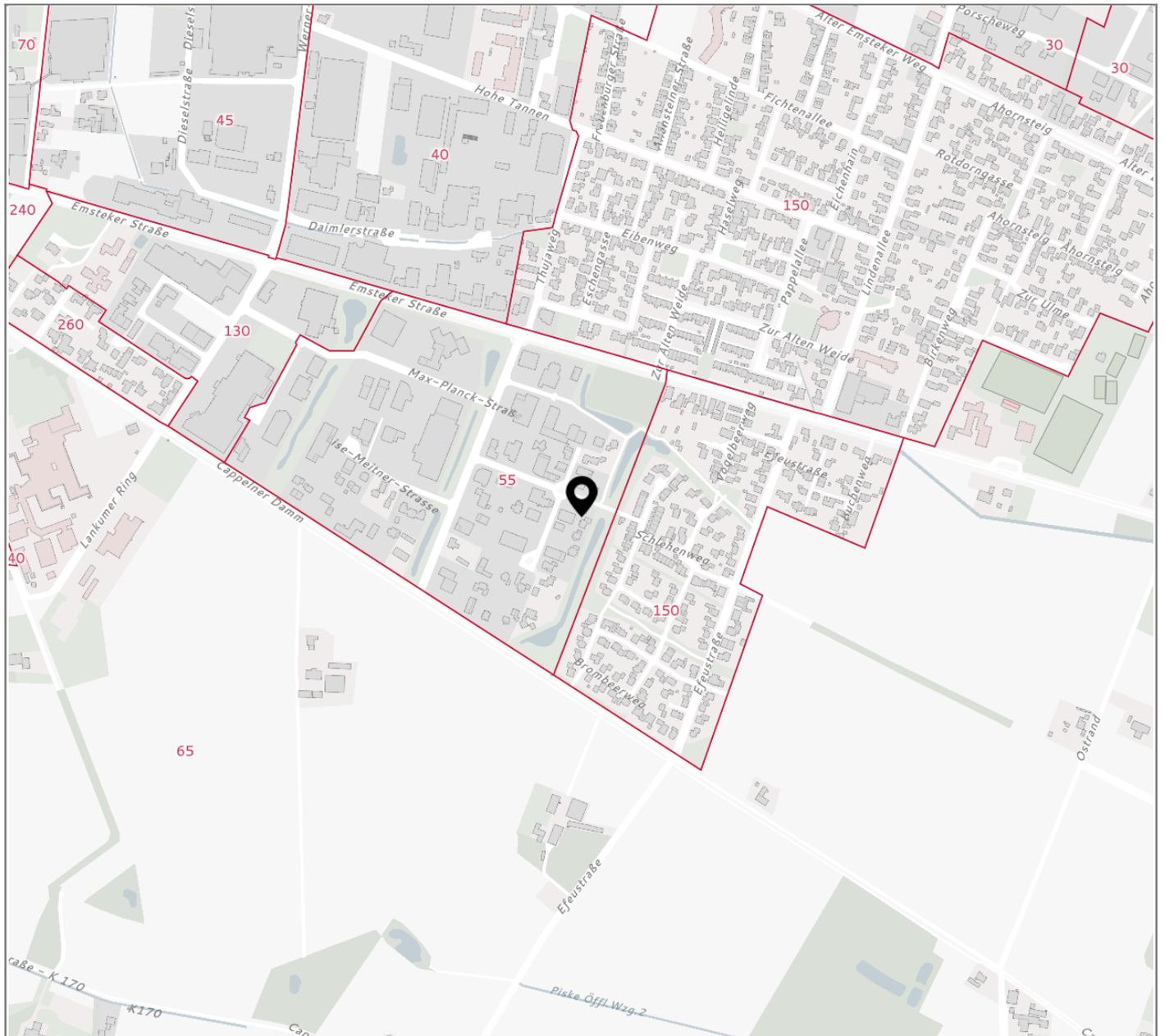


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



## Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 01906129**

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gewerbegebiet

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?  
lat=52.83665&lng=8.07542&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2022-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.83665&lng=8.07542&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2022-01-01)



## Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

### Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

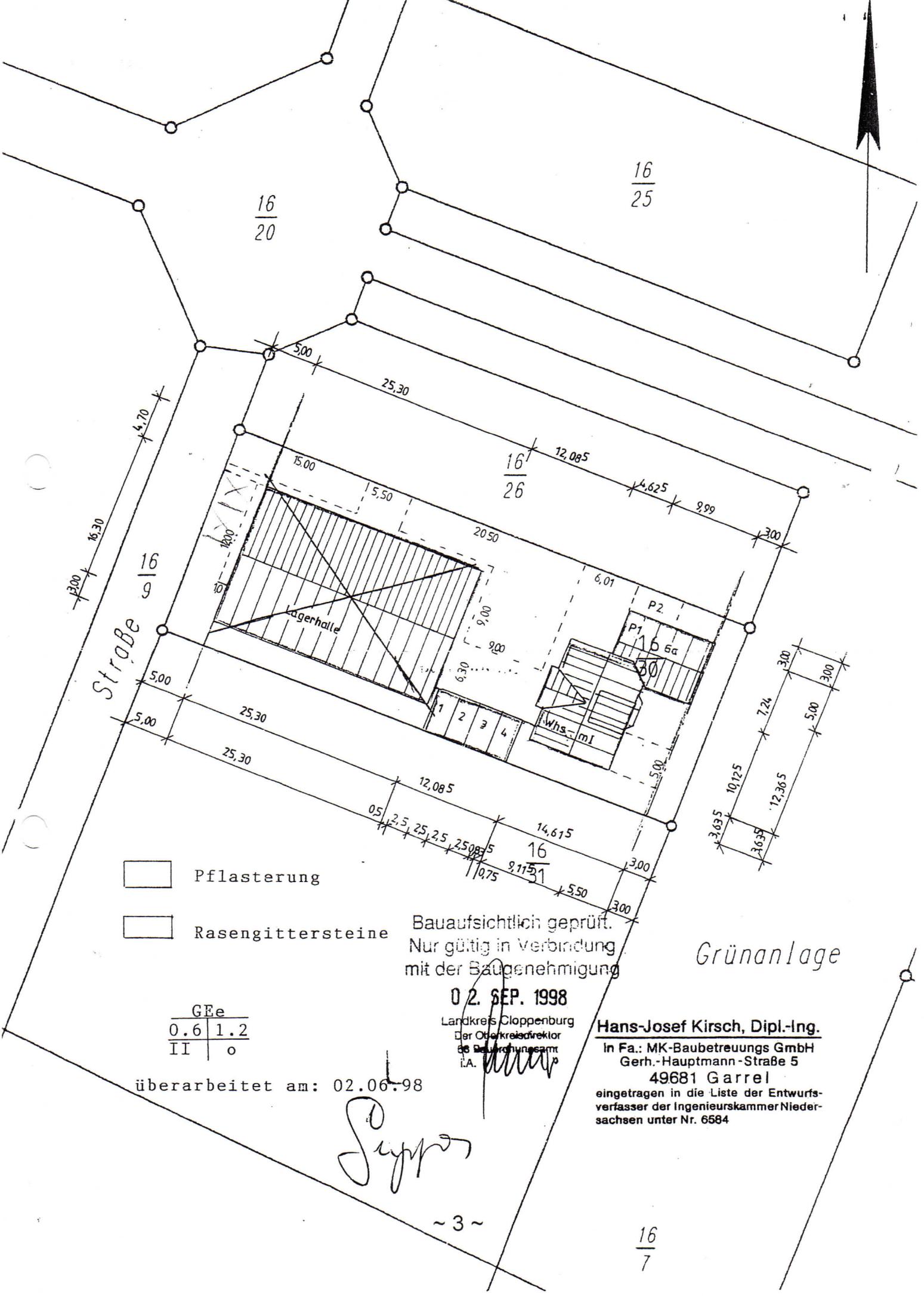
### Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

### Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte<sup>[1]</sup> stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de<sup>[2]</sup> eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



Pflasterung



Rasengittersteine

Bauaufsichtlich geprüft.  
Nur gültig in Verbindung  
mit der Baugenehmigung

02. SEP. 1998

Landkreis Cloppenburg  
Der Oberkreisdirektor  
des Bauordnungsamtes  
i.A. *[Signature]*

Grünanlage

GEe	
0.6	1.2
II	o

überarbeitet am: 02.06.98

*[Signature]*

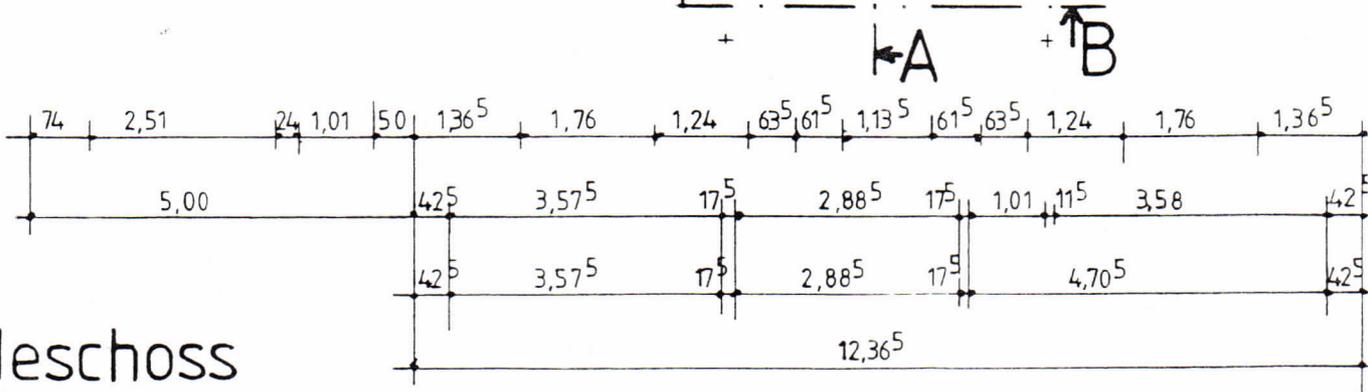
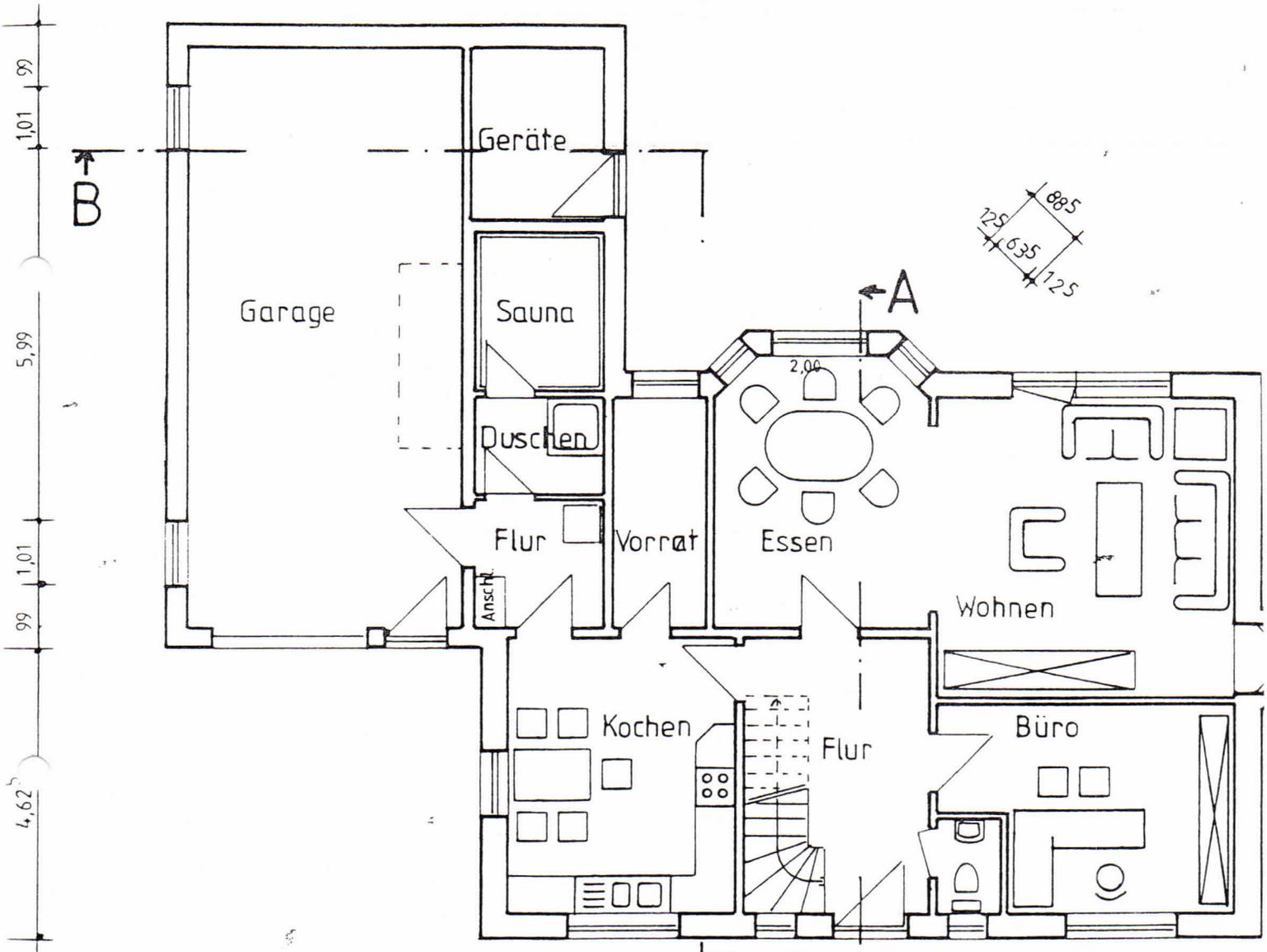
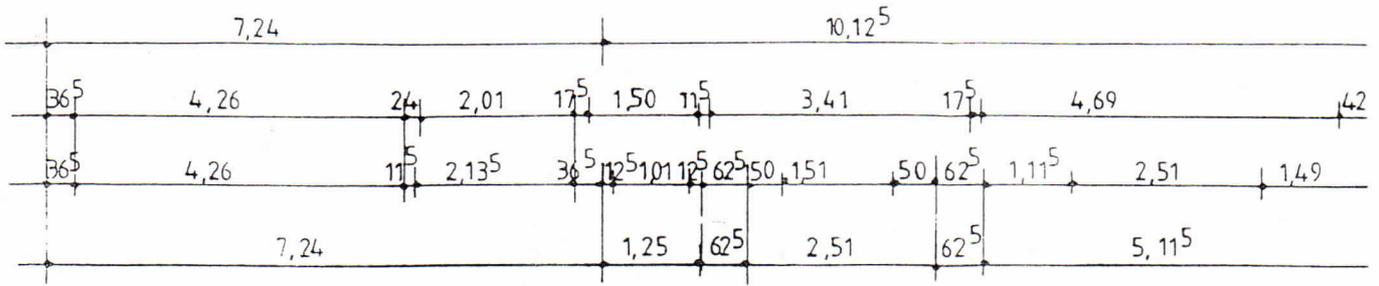
~ 3 ~

**Hans-Josef Kirsch, Dipl.-Ing.**

In Fa.: MK-Baubetreuungs GmbH  
Gerh.-Hauptmann-Straße 5  
49681 Garrel

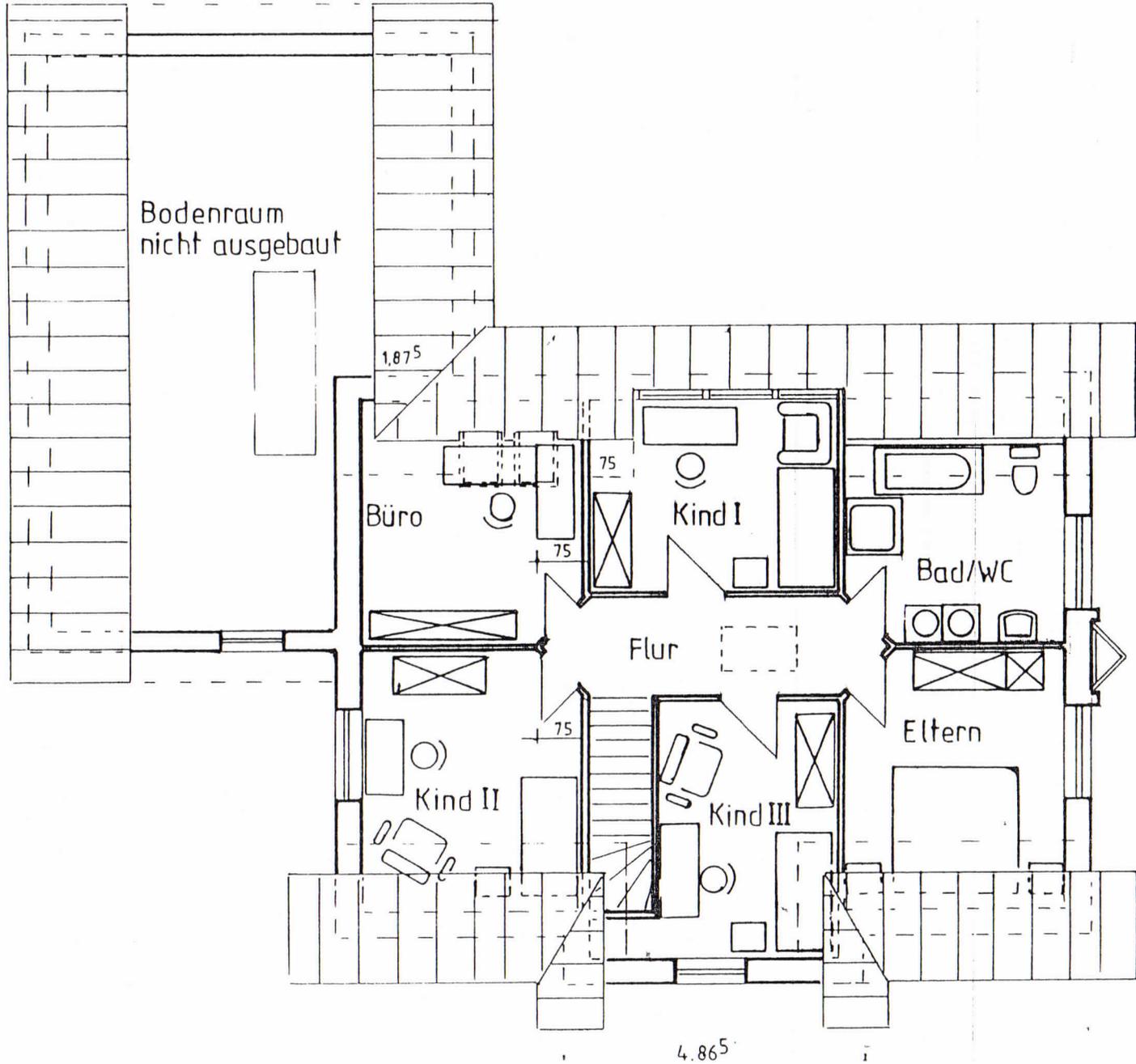
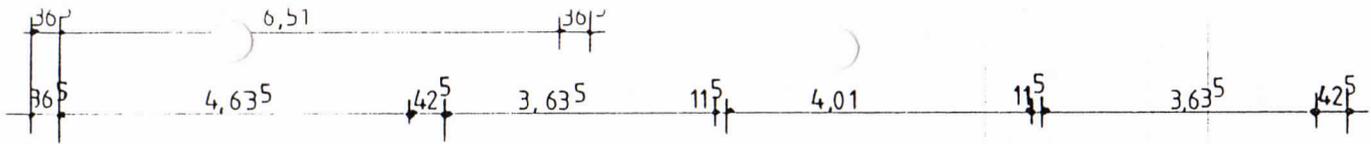
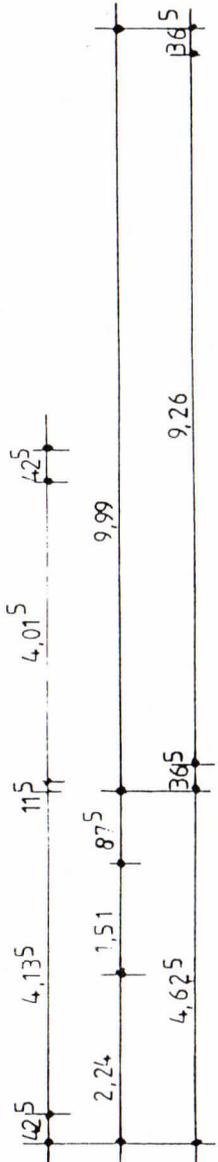
eingetragen in die Liste der Entwurfs-  
verfasser der Ingenieurkammer Nieder-  
sachsen unter Nr. 6584

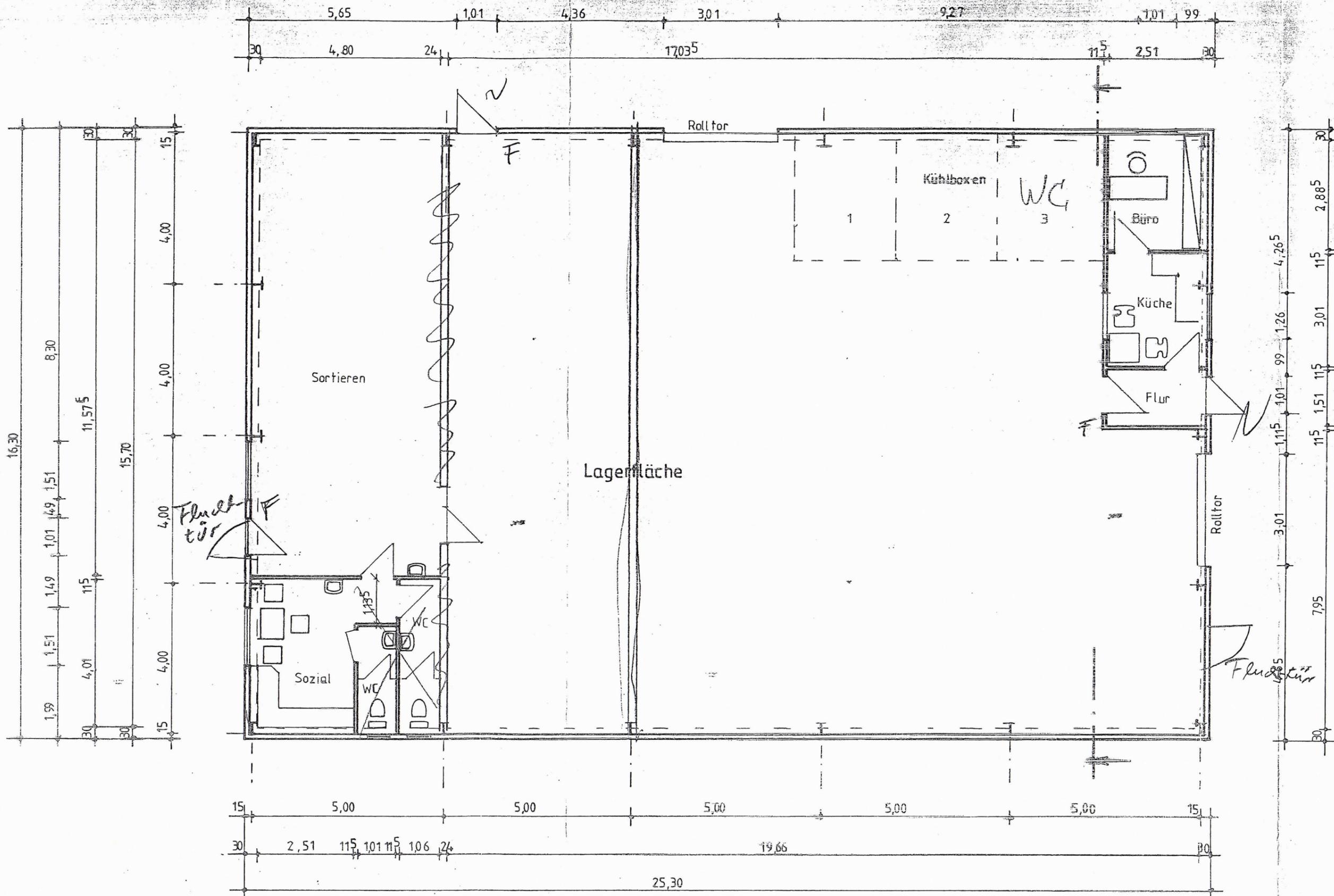
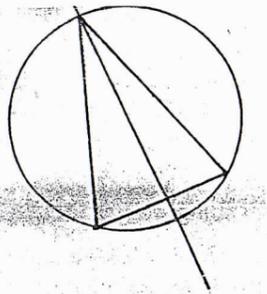
16  
7



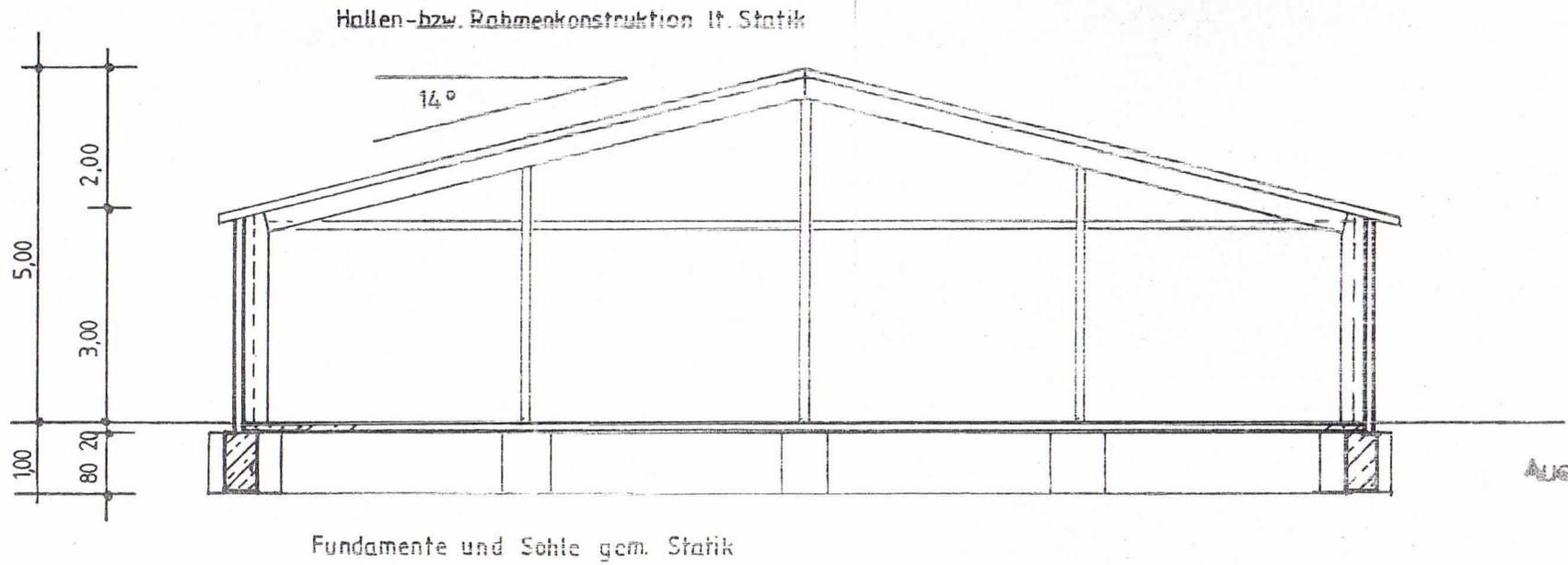
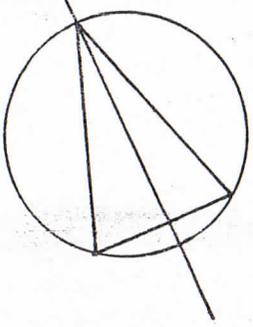
Erdeschoss

*Siehe Lageplan*





Grundriss



7,95  
11,5  
1,51  
11,5  
3,01  
11,5  
2,88  
3,01  
11,5  
100

# Schnitt

Neubau einer Lagerhalle mit Betrieb  
hier : Blatt 2 Lagerhalle

Bauherr : Juri Suppes  
Schlehenweg 9a  
49661 Cloppenburg

Projekt : Philipp-Reis-Str