



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Bösel, Overlaher Straße



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:	Bösel
Straße, Hausnummer:	Overlaher Straße
Bebauung:	zwei Stallgebäude
Baujahre:	1960 Stallgebäude 1 1978 Stallgebäude 2
Nutzfläche:	97 m ² Stallgebäude 1 259 m ² Stallgebäude 2
Gemarkung:	Bösel
Flur:	2
Flurstück:	6/19
Gesamtfläche:	27.331 m ²
Grundbuchbezirk:	Bösel
Grundbuchblatt:	2338, lfd. Nr. 2
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsingenieur Jürgen Brumund
Gutachter:	Bauingenieur Manfred kleine Stüve
Gutachter:	Immobilienfachverständiger Karl-Heinz Looschen

den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Nießbrauchrecht belasteten Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.03.2022 mit

173.000 €

ermittelt.

Angaben

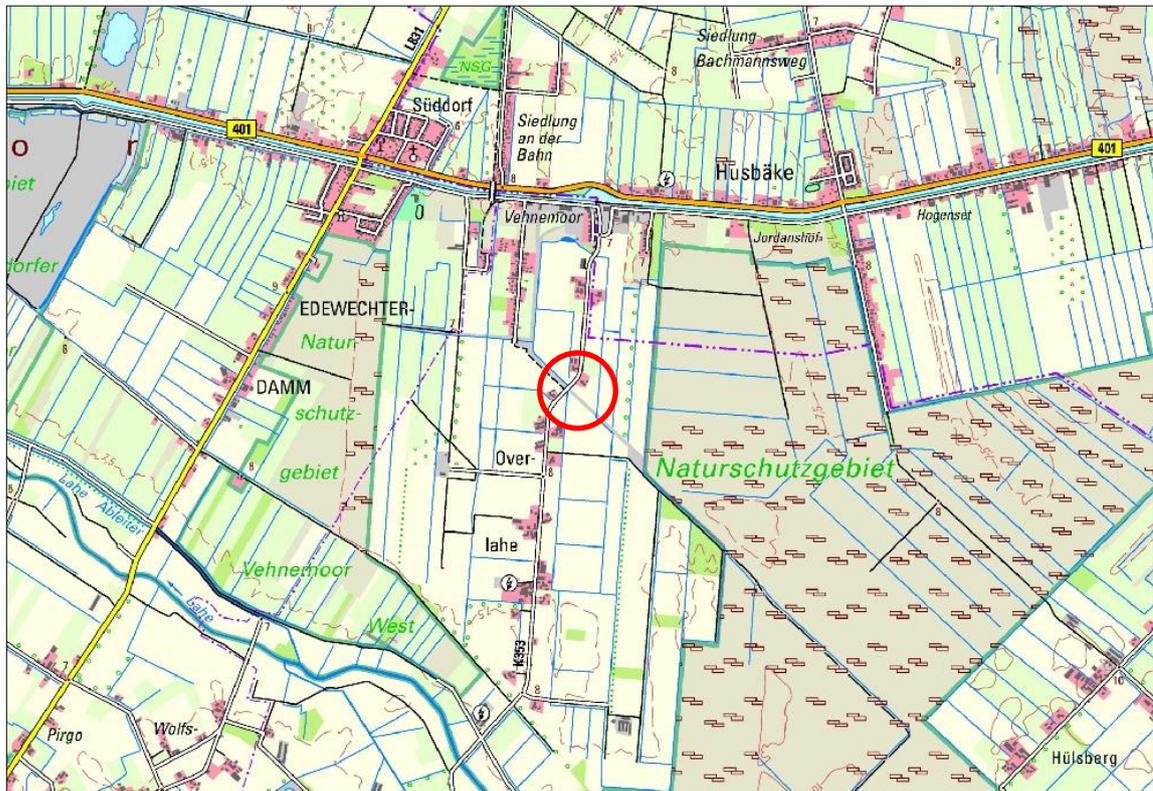
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Das Grundstück ist verpachtet. Der Pächter ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.
- b) ob es eine Verwalterin oder einen Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz gibt:
Das Grundstück ist mit zwei Stallgebäuden bebaut.
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Das Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt.
- d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind für die Stallgebäude (Schweinmast) baujahrstypische Betriebseinrichtungen vorhanden.
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Eine Innenbesichtigung der Gebäude ist dem Gutachterausschuss nicht ermöglicht worden.
- f) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht vorhanden.
- g) ob ein Energieausweis vorliegt:
Energieausweise liegen nicht vor.
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:
Es sind keine Altlasten bekannt geworden.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Bösel an der „Overlaher Straße“. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Bösel beträgt ca. 8 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022



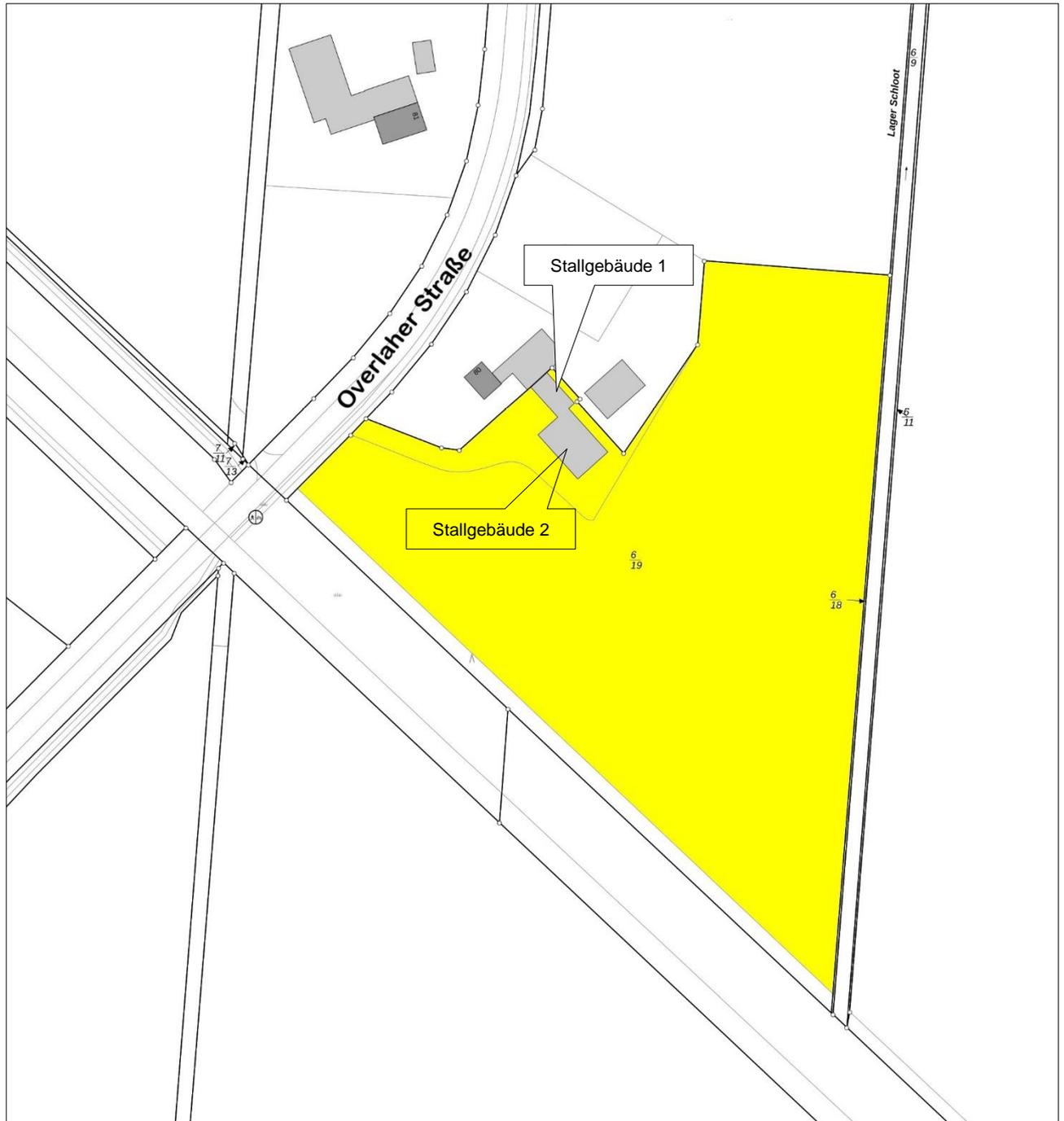
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 27.331 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022 

Nutzung

Das Grundstück ist in einem nordwestlich gelegenen Teilbereich mit zwei Schweinemastställen bebaut. Die Zuwegung zu den Stallgebäuden ist mit Schotter / Bruchsteinen befestigt; im Bereich der Stallungen sind die Stellflächen / Wege gepflastert.

Laut Auskunft von Frau Anke Hoffmeyer werden die Stallgebäude nicht mehr zur Schweinemast genutzt; dies ist aufgrund der Größe und der Ausstattung der Ställe unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr rentabel. Der Pächter hat dort zurzeit lediglich kranke Tiere untergebracht.

Die überwiegende Fläche des Grundstücks wird als Ackerland genutzt. An der Südwestgrenze bildet ein Gehölzstreifen den Abschluss.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Overlaher Straße“ erschlossen.

Straßentyp:	Kreisstraße
Straßenausbau:	Die Fahrbahn ist mit Bitumen befestigt. An der Ostseite der Straße befindet sich ein kombinierter Fuß- / Radweg. Eine Straßenbeleuchtung ist nicht vorhanden.
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom- und Wasserleitung sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Im Liegenschaftskataster sind nachfolgende tatsächliche Nutzungen, Bodenschätzungen und Bewertung für das zu bewertende Flurstück ausgewiesen:

Flurstück	Fläche m ²	tatsächliche Nutzung	Fläche m ²	Bodenschätzung / Bewertung
6/19	1.412	Gehölz	1.412	Gringstland
	1.814	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	1.814	Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
	24.105	Ackerland	24.105	Grünland-Acker, S/Mo - a 2 WZ 35/35
	27.331	Gesamt	27.331	

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 <ul style="list-style-type: none"> • a = bis 8 Grad C und mehr (günstigste) • b = 7,9 bis 7,0 Grad Celsius • c = 6,9 bis 5,7 Grad Celsius • d = 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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

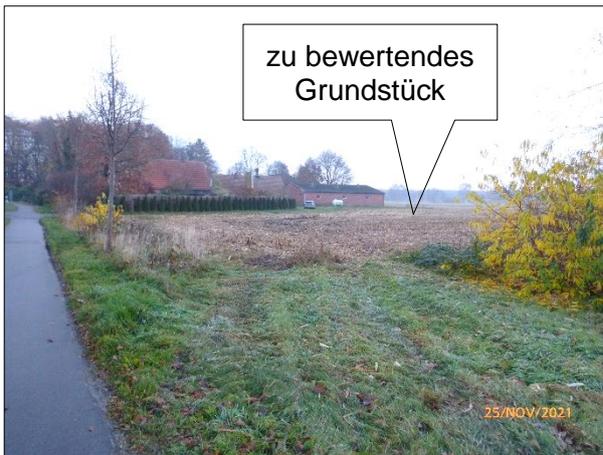
Acker

S oder SI IS oder SL sL LT oder T Mo Zustandsstufen	Sandboden oder anlehmiger Sandboden lehmiger Sandboden oder stark lehmiger Sandboden sandiger Lehm schwerer Lehm oder Ton Moorboden Einteilung nach Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden von größter Leistungsfähigkeit (Stufe 1) bis zu stärkster Entartung oder geringster Entwicklung (Stufe 7)
Entstehungsarten	<ul style="list-style-type: none"> • AI = Alluvial - (Schwemmland -) boden • D = Diluvial - (Eiszeit -) boden • Lö = Löß - (Wind -) boden • V = Verwitterungsboden • Vg = Trümmer oder Gesteinsboden • G = zusätzlich für Grobkörnigkeit bei A - und D – Böden • DV, AD, LV = 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)

Beschaffenheit:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche weist einen durchschnittlichen Kulturzustand auf. Der Zuschnitt ist unregelmäßig.

Fotos: aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme



Ackerland - südwestliche Ansicht



Ackerland - nordwestliche Ansicht



Ackerland - südöstliche Ansicht



Ackerland - südöstliche Ansicht



Ackerland - nördliche Ansicht



Ackerland - nordöstliche Ansicht

Laut dem Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

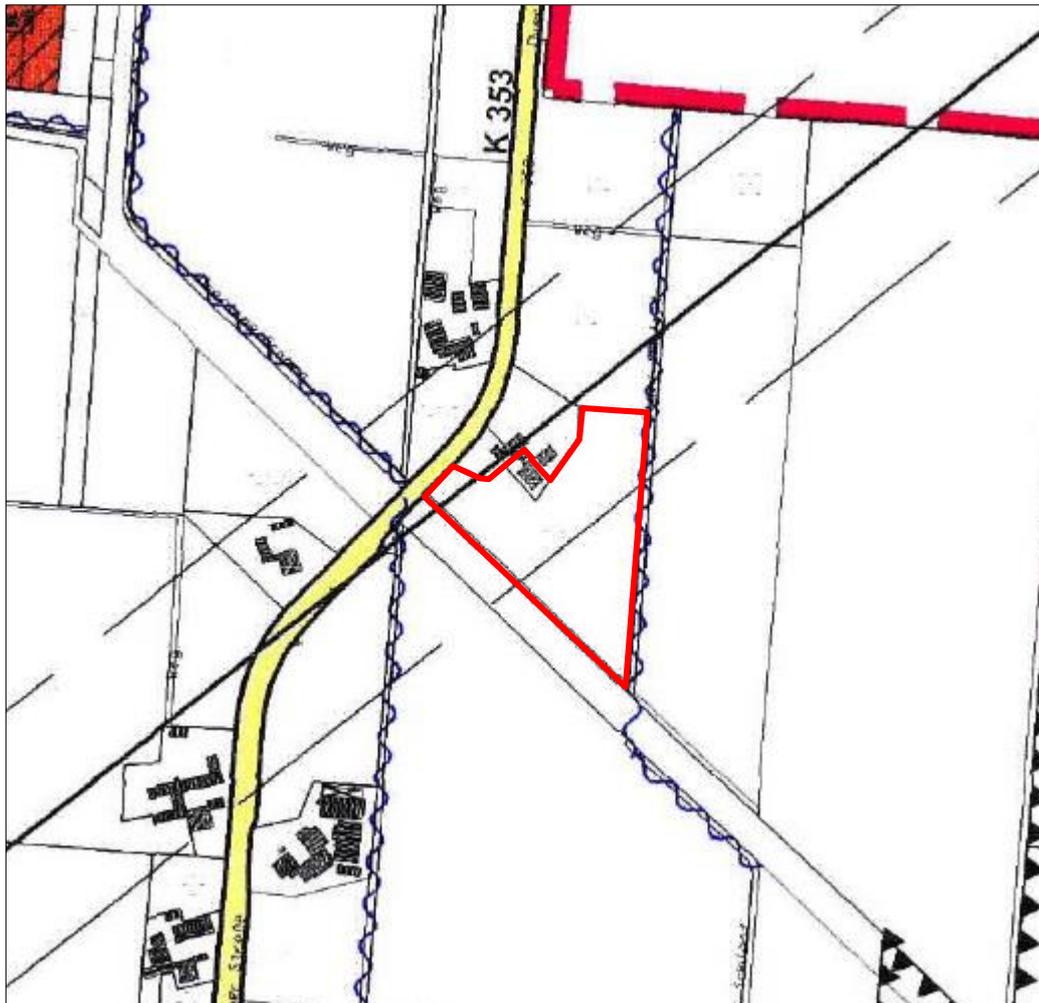
Rechtliche Gegebenheiten

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 Gemeinde Bösel wird das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel (unmaßstäblich)

Außenbereich § 35 BauGB

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Overlacher Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Es wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht anfallen. Auch geht der Gutachterausschuss davon aus, dass Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

Landwirtschaftliches Flächenkataster

Im FeldblockFinder der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist die landwirtschaftliche Nutzfläche als Ackerland nachgewiesen.

Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

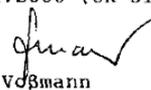
In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt vom 13.09.2021 folgende Eintragungen enthalten:

Amtsgericht
Cloppenburg

Grundbuch von
Bösel

Blatt
2338

Bogen
1
Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Nießbrauch für Anke Hoffmeyer geb. Schmidt, geboren am 05.06.1952, wohnhaft in 26219 Bösel, Overlaher Straße 77. Löschar bei Nachweis des Todes. Gemäß Bewilligung vom 09.11.2000 (UR 310/2000, Notar Gerwing, Friesoythe) eingetragen am 07.02.2001.  Vöbmann  Eilers
2	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 14/21). Ingetragen am 15.04.2021. Sprock

Das Recht Abteilung II laufende Nummer der Eintragung 1 wird im Abschnitt 3.4 berücksichtigt. Die Eintragung laufende Nummer der Eintragung 2 hat keinen Einfluss auf den hier zu bestimmenden Verkehrswert.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

pachtrechtliche Bindungen

Das Grundstück ist insgesamt verpachtet; pachtrechtliche Bindungen liegen insofern vor.

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.

Stallgebäude 1

Fotos: aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme



südwestliche Ansicht



südöstliche Ansicht

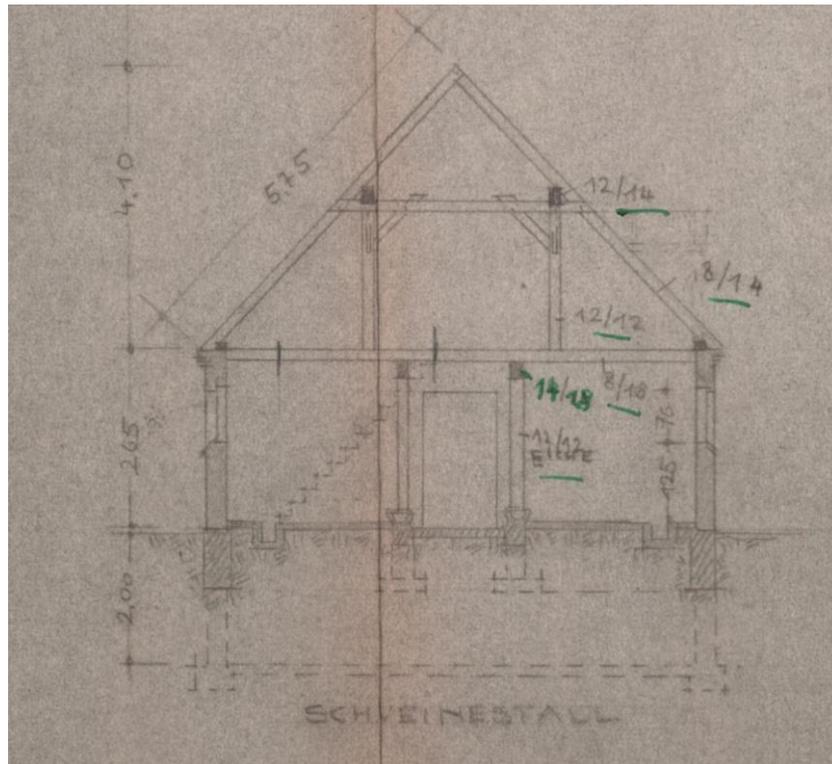


südöstliche Ansicht



südöstliche Ansicht

Grundriss / Schnitt Stallgebäude 1 (Auszug aus Bauakten - unmaßstäblich)

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Stallgebäude in Massivbauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: zum Teil Güllekeller (Güllegrube / Güllekanäle)

Baujahre: ca. 1959/60
1977 Umbau auf GüllekanäleGröße:Bruttogrundfläche: 219 m² einschließlich DachgeschossNutzfläche: 97 m² 60 SchweinemastplätzeBauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:Außenwände / Fassade:

- zweischaliges Mauerwerk, Außenschale Verblender

Innenwände:

- massives Mauerwerk

Dach:

- Satteldach mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentore und -türen:

- einfache Holzlattentüren

Fenster:

- Kunststofffenster mit Einfachverglasung

Geschossdecken:

- nicht bekannt

Treppe:	▪ nicht bekannt
Deckenflächen:	▪ nicht bekannt
Bodenbeläge:	▪ nicht bekannt
Innenwandflächen:	▪ nicht bekannt
Innentüren:	▪ nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	▪ nicht bekannt
Heizung:	▪ nicht bekannt
Technische Ausstattung:	▪ nicht bekannt
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luke zum Dachboden ▪ Güllegrube ▪ Güllekanäle ▪ Getreidesilo (Betriebseinrichtung)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden,
Einstufung des Zustandes / Ausstattung:

Das Stallgebäude wurde mit den zum Baujahr (1959/60) üblichen Baumaterialien in massiver Bauweise errichtete. Die Gebäudesubstanz weist äußerlich zum Teil Unterhaltungsrückstände auf. Zum Gebäudeinneren liegen dem Gutachterausschuss keine Informationen vor.

Nach Erfahrungen des Gutachterausschusses ist eine Nutzung als Schweinemaststall aufgrund der geringen Größe (60 Mastplätze) wirtschaftlich nicht rentabel. Eine vorübergehende Nutzung als Ausweichquartier oder Quarantänestall von Schweinemästern im direkten Umfeld wäre eventuell möglich.

Gegebenenfalls wäre auch eine Nutzung als Unterstand oder Lager aufgrund der relativ soliden Bauweise durchaus noch möglich.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses heben sich sowohl Umbaukosten für den Fall einer Umnutzung oder auch Rückbaukosten für den Fall eines Gebäudeabbruchs mit einem noch vorhandenen kleineren Restwert auf. Ein Wertansatz für das Stallgebäude erfolgt deshalb nicht.

Stallgebäude 2

Fotos: aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme



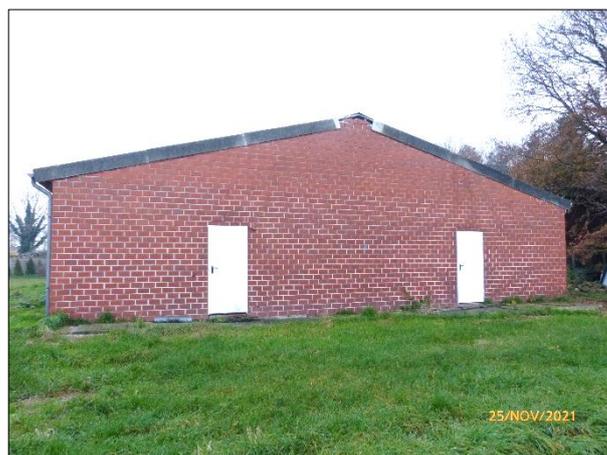
nordwestliche Ansicht



südwestliche Ansicht (alte Verladerampe)



südwestliche Ansicht



südöstliche Ansicht

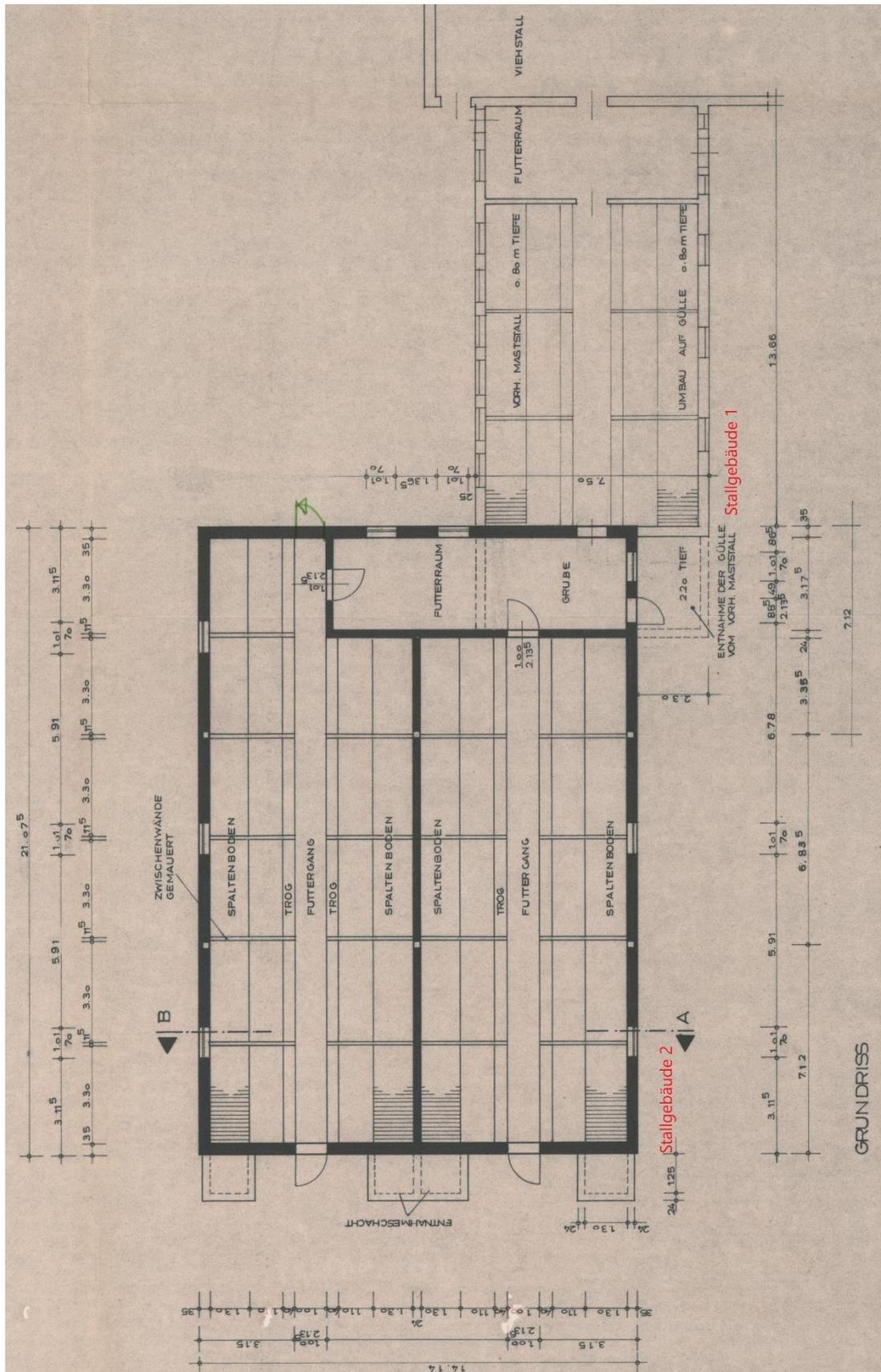


südöstliche Ansicht (Güleschächte)



südöstliche Ansicht

Grundrisse (Stallgebäude 1 und 2)



Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Stallgebäude in Massivbauweise
Geschosse:	Erdgeschoss
Unterkellerung:	zum Teil Güllekeller (Güllegrube / Güllekanäle)
Baujahr:	ca. 1977/78

Größe:

Bruttogrundfläche:	293 m ²
Nutzfläche:	259 m ² 210 Schweinemastplätze

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zweischaliges Mauerwerk, Außenschale Verblender
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ massives Mauerwerk
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Satteldach mit Wellfaserplatten ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentore und -türen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Holztür, Metalltüren
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunststofffenster mit Einfachverglasung
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Treppe:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Güllegrube und Güllekanäle ▪ Viehverladerampe ▪ Flüssiggastank (Betriebseinrichtung)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden,
Einstufung des Zustandes / Ausstattung:

Das Stallgebäude wurde mit einfachen Baumaterialien errichtet. Nach äußerer Inaugenscheinnahme ist das Stallgebäude insgesamt normal unterhalten. Die Gebäudesubstanz weist äußerlich zum Teil Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite auf. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist auch bei diesem Stall eine Nutzung für die Schweinemast aufgrund der Größe (210 Mastplätze) unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht lohnenswert. Insofern hat auch dieses Gebäude keinen wesentlichen „Wertanteil“ am Verkehrswert.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses hebt sich auch hier der gegebenenfalls noch vorhandene Restwert des Gebäudes mit den künftigen Rückbaukosten, einschließlich der Kosten für die ordnungsgemäße Beseitigung der Baumaterialien, auf.

Alternativ heben sich auch die Kosten für eine Umnutzung oder einen Umbau mit einem „Restwert“ auf.

Ein Wertansatz erfolgt auch für dieses Stallgebäude nicht.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Das Grundstück ist nicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen; auch besteht kein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal.
Grundstücksbefestigungen:	Betonsteinpflaster im Bereich der Stallungen Schotter / Bruchsteine (Zuwegung zu den Ställen)
Einfriedung:	nicht vorhanden
Sonstige Nebengebäude:	nicht vorhanden
Sonstige Anlagen:	nicht vorhanden

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, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Bösel, Overlaher Straße

zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2022 und zum Qualitätsstichtag 08.03.2022 nach marktüblicher Rundung zu

225.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Der Barwert für das vorhandene Nießbrauchrecht ist zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss hat den Barwert dieses Rechtes zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2022 und zum Qualitätsstichtag 08.03.2022 zu

52.000 €

(in Worten: zweiundfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

Datum der Sitzung: 08.03.2022