



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Barßel, Lohwestpöhle



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:	Barßel
Lage:	Lohwostpöhle
Gemarkung:	Barßel
Flur:	24
Flurstück(e):	112
Gesamtfläche:	42.072 m ²
Grundbuchbezirk:	Barßel
Grundbuchblatt:	9052, lfd. Nr. 4
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

315.000 €

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

315.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Allgemeine Angaben	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.1	Antragsdaten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.2	Weitere Angaben	3
1.3	Wertermittlungstichtag	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.4	Qualitätstichtag	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.6	Unterlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	5
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	5
2.2.2	Nutzung	5
2.2.3	Erschließungszustand	5
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	5
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	7
2.3.2	Landwirtschaftliches Flächenkataster	8
2.3.3	Rechte und Belastungen	8
2.4	Künftige Entwicklungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.5	Entwicklungszustand	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3	Ermittlung des Verkehrswertes	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1	Grundlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.2	Kaufpreissammlung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.4	Literatur	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2	Wertermittlungsverfahren	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.3	Bodenwert	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.5	Verkehrswert	11
4	Anlage zum Gutachten	12
4.1	Merkblatt Gutachterausschuss	12

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 14 Seiten.

Angaben

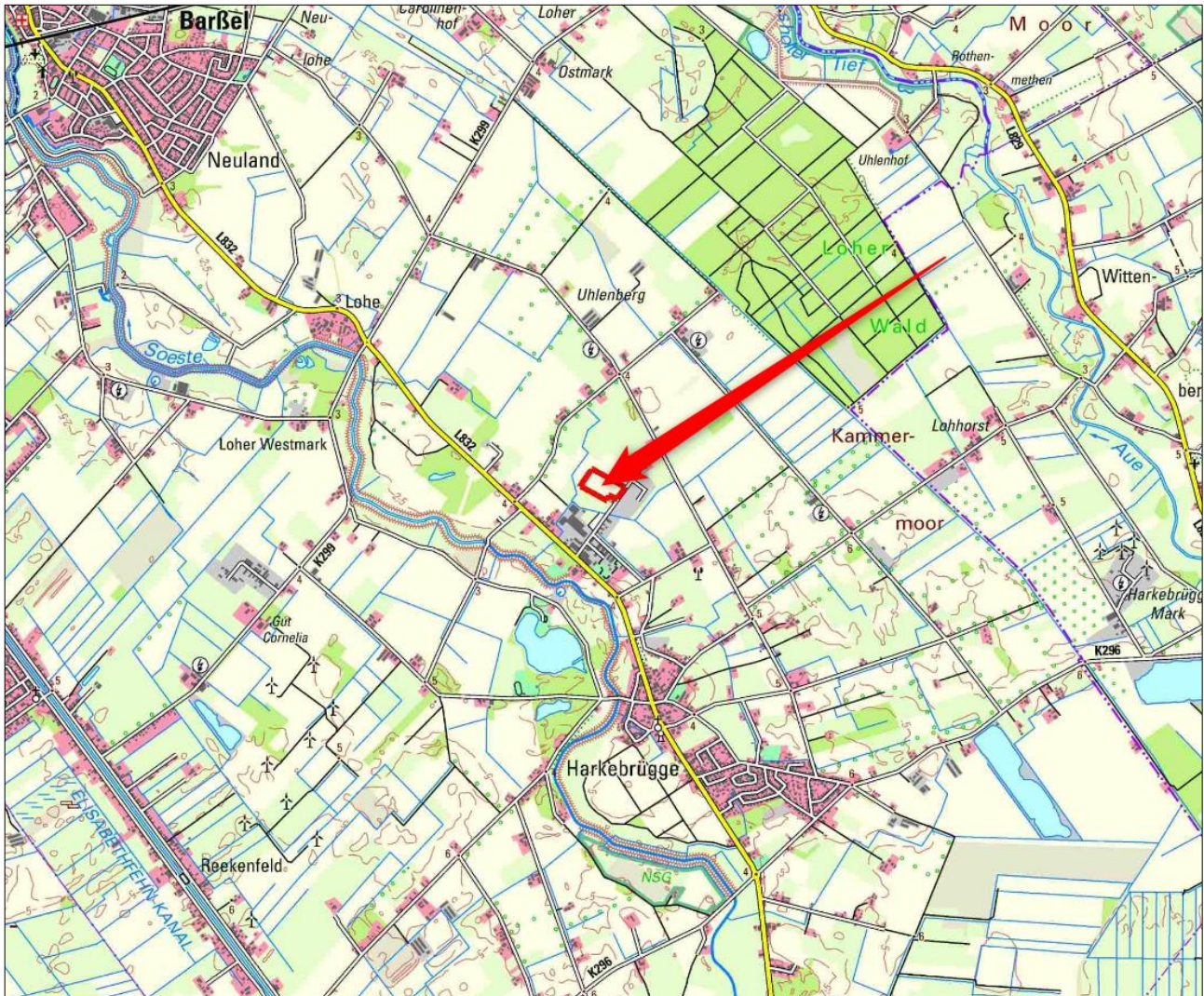
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:


- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Die als Bewertungsfläche ist bis zum 31.12.2024 verpachtet. Angaben zum Pächter erfolgen über ein gesondertes Anschreiben.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Das Grundstück ist nicht bebaut.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Das Grundstück ist nicht bebaut.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstan-
dungen bestehen:
Das Grundstück ist nicht bebaut.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Das Grundstück ist nicht bebaut.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt nördlich des Ortsteils Harkebrügge der Gemeinde Barßel. Es ist von der „Königstraße“ aus zu erreichen.

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 ist 42.072 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Luftbild (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024



Nutzung

Die Bewertungsfläche stellt sich örtlich überwiegend als Ackerland dar. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 05.11.2024 ist die Bewertungsfläche zum Teil noch mit Maispflanzen bestanden. Innerhalb der Ackerfläche befindet sich eine kleinere Baumreihe (siehe Luftbild).

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die mit Bitumen befestigte „Königstraße“ erschlossen.

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 Nutzung, Bewertung und Bodenschätzung für das zu bewertende Flurstück ausgewiesen:

Flurstück	Fläche m ²	tatsächliche Nutzung	Fläche m ²	Bodenschätzung / Bewertung
112	42.072	Ackerland	5.119 6.200 2.473 8.457 7.310 12.513	Grünland, S Mo - a 3 WZ 24/24 Grünland, S III a 3 WZ 26/26 Grünland, S II a 3 WZ 29/29 Ackerland, S 4 D WZ 26/29 Grünland, S II a 3 WZ 29/29 Ackerland, S 4 D WZ 24/26
42.072 Gesamt			42.072	

Beschaffenheit: Die landwirtschaftlich genutzte Fläche weist einen guten Zuschnitt und eine ausreichende Größe für die Bewirtschaftung auf.

Der überwiegende Teil des Ackerlandes weist einen normalen und durchschnittlichen Kulturzustand auf. Lediglich im straßenseitigen Bereich ist eine kleinere Teilfläche von gut 0,5 ha etwas tiefer gelegen und deutlich nasser als die übrige Ackerfläche. In diesem Bereich befinden sich auch mehrere Laubbäume innerhalb der Bewertungsfläche.

Erläuterungen zu den Abkürzungen bei den Angaben zur gesetzlichen Klassifizierung:

Grünland

S oder IS	Sandboden oder lehmiger Sandboden
L, T oder Mo	Lehm-, Tonboden oder Moorboden
Bodenstufe	Einteilung in Bodenstufen von I (=sehr günstig) bis III (=sehr ungünstig)
Klimastufe	bezogen auf die durchschnittliche Jahreswärme <ul style="list-style-type: none"> • 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. <ul style="list-style-type: none"> • W = Unbedingtes Wiesenland
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	Sandboden oder anlehmiger Sandboden
IS oder SL	lehmiger Sandboden oder stark lehmiger Sandboden
sL	sandiger Lehm
LT oder T	schwerer Lehm oder Ton
Mo	Moorboden
Zustands-stufen	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"> • 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)

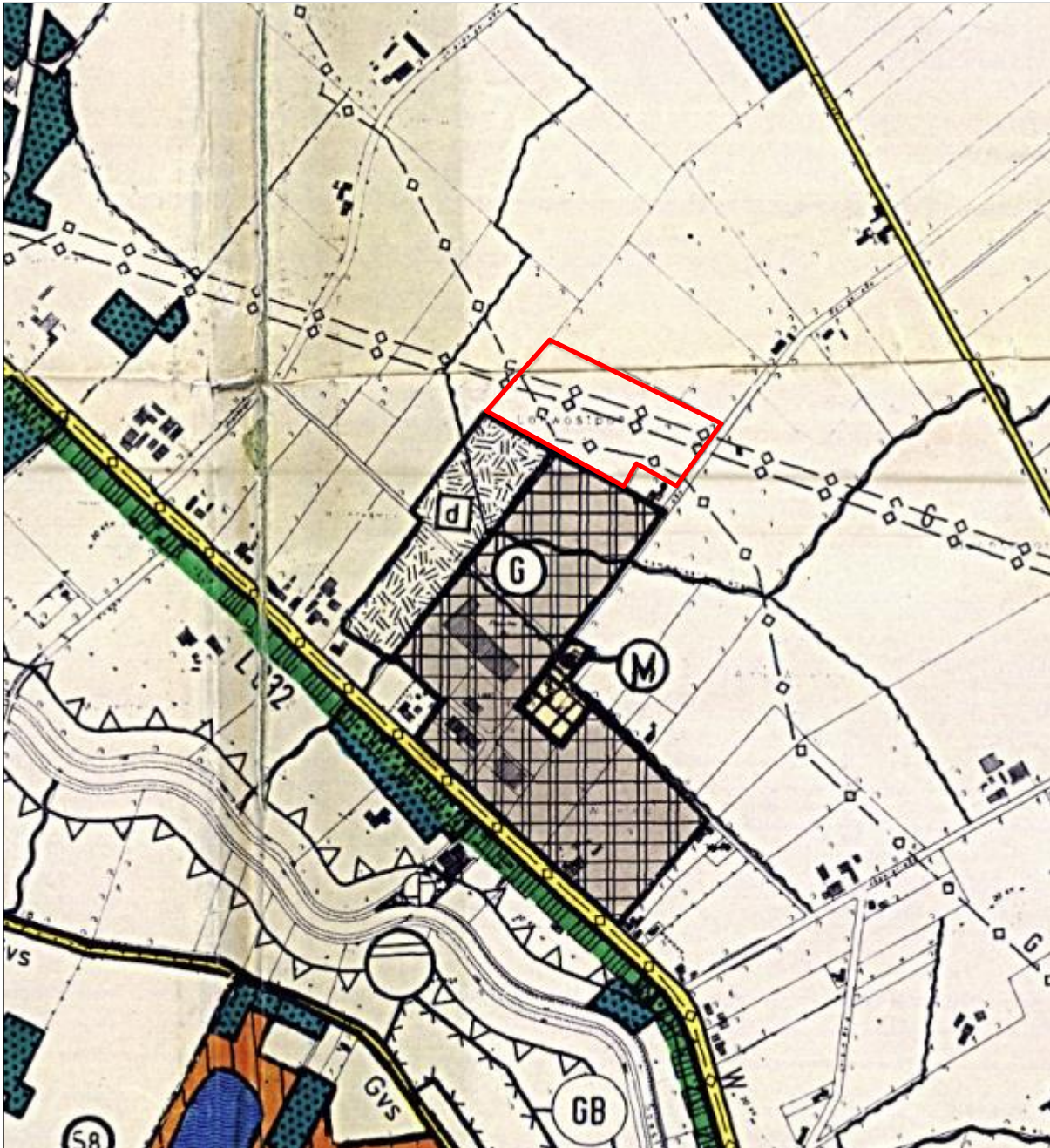
Rechtliche Gegebenheiten

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Barßel (ohne Maßstab)

Landwirtschaftliches Flächenkataster

Im FeldblockFinder der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche überwiegend als Ackerland nachgewiesen.

Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt, vom 22.10.2024 nachfolgende Eintragungen enthalten:

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
	1 bis 5 gelöscht	
6	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, wonach die <u>Gewerkschaft Brigitta in Hannover</u> auf dem Flurstück 112 der Flur 24 das Recht zum Bau, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Erdgastransportleitung hat. Der Eigentümer darf auf dem belasteten Grundstück innerhalb des 12 m breiten Schutzstreifens weder Gebäude errichten noch sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden, vornehmen. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 24. Februar 1966 eingetragen am 22. April 1966 und umgeschrieben am 18. Juni 1996. <i>Rolfes</i> Eilers
7	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die <u>Gewerkschaft Brigitta, Hannover</u> , des Inhalts, in einem 12 m breiten Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) des Flurstücks 112 der Flur 24 eine Erdgastransportleitung zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten und den Grundbesitz dazu jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Gemäß Bewilligung vom 23. April 1975 eingetragen am 3. Juni 1975 und umgeschrieben am 18. Juni 1996. <i>Rolfes</i> Eilers
8	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die MIDAL GmbH in Kassel, bestehend in einem Ferngasleitungsrecht. Gemäß Bewilligung vom 11. Dezember 1991 eingetragen am 16. Januar 1992 und umgeschrieben am 18. Juni 1996. <i>Rolfes</i> Eilers
9	4	Erdgasleitungsrecht an dem Flurstück 112 der Flur 24 für die <u>Brigitta Erdgas und Erdöl GmbH, Hannover</u> . Gemäß Bewilligung vom 12. Juni 1995 - UR 394/95 Notar Weber, Edeweicht - eingetragen am 22. Juni 1995 und umgeschrieben am 18. Juni 1996. <i>Rolfes</i> Eilers
10	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kommunikationskabelrecht) für die Wintershall Gas GmbH, Kassel. Gemäß Bewilligung vom 29. April 1996 - UR 27/96 Notar ... eingetragen am 18. Juni 1996.

Amtsgericht
Cloppenburg

Grundbuch von
Barßel

Blatt
9052

Bogen
2

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
11	4	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Markus Lammers, geb. am 04.10.1978, und Horst Lammers, geb. am 14.06.1967, zu je 1/2 Anteil. Gemäß Bewilligung vom 19.01.2009 (URNr. 76/2009, Notar Kurmann, Friesoythe) eingetragen am 04.03.2009. Rolfes
12	4	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.1 (Horst Lammers) 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 (2/2019) eingetragen am 21.01.2019. Flatken
13	4	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2 (Markus Lammers) 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 (1/2019) eingetragen am 21.01.2019. Flatken
14	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 18/19). Eingetragen am 22.02.2019. Sprock
15	4	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2 (Markus Lammers) Über das Vermögen des Eigentümers ist am 01.05.2019 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (9 IN 1/19). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Cloppenburg vom 02.05.2019 am 07.05.2019. Hackmann

Amtsgericht
Cloppenburg

Grundbuch von
Barßel

Blatt
9052

Bogen
3

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
16	4	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. (Horst Lammers) Über das Vermögen des Eigentümers ist am 01.05.2019 um 10:05 Uhr das Insolvenzverfahren eröffnet worden (9 IN 2/19). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Cloppenburg vom 02.05.2019 am 08.05.2019. Flatken
17	4	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (9 L 2/2022). Eingetragen am 23.11.2022. Flatken

Amtsgericht
Cloppenburg

Grundbuch von
Barßel

Blatt
9052

Bogen 1

Abteilung II

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1	5	Laufende Nummer d. Spalte 1	7
4		6	
6,7,9	Das Recht ist übergegangen auf die Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover, Register: AG Hannover HRB 61631. Gemäß Bewilligung vom 07.07.2021 (URNr. 192/2021, Notar Dr. Marc Wendt, Hannover) eingetragen am 13.01.2022. Ihmels	11	Gelöscht am 10.07.2009. Vossmann

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte haben nach Auffassung des Gutachterausschusses lediglich keinen Einfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert. Bei den Leitungsrechten handelt es sich um tiefliegende Erdleitungen, die bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Fläche nicht hinderlich sind.

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.

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.

1.1 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

Barßel „Lohwostpöhle“

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

315.000 €

(in Worten: dreihundertfünfzehntausend 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

315.000 €

(in Worten: dreihundertfünfzehntausend 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.