



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Friesoythe, Reinshaus



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Friesoythe
Lage:	Reinshaus
Gemarkung:	Altenoythe
Flur:	3
Flurstück(e):	13/13 und 23/10
Gesamtfläche:	215.179 m ²
Grundbuchbezirk:	Altenoythe
Grundbuchblatt:	3599, lfd. Nr. 1
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 05.11.2024 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes - ohne Berücksichtigung der Einträge in Abteilung II des Grundbuchs für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.11.2024 mit

1.375.000 €

sowie den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Einträge in Abteilung II des Grundbuchs für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.11.2024 ebenfalls mit

1.375.000 €

ermittelt.

Angaben

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Die Bewertungsfläche ist bis zum 31.12.2024 verpachtet. Angaben zum Pächter erfolgen über ein gesondertes Anschreiben.

- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz gibt:

Das Grundstück ist nicht bebaut.

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Ein Gewerbebetrieb ist auf den hier zu bewertenden Flächen nicht vorhanden. Das Grundstück ist jedoch Bestandteil eines Hofes gemäß Höfeordnung.

- d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:

Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Das Grundstück ist nicht bebaut.

- f) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

Das Grundstück ist nicht bebaut.

- g) ob ein Energieausweis vorliegt:

Das Grundstück ist nicht bebaut.

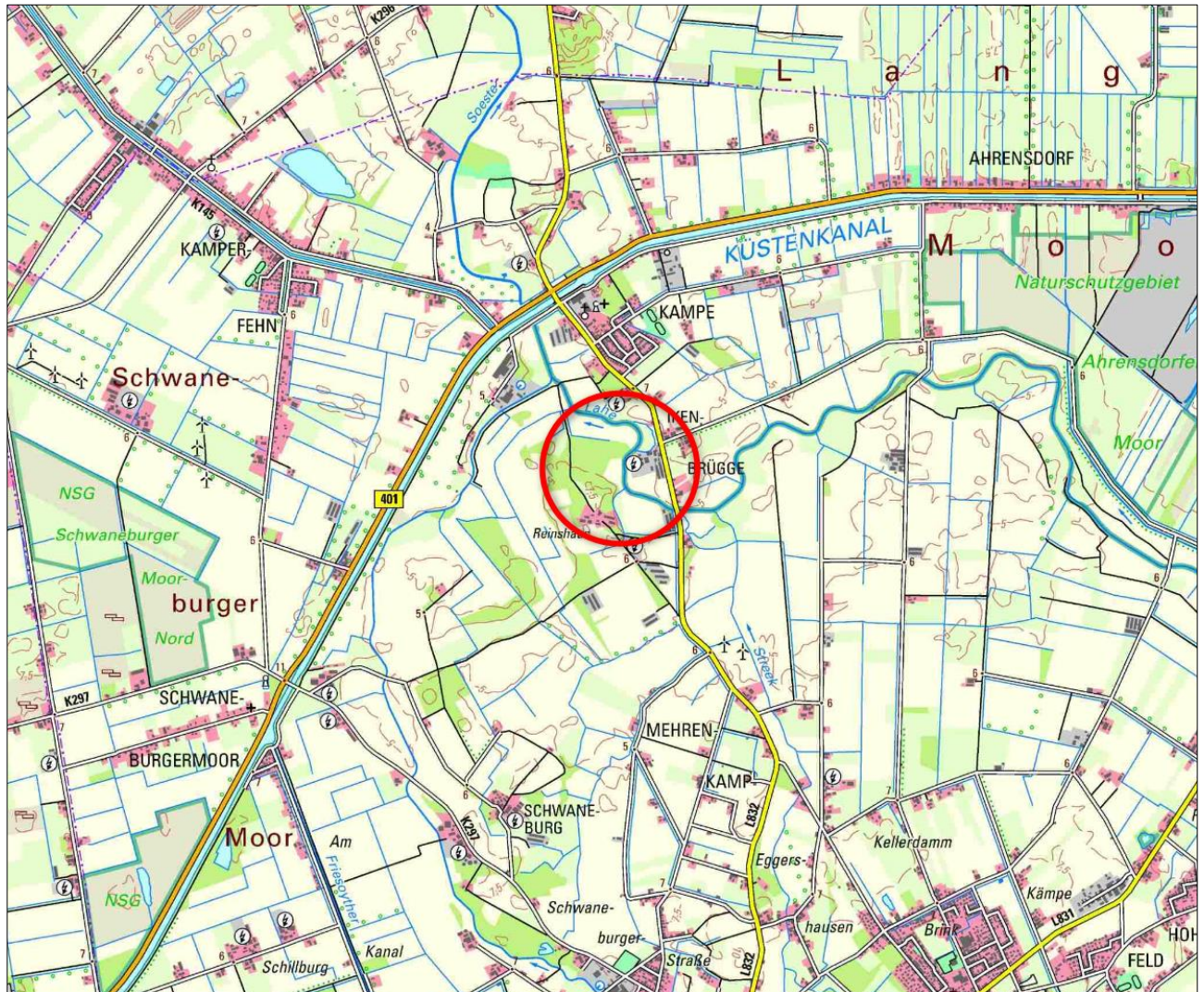
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:

Es sind keine Altlasten bekannt.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Ikenbrügge der Stadt Friesoythe. Die Erschließung erfolgt (ausgehend von der „Barßeler Straße“ - Landesstraße 832) derzeit über die östlich vorgelagerte und hier nicht zu bewertende Hofstelle.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024



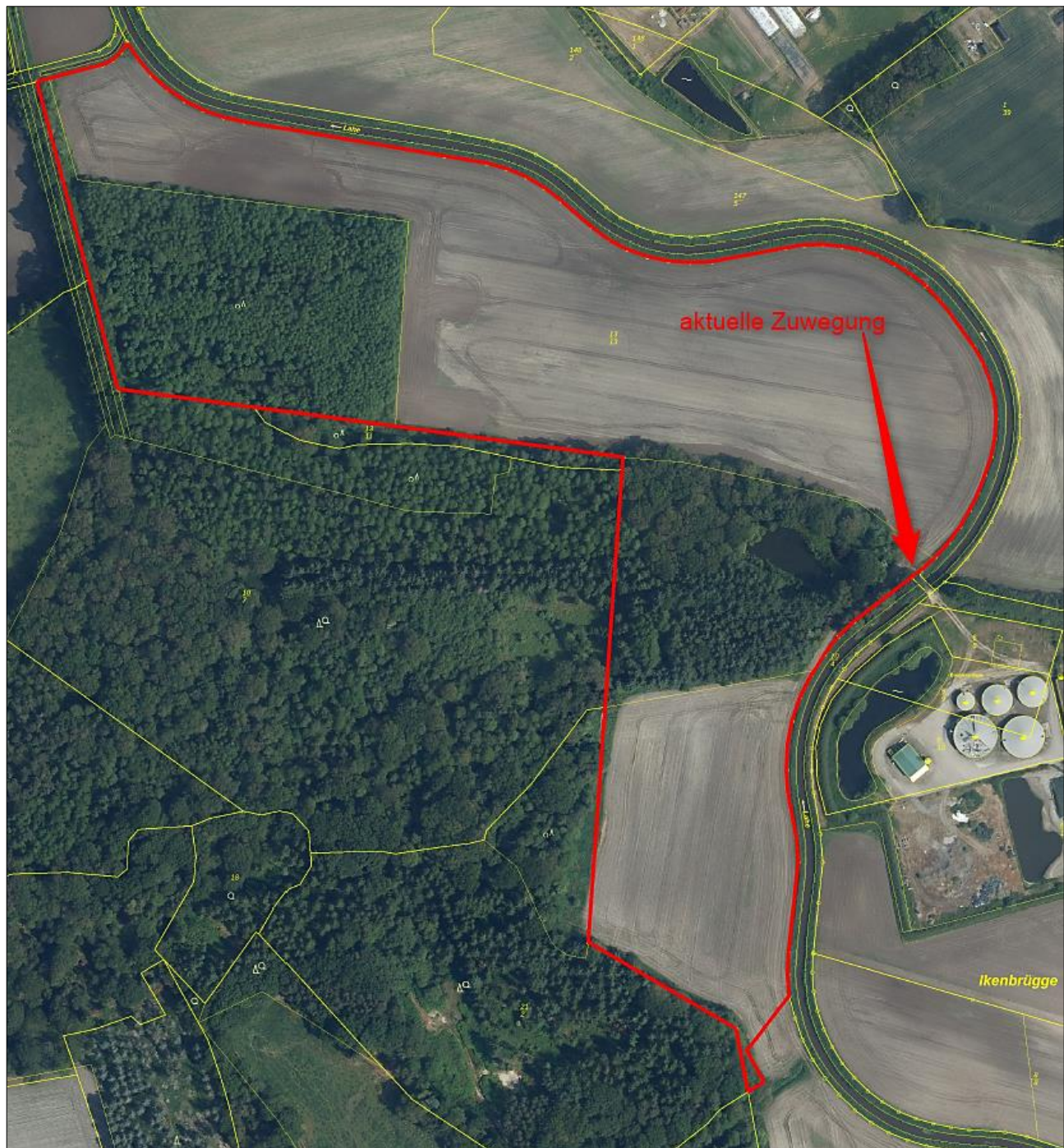
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück (Flurstücke 13/13 und 23/10) ist insgesamt 215.179 m² groß. Die Form ist aus den nachfolgend dargestellten Auszügen aus der Liegenschaftskarte mit hinterlegtem Luftbild (Aufnahme 2020) zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Luftbild (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024



Auszug aus dem Luftbildverzeichnis (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 

Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Es stellt sich örtlich als Ackerland und als Wald bzw. Wald mit kleinerem Teich dar.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird derzeit ganz überwiegend über den östlich angrenzenden Bach „Lahe“ und die daran östlich angrenzenden Hofstelle „Barßeler Straße 65“ angefahren (siehe Luftbild Seite 6). Ein entsprechendes Überwegungsrecht ist auf dem Grundbuch der Hofstelle nicht enthalten.

Eine anderweitige unmittelbare Anbindung der Bewertungsflächen an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist nicht gegeben.

Überwegungsrechte zur Erschließung der Bewertungsflächen jedoch auf den westlich des Flurstücks 23/10 gelegenen Flächen in den jeweiligen Grundbüchern verzeichnet.

- 1.) Im Grundbuch Altenoythe, Blatt 3109 ist unter der lfd. Nr. 18 in Abteilung II nachfolgende Eintragung verzeichnet:

„Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Überwegungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Altenoythe Band 101 Blatt 3599 Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flur 3 Flurstücke 10/5, 10/6, 13/10, 21/1, 23/7, und 41/1) über das Flurstück 41/2 Flur 3. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Februar 1985 eingetragen am 29. August 1985.“

Dieses Recht erlaubt die Nutzung des heutigen Flurstücks 41/2 (Flur 3) Privatweg von der Landesstraße ausgehend.

- 2.) Im Grundbuch Altenoythe, Blatt 4008 ist unter der lfd. Nr. 2 in Abteilung II nachfolgende Eintragung verzeichnet:

„Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Überwegungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Altenoythe Band 101 Blatt 3599 Bestandsverzeichnis Nr. 1. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. März 1990 eingetragen am 26. September 1990.“

Dieses Recht gestattet die Überwegung des heutigen Flurstücks 23/11 (Flur 3). Nach vorliegendem Übertragungsvertrag vom 19.03.1990 erstreckt sich das Überwegungsrecht auf einen zehn Meter breiten Grundstücksstreifen entlang dem parallel zur Landestraße verlaufenden Graben bis zur „Lahe“ und weiter unmittelbar südlich entlang der „Lahe“ zur Bewertungsfläche 23/11.

Die Überwegungsrechte sind in der nachfolgenden Karte mit Luftbild näherungsweise in rot dargestellt.



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024



Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von ortsüblichen Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Im Liegenschaftskataster sind nachfolgende tatsächliche Nutzungen, Bodenschätzungen und Bewertungen für die zu bewertenden Flurstücke ausgewiesen:

Flurstück	Fläche m²	tatsächliche Nutzung*	Fläche m²	Bodenschätzung / Bewertung
13/13	19.716 23.704 22.125 62.307	Laub- und Nadelholz Gehölz Ackerland Ackerland	19.716 23.704 15.410 6.715 1.333 6.932 47.376 6.666	Forstwirtschaftliche Nutzung Geringstland Grünland, SMo - a 2 T WZ 39/39 Acker-Grünland, SMo - - T WZ 31/33 Grünland, SMo - a 3 WZ 34/31 Grünland, SMo - a 3 WZ 37/36 Grünland, SMo - a 2 T WZ 40/40 Grünland, SMo - a 3 WZ 34/31
23/10	87.327	Ackerland	3.521 13.211 14.870 55.725	Grünland, SMo - a 3 WZ 38/38 Grünland, SMo - a 2 T WZ 40/40 Grünland, SMo - a 3 T WZ 38/38 Grünland-Acker, SMo - a 2 T WZ 41/41
215.179 Gesamt			215.179	

Beschaffenheit:

Die landwirtschaftlich genutzten Ackerlandflächen weisen einen überwiegend durchschnittlichen Kulturzustand auf. Die einzelnen zu bewirtschaftenden Ackerteilflächen weisen zwar für eine wirtschaftliche Bearbeitung noch ausreichende Größe auf, sind jedoch teilweise sehr unregelmäßig zugeschnitten.

Im Randbereich zu den Waldflächen wird das Ackerland verschattet. Zudem ist in Teilbereichen massive Staunässe erkennbar.

Die forstwirtschaftlichen Flächen sind mit Nadel- und Laubbäumen bestanden. In der Waldfläche gegenüber der Hofstelle befindet sich ein kleinerer Teich.

Insgesamt sind sowohl die Ackerflächen, als auch die Waldflächen überdurchschnittlich nass.

Erläuterungen zu den Abkürzungen bei den Angaben zur gesetzlichen Klassifizierung:

Grünland

S oder IS
L, T oder Mo
Bodenstufe
Klimastufe

Sandboden oder lehmiger Sandboden
Lehm-, Tonboden oder Moorboden
Einteilung in Bodenstufen von I (=sehr günstig) bis III (=sehr ungünstig) bezogen auf die durchschnittliche Jahreswärme

- a = 4.1. bis 8 Grad C und mehr (günstigste)
- b = 4.2. 7,9 bis 7,0 Grad Celsius
- c = 4.3. 6,9 bis 5,7 Grad Celsius
- d = 4.4. 5,6 Grad Celsius und weniger (ungünstig)

mittlere Wasserverhältnisse	(Skala von 1 = günstigste Wasserverhältnisse bis 5 = ungünstigste Wasserverhältnisse), besonders trockene Lagen werden durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.
Wertzahl mit Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl	• W = Unbedingtes Wiesenland • Grünlandgrundzahl (7 bis 88) ist eine Verhältniszahl für die Leistungsfähigkeit der Böden unter vorausgesetzten einheitlichen Ertragsbedingungen • Grünlandzahl (1 bis 100) berücksichtigt Abweichungen von den o.g. vorausgesetzten Verhältnissen

Acker

S oder SI IS oder SL sL LT oder T Mo	Sandboden oder anlehmiger Sandboden lehmiger Sandboden oder stark lehmiger Sandboden sandiger Lehm schwerer Lehm oder Ton Moorboden
Zustandsstufen	Einteilung nach Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden von größter Leistungsfähigkeit (Stufe 1) bis zu stärkster Entartung oder geringster Entwicklung (Stufe 7)
Entstehungsarten	• Al = 4.5. Alluvial - (Schwemmland -) boden • D = 4.6. Diluvial - (Eiszeit -) boden • LÖ = 4.7. Löß - (Wind -) boden • V = 4.8. Verwitterungsboden • Vg = 4.9. Trümmer oder Gesteinsboden • G = 4.10. zusätzlich für Grobkörnigkeit bei A - und D – Böden • DV, AD, LV = 4.11. Wechsel der Entstehungsarten
Wertzahl mit Bodenzahl / Ackerzahl	Bodenzahl (7 bis 100) ist eine Reinertragsverhältniszahl im Vergleich zur Bodenzahl 100 für den besten Boden unter einheitlichen Ertragsbedingungen Ackerzahl (1 bis 120) berücksichtigt Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländeform und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind
Bemerkung (hinter Wertzahlen)	N80 = Neukultur, Jahr (1980) T78 = Tiefkultur, Jahr (1978)

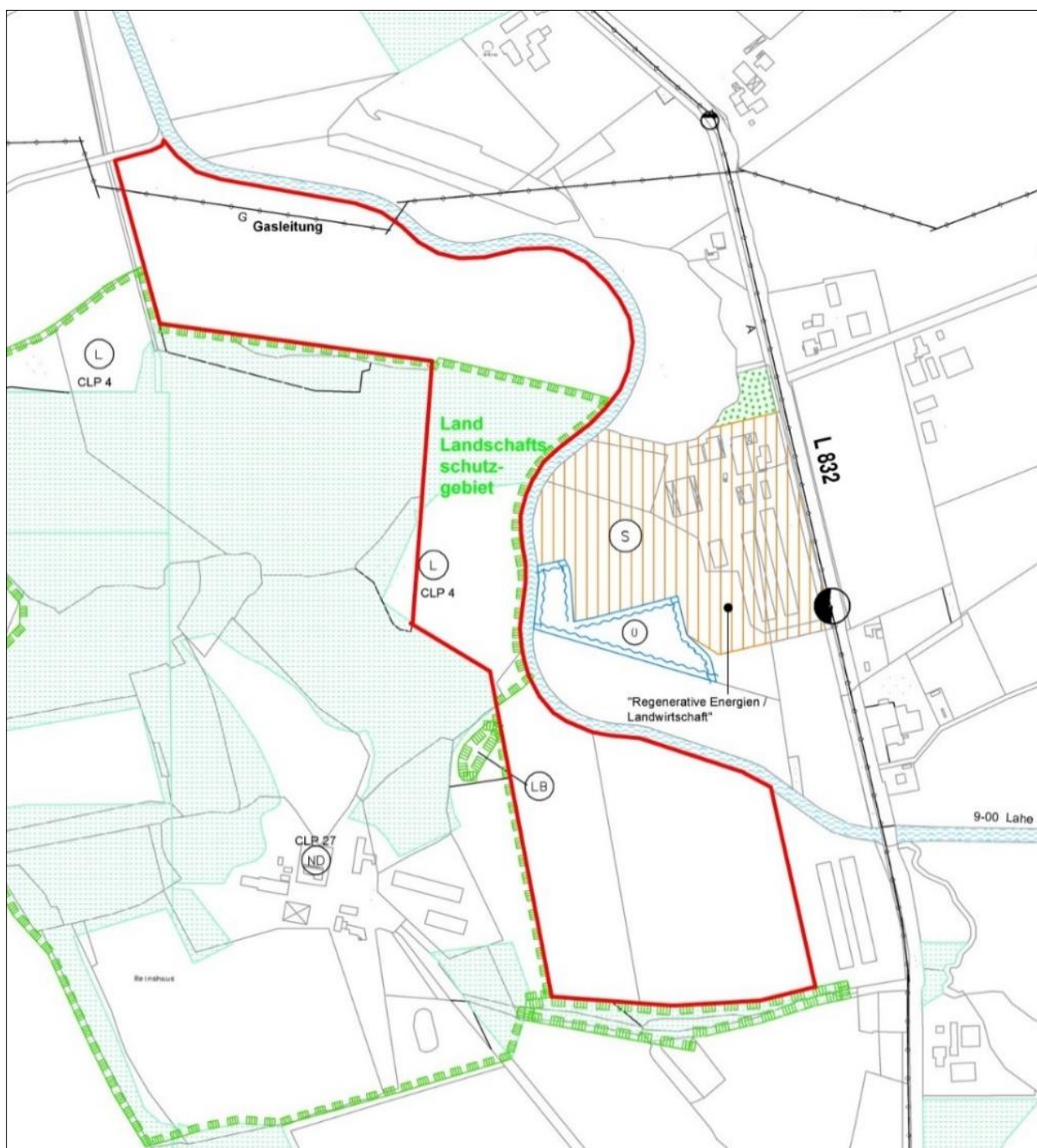
Rechtliche Gegebenheiten

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe wird das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, als „Flächen für die Landwirtschaft“ und als „Flächen für Wald“ dargestellt. Zudem liegt eine Teilfläche des Flurstücks 13/13 innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 13/13 verläuft eine unterirdische Gasleitung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe (ohne Maßstab)

Landwirtschaftliches Flächenkataster

Im FeldblockFinder der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Ackerland nachgewiesen.

Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte sowie pachtrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Dieser Grundbesitz ist Bestandteil eines Hofes gemäß der Höfeordnung.

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt, vom 08.10.2024 nachfolgende Eintragungen enthalten:

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen 1
Cloppenburg		Altenoythe	3599	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, wonach <u>die Energieversorgung Weser-Ems Aktiengesellschaft Oldenburg in Oldenburg</u> berechtigt ist, auf den Flurstücken 13, 75, 76 und 77 der Flur 3 eine Erdgasfernleitung mit den erforderlichen Armaturen einschließlich Steuerkabel zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten sowie das Grundstück zur Ausführung dieser Arbeiten zu betreten und notfalls zu befahren, solange die Erdgasfernleitung für Versorgungszwecke benötigt wird. Die Überlassung der Ausübung dieses Rechts an Dritte ist gestattet. Innerhalb von 2 m rechts und links ab Rohrachse dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume angepflanzt werden. Auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigen könnte. Eingetragen am 21. November 1967. Mit dem Flurstück 13/10 Flur 3 von Blatt 3109 hierher übertragen am 29. August 1985. <i>Lampe</i> Lampe <i>Eilers</i> Eilers		

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen 2
Cloppenburg		Altenoythe	3599	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
6	1	Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: Verfügungen des Schuldners sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Cloppenburg - Insolvenzgericht - vom 17.01.2019 (9 IN 1/19) eingetragen am 21.01.2019. Sprock		
7	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 10/19). Eingetragen am 18.02.2019. Sprock		
8	1	Über das Vermögen des Eigentümers ist am 01.05.2019 um 10:00 Uhr das Insolvenzverfahren eröffnet worden (9 IN 1/19). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Cloppenburg vom 02.05.2019 am 08.05.2019. Sprock		

Die unter lfd. Nr. 1 eingetragene Leistungsrecht wurde mit Eintragung vom 08.10.2019 auf die EWE NETZ GmbH, Oldenburg übertragen.

Das in Abteilung II eingetragene Recht lfd. Nr. 1 wird in Form einer Erdgasleitung im nördlichen Teil des heutigen Flurstücks 13/13 ausgeübt (siehe Darstellung im Flächennutzungsplan).

Nach Erfahrungen des Gutachterausschusses stellt die vorhandene Erdgasleitung für eine landwirtschaftliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag keine Wertminderung dar.

Die Eintragungen unter lfd. Nrn. 6 bis 8 sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung.

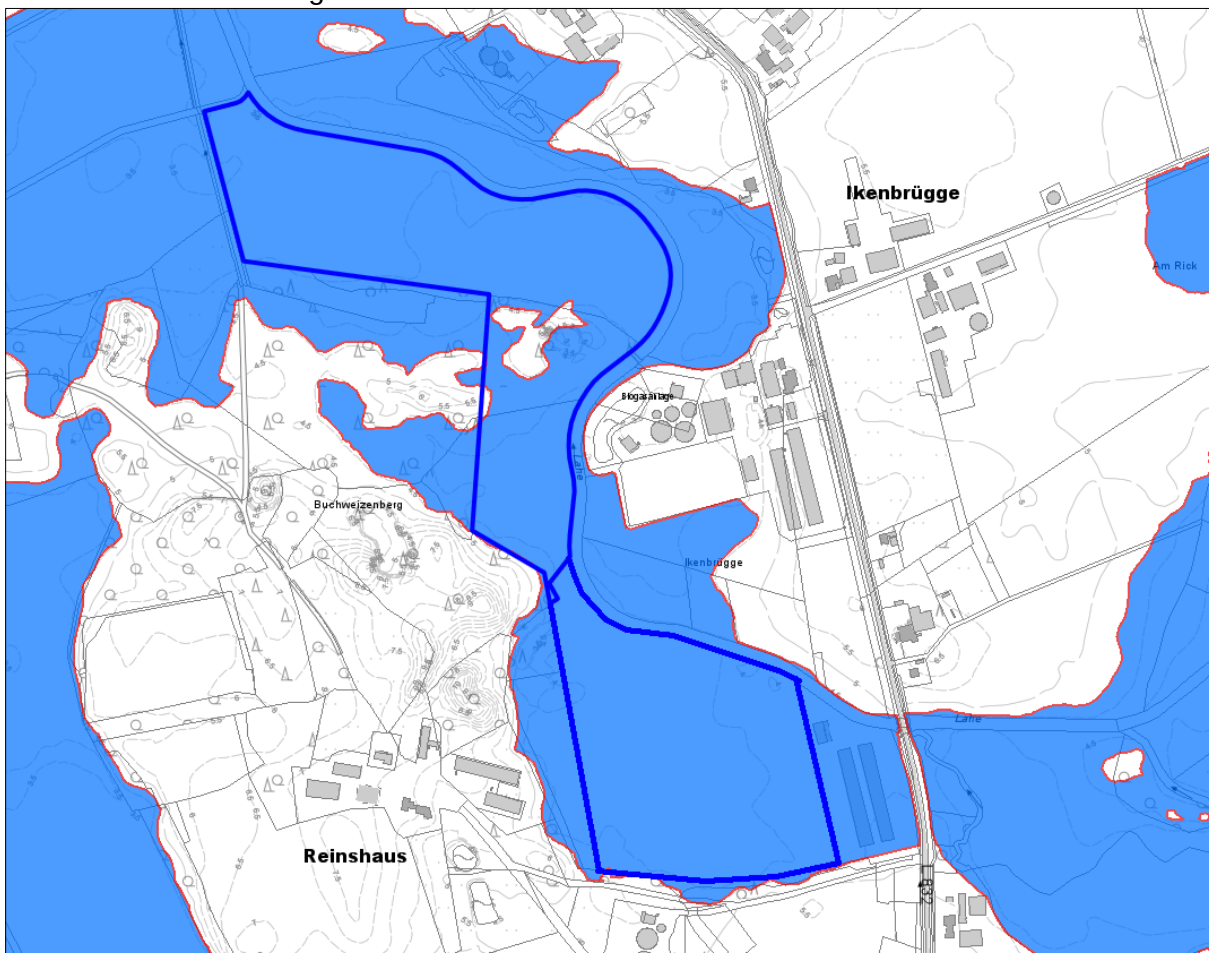
Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Pachtrechtliche Bindungen

Die Bewertungsfläche ist bis zum 31.12.2024 als Gesamtpacht zu 610 €/ha/Jahr mit anderen hier nicht zu bewertenden Flächen verpachtet. Der Pachtvertrag lag dem Gutachterausschuss vor.

Überschwemmungsgebiet

Nach Darstellungen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz liegen weite Teile der Bewertungsflächen innerhalb eines Gebietes das durch Verordnung als Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurde. In diesen Bereichen findet statistisch alle 100 Jahre ein Hochwasserereignis statt.



<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert (Marktwert), gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt in

Friesoythe, Reinshaus

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.11.2024 - ohne Berücksichtigung der Einträge in Abteilung II des Grundbuchs - nach marktüblicher Rundung mit

1.375.000 €

(in Worten: eine Million dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Einträge in Abteilung II des Grundbuchs wird für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.11.2024 ebenfalls mit

1.375.000 €

(in Worten: eine Million dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Anlage zum Gutachten

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.