

Kurzfassung der gutachterlichen Stellungnahme

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000477

unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche

PLZ, Ort	26169 Neuscharrel
Straße	Gemarkung Neuscharrel
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	NZS 9 K 20/22
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Objektbesichtigungstag	18.10.2023
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	18.10.2023
Qualitätsstichtag	18.10.2023



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

181.000 EUR

Auftrag

Mit Schreiben vom 21.09.2023 beauftragte das Amtsgericht Cloppenburg das Ingenieurbüro Bödecker eine Wertaufteilung bzw. die Ausweisung von Gruppenwerten und einem Gesamtwert der bereits in den Gutachten 23-000002 und 22-000461 ermittelten Verkehrswerte.

Gemäß zugrunde liegendem Beschluss vom 21.09.2023 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde gemäß § 18 ZVG eine Verfahrensverbindung vorgenommen, so dass o. g. Wertaufteilung ohne erneute Herleitung der Werte beauftragt wurde.

Vorliegend handelt es sich um eine beauftragte Kurzfassung der gutachterlichen Stellungnahme.

Anmerkung

Ein aktuelles Grundbuchblatt wurde eingesehen. Im Grundbuchblatt von Neuscharrel, Blatt 370, vom 04.10.2023 sind im Vergleich zu den o. g. Gutachten neue Eintragungen enthalten. Diese betreffen die Eintragung einer Zwangsverwaltung (siehe „Erläuterungen zur Abteilung II“).

Ein erneuter Ortstermin erfolgte am 18.10.2023.

Vorliegend wird als Wertermittlungs- sowie Qualitätsstichtag der 20.01.2023 (Stichtag des Gutachtens mit der Nummer 23-000002) in der gutachterlichen Stellungnahme übernommen, da keine Aktualisierung der Werte beauftragt wurde. Durch die geringe Zeitspanne zwischen den Stichtagen der beiden o. g. Gutachten ergeben sich keine Veränderungen für die Werte des Gutachtens 22-000461.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Ergebnis

Marktwert

§ 194 BauGB

Marktwert

181.000 €

Erläuterungen zum Endergebnis

Auftragsgemäß werden im vorliegenden Gutachten Einzelwerte für jedes Flurstück, Gruppen- sowie Gesamtwerte dargestellt werden. Es ergeben sich aus den Gutachten 23-000002 und 22-000431 folgende Werte.

1. Es ergeben sich folgende Einzelwerte:

Bestandsverzeichnis Nr. 5 (Flurstück 110/1):	130.000 €
Bestandsverzeichnis Nr. 6 (Flurstück 110/2):	31.000 €
Bestandsverzeichnis Nr. 7 (Flurstück 152):	20.000 €

2. Es errechnet sich ein Gesamtwert in Höhe von rd. 181.000 €.

3. Auftragsgemäß werden folgende Gruppen zusammengefasst und Gruppenwerte ermittelt:

Bestandsverzeichnis Nr. 5 mit Nr. 6:	161.000 €
Bestandsverzeichnis Nr. 5 mit Nr. 7:	150.000 €
Bestandsverzeichnis Nr. 6 mit Nr. 7:	51.000 €

Allgemeine Hinweise

Definitionen & Haftungsausschluss

Die Richtigkeit vorstehenden Wertgutachtens versichere ich hiermit pflichtgemäß. Mit dem Eigentümer stehe ich weder in verwandtschaftlichen Beziehungen noch habe ich persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Wertgutachten wurde auf Grundlage des § 194 BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit Gültigkeit ab dem 01.01.2022 erstellt.

Definition Marktwert

Im derzeit geltenden § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Begriff des Verkehrswerts wie folgt definiert: Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Haftungsausschluss

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Wertgutachten noch für Teile daraus übernommen. Weiterhin kann keine Haftung für die Richtigkeit von Auskünften von Behörden und Ämtern übernommen werden.

Achtung

Die Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Prüfungen hinsichtlich brandschutzrechtlicher Bestimmungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass diese mit der Bauabnahme im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft wurden. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt. Ebenso wurde die vorgeschriebene Installation und Funktion von Rauchmeldern nicht überprüft.

Untersuchungen an Baumaterial und Baugrund auf ggf. enthaltene schädliche Stoffe, wie insbesondere Asbest, Öl oder Schwermetall, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung kann nicht übernommen werden. Auch nicht für eine sich daraus ergebende verdeckte Marktwertbeeinflussung.

Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Gutachters geschehen.

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Flurkarte	vorhanden	04.10.2023
Objektfotos	vorhanden	18.10.2023
Vorgutachten 22-000461	vorhanden	07.12.2022
Vorgutachten 23-000002	vorhanden	23.01.2023
Übersichtskarte I	vorhanden	04.10.2023
Übersichtskarte II	vorhanden	07.11.2023

Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Objektfotos

Fotodokumentation

Flurstück 152



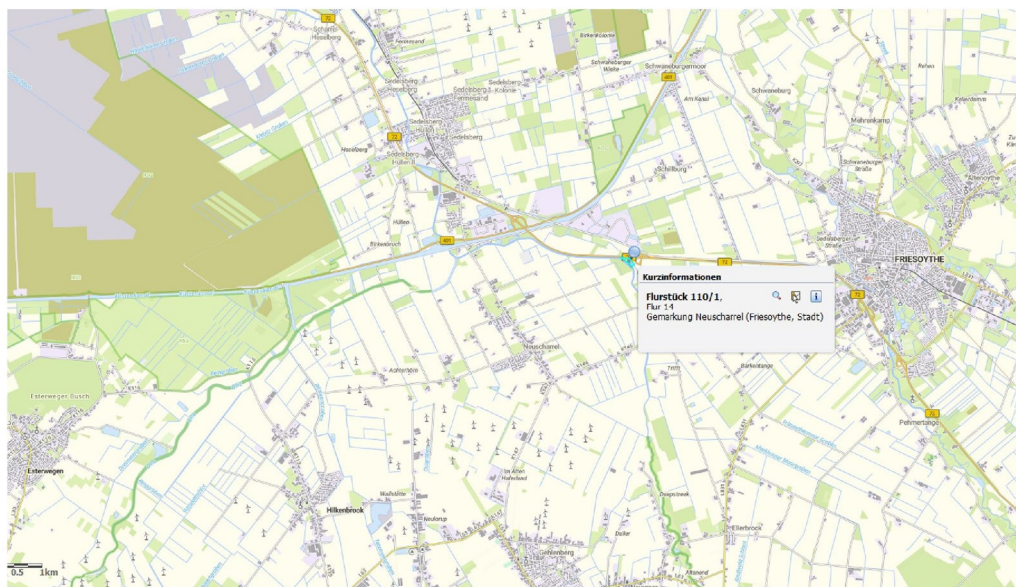
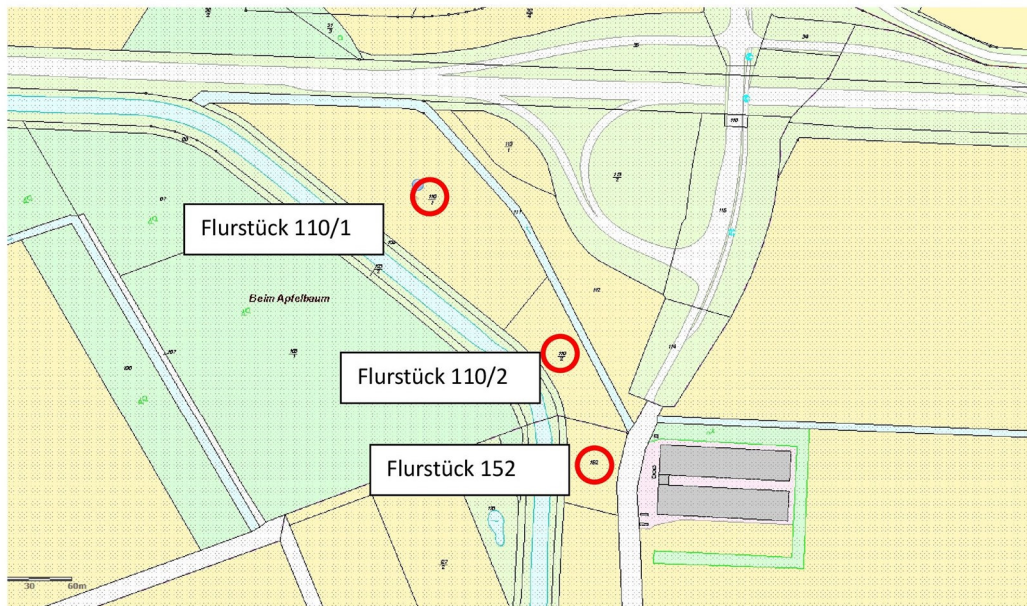
Flurstück 110/2



Flurstücke 101/1 und 110/2



Flurkarte



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen© 2023