

Kurzgutachten

Auftrags-Nr. 22-000034

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage und eine Produktionshalle mit Büroräumen

PLZ, Ort **49661 Cloppenburg**
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/m² WNFI.

Objekt

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage

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

2 Baubeschreibung für Produktions-/Lagerhalle mit Büroräumen

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

Grundbuch

Amtsgericht: Cloppenburg

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m</i> ²
	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 ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
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/m²

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 ² BGF	1.669	17,00	Linear	34,29	374.150
2	Produktions-/Lagerhalle mit Büroräumen	1	1998	30	18	412,39 m ² 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

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

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 ² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m ² 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 ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	1.022 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,6340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.669 EUR/m ² 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 ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	815 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,6770 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.366 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Ermittlung der BGF

<i>In Gebäude</i>		Faktor /	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
	<i>Beschreibung</i>	<i>Geschosse</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
1	Erdgeschoss	1,00					114,66
1	Dachgeschoss	1,00					176,93
	Summe Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage						291,59
2	Erdgeschoss	1,00					412,39
	Summe Produktions-/Lagerhalle mit Büroräumen						412,39
Summe Gesamt							703,98

Ergebnis

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



Erstellt am:

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

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
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



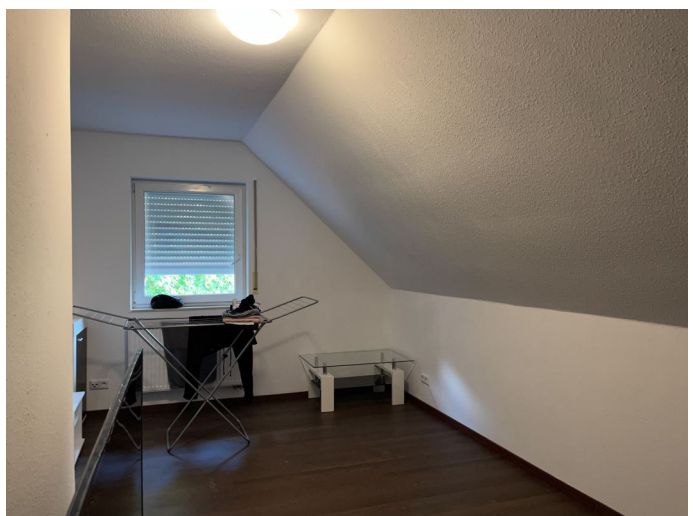
EFH Küche



EFH Schlafzimmer



EFH Zimmer



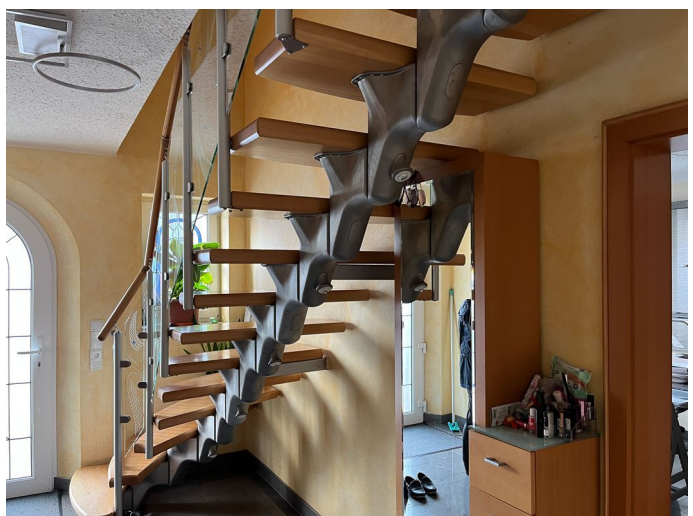
EFH Bad



EFH Sauna



EFH Treppe



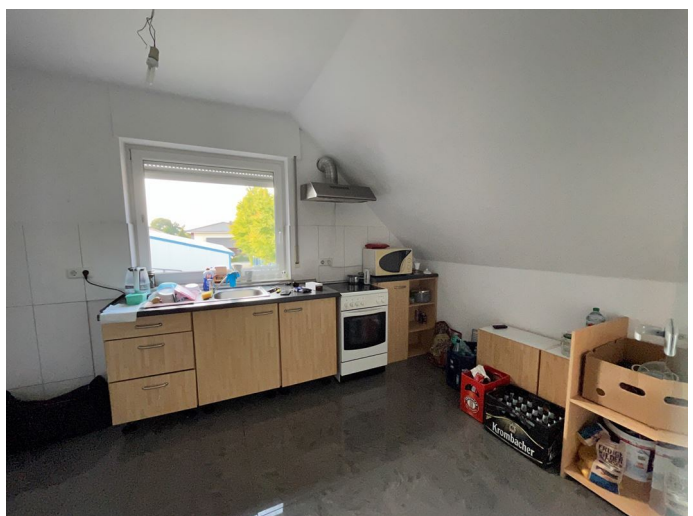
EFH WC



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

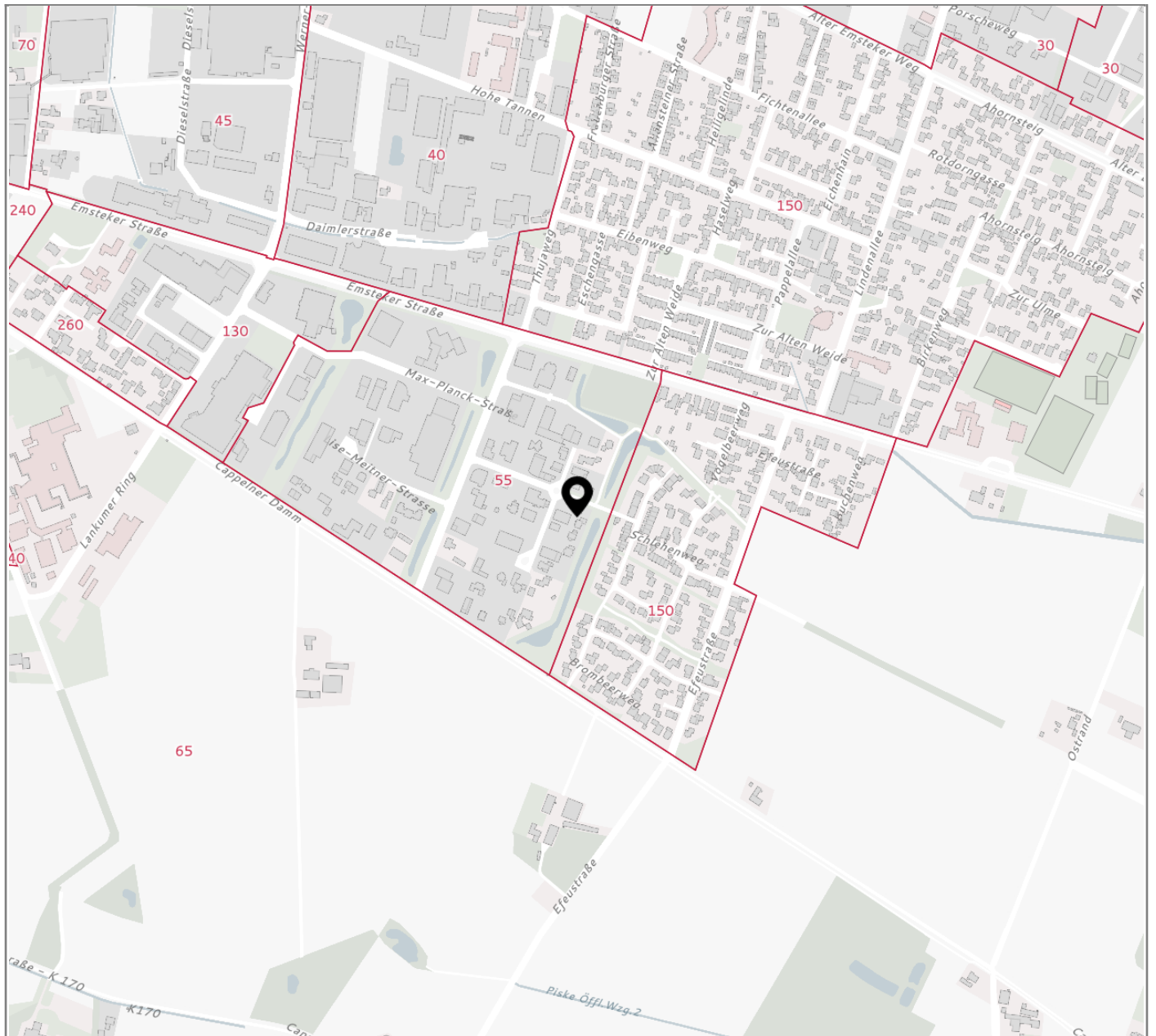


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01906129

Bodenrichtwert: 55 €/m²

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.

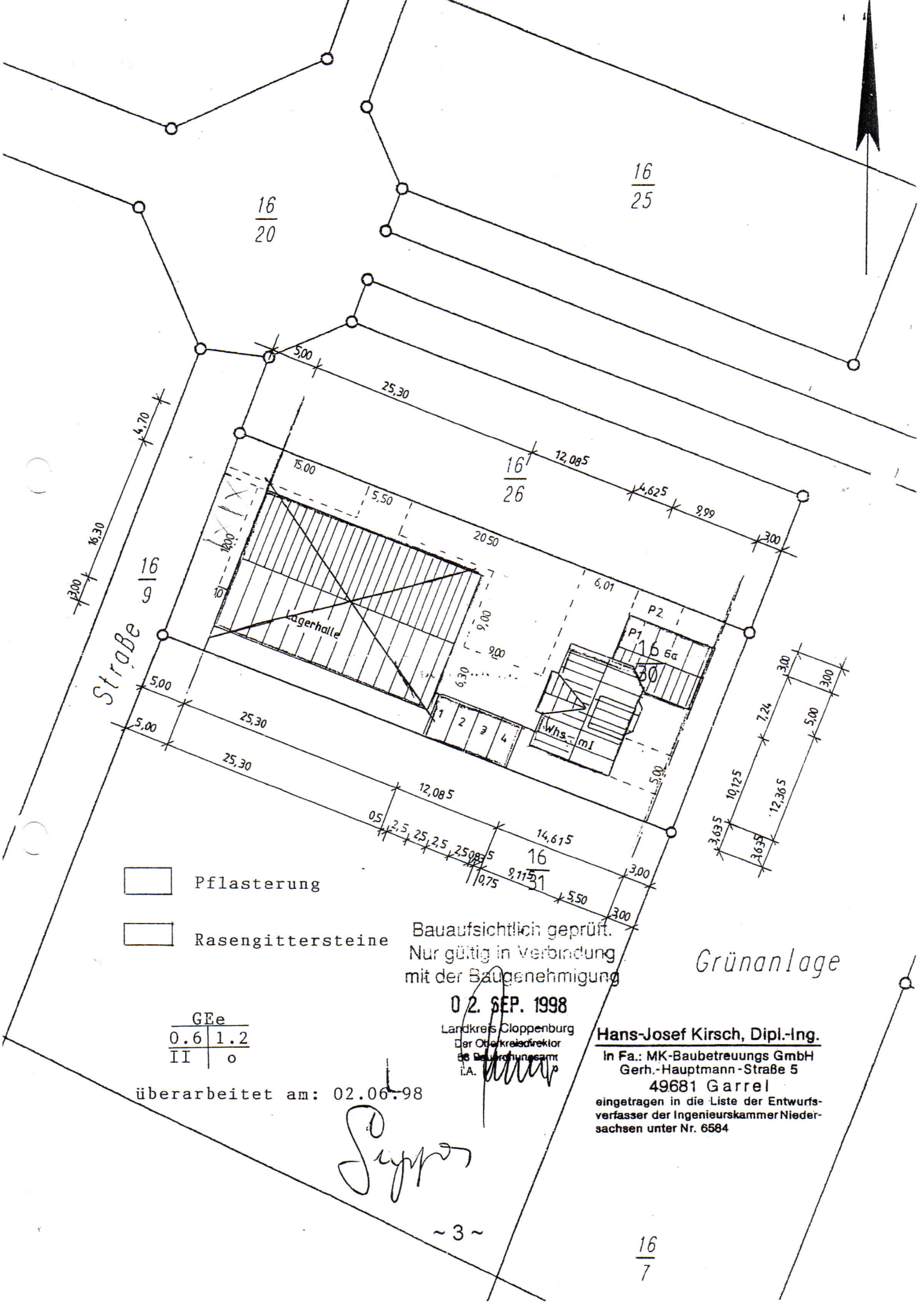
Darstellung

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^[1] 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^[2] 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

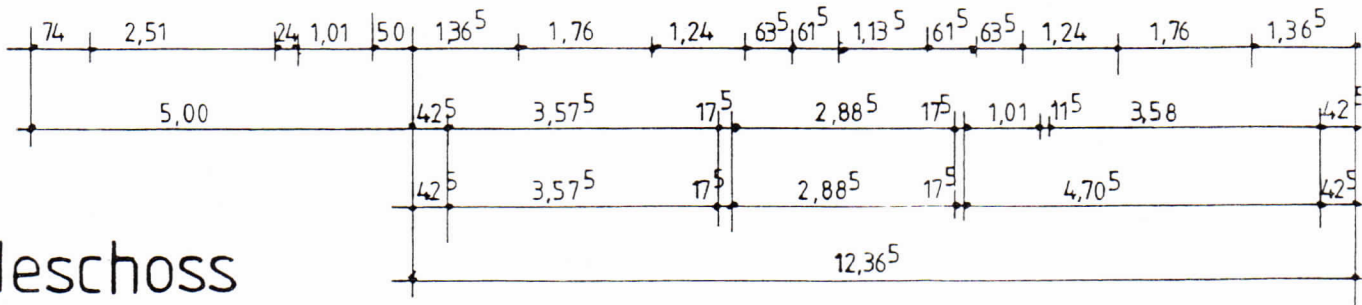
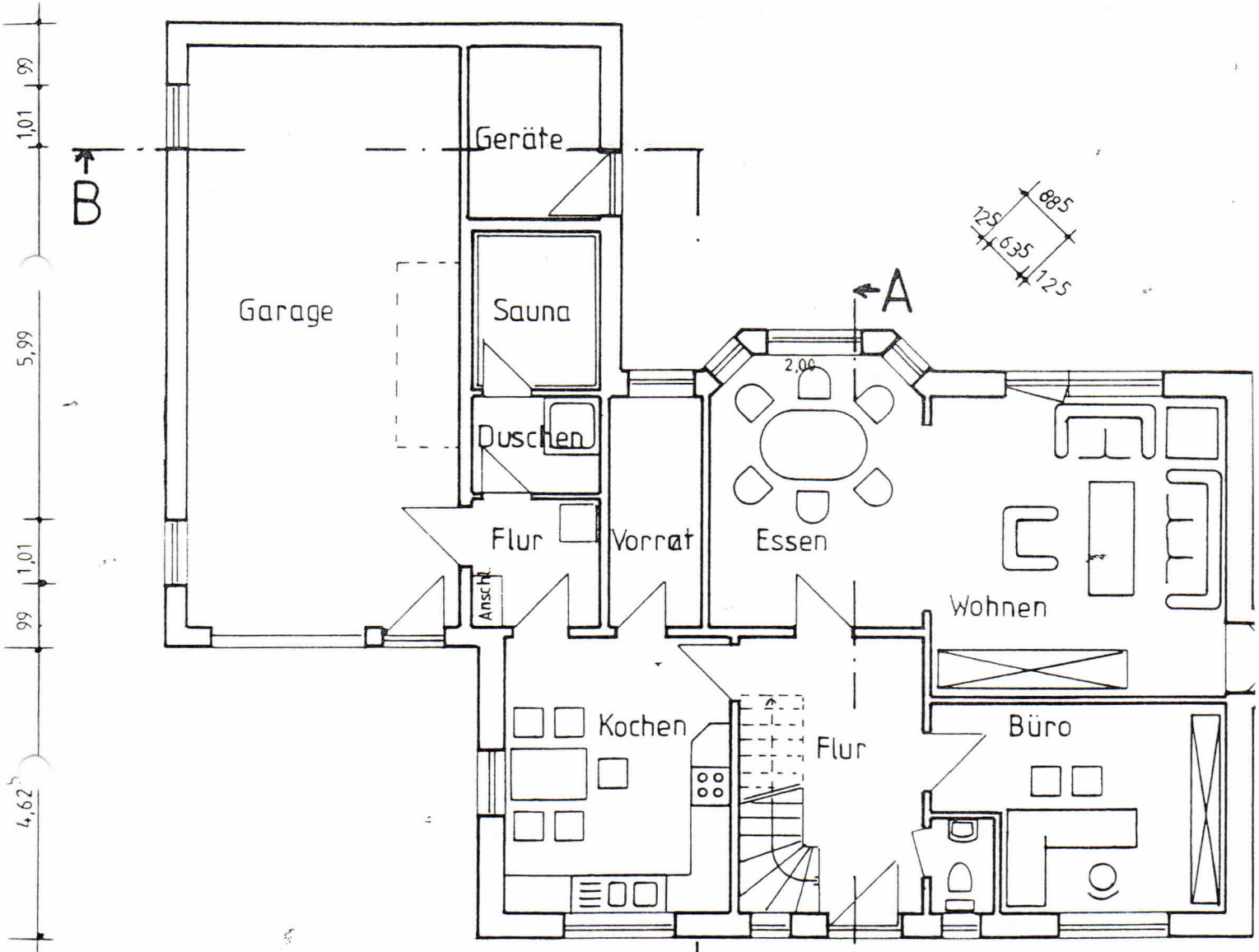
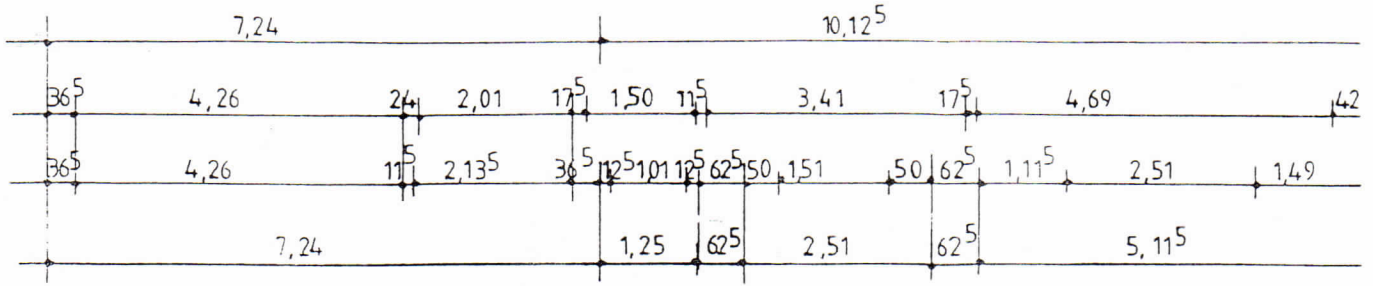
überarbeitet am: 02.06.98

[Signature]

~ 3 ~

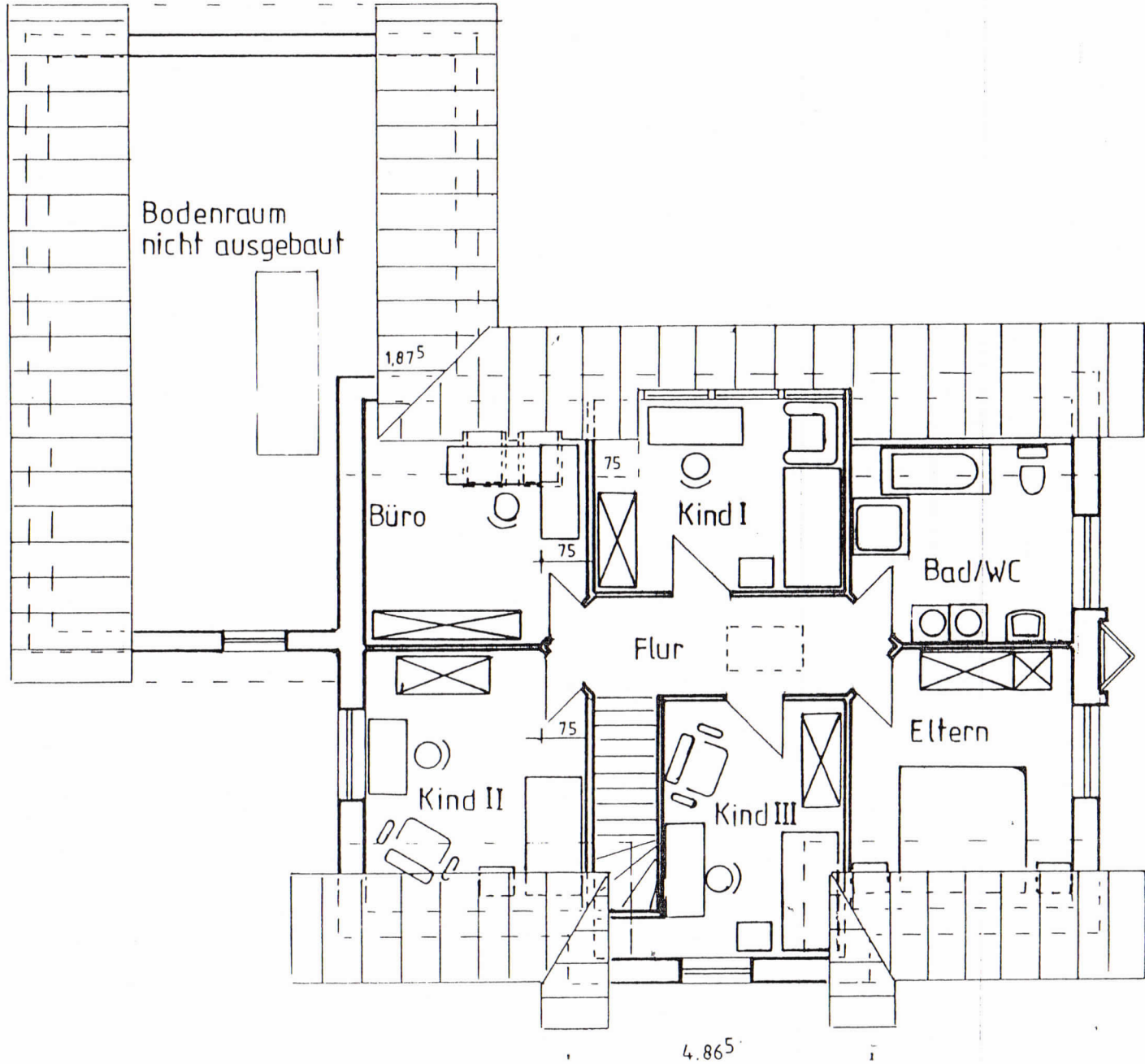
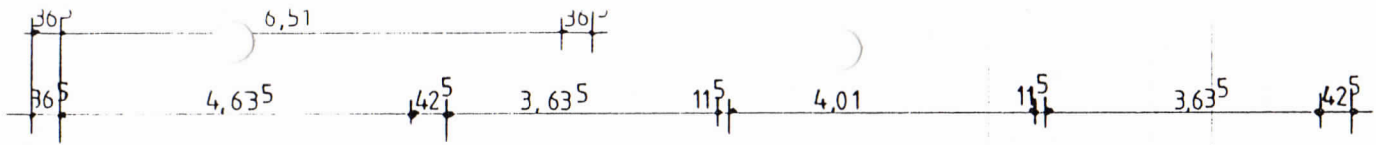
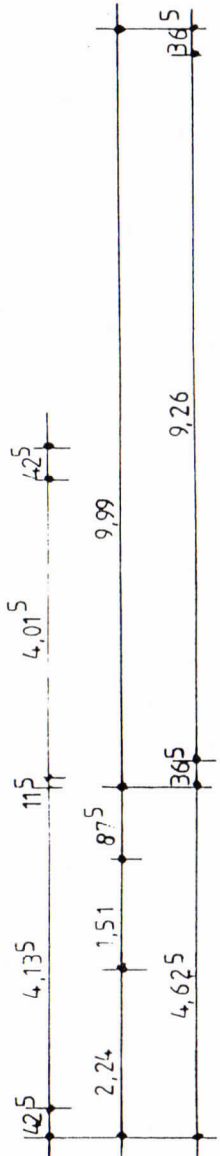
Hans-Josef Kirsch, Dipl.-Ing.
In Fa.: MK-Baubetreuungs GmbH
Gerh.-Hauptmann-Straße 5
49681 Garrel
eingetragen in die Liste der Entwurfs-
verfasser der Ingenieurskammer Nieder-
sachsen unter Nr. 6584

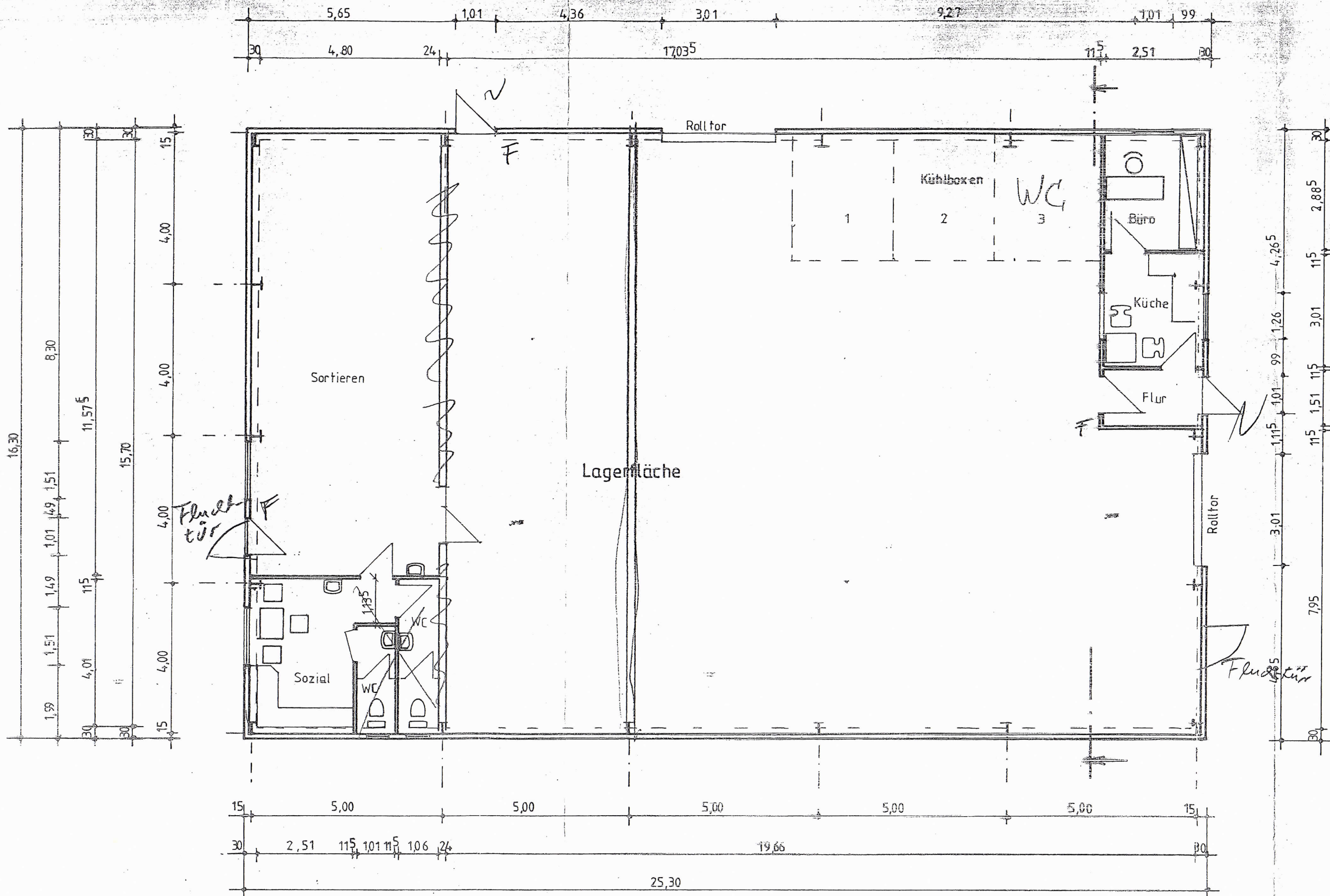
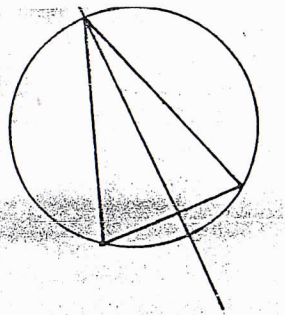
16
7



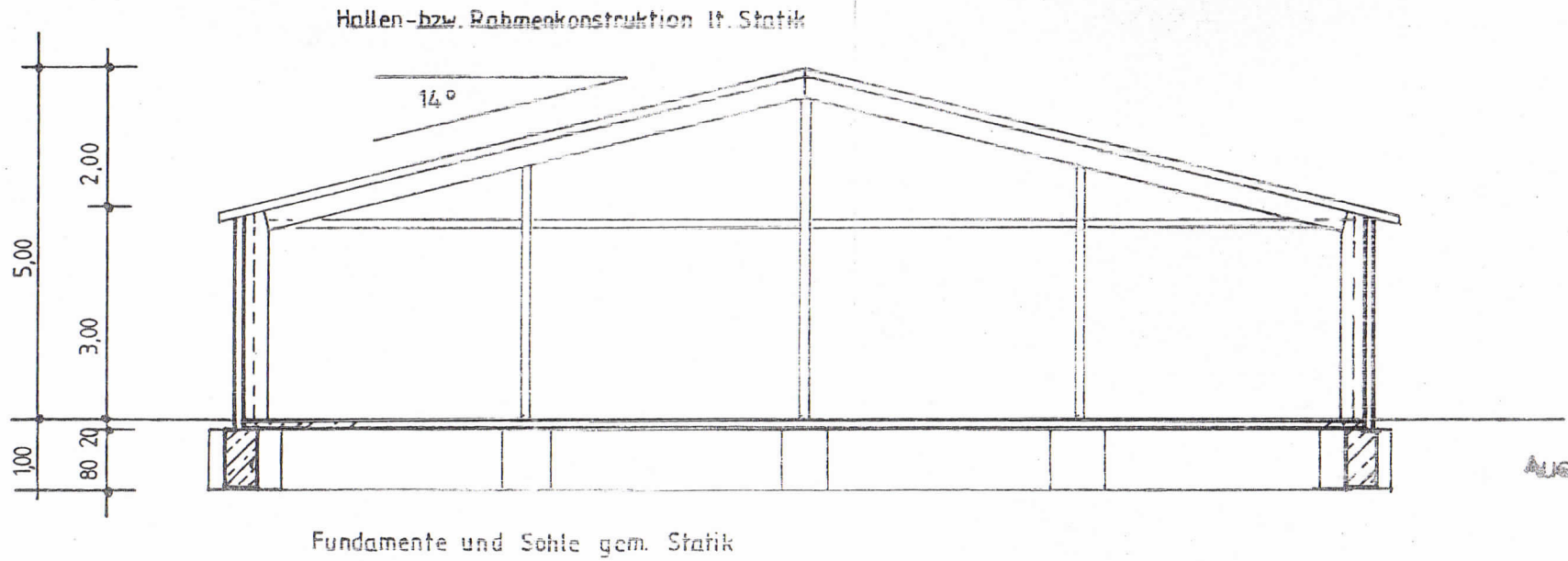
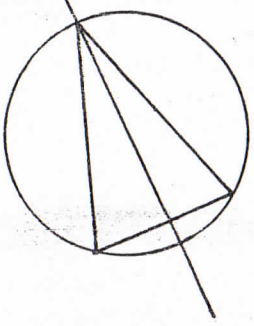
Erdeschoss

Siehe Lageplan





Grundriss



7,95
11,5
1,51
11,5
3,01
11,5
2,88
3,01
11,5
1,00
80
20
3,00
2,00
5,00

Schnitt

Neubau einer Lagerhalle mit Betrieb
hier : Blatt 2 Lagerhalle

Bauherr : Juri Suppes
Schlehenweg 9a
49661 Cloppenburg

Projekt : Philipp-Reis-Str