

Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000003

unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche

PLZ, Ort	26676 Barßel
Straße	Flur 22, Flurstück 61/5
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	9 K 22/23
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Objektbesichtigungstag	28.02.2024
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	28.02.2024
Qualitätsstichtag	28.02.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

0 EUR

Marktwert

lastenfrei

260.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 10.11.2023 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde das Ingenieurbüro Bödecker mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des u. g. Versteigerungsobjektes beauftragt.

Vorliegend handelt es sich um eine beauftragte Kurzfassung des Vollgutachtens.

Bewertungsgegenstand

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das Flurstück 61/5 der Flur 22 in der Gemarkung Barßel (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen) mit einer Größe von 30.895 m². Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 10357 von Barßel geführt. Es wird vollumfänglich als Ackerland genutzt.

Markt

Verpachtungssituation

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung konnte keine Auskunft über die derzeitige Verpachtungssituation des Objektes gegeben werden. Auftragsgemäß wird eine Pachtfreiheit bzw. eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit (max. zwei Jahre) unterstellt, sodass aus diesem Sachverhalt kein Werteinfluss für das Bewertungsobjekt ausgeht.

Verwertbarkeit

Die Marktgängigkeit der Fläche (unbelastet in Abt. II des Grundbuchblattes) ist grundsätzlich als sehr gut anzusehen. Die Vermarktbarkeit für das Bewertungsobjekt ist als gegeben und nachhaltig einzustufen. Es ist mit einer großen Nachfrage am Markt zu rechnen.

Aufgrund der grundbuchlich eingetragenen Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung sowie der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 21 Abs. Nr. 2 InsO (Flächen belastet mit den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes) wird jedoch die allgemeine Handelbarkeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt verhindert.

Verpachtbarkeit

Grundsätzlich können landwirtschaftliche Flächen einzeln oder auch gemeinsam verpachtet werden. Landwirtschaftliche Betriebe dieser Region versuchen sich stetig durch Zupacht oder Zukauf zu vergrößern, sodass ein hohes Potenzial an Interessenten vorhanden ist.

Die Vermietbarkeit (Verpachtung) der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist als sehr gut anzusehen.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist unter Fortführungsgesichtspunkten nachhaltig gegeben.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Ackerland Flurstück 41/9	30.895	8,50					Nein	262.607

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

Bodenwert (rentierliche Anteile)

Bodenwert (unrentierliche Anteile)

262.607

BODENWERT (gesamt)

262.607

Ergebnis

		Marktwert (€)
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	262.607
Lasten	Auflassungsvormerkung	262.607
Marktwert		0

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
Auswertung der Kaufpreise 2021 aller Gemeinden	vorhanden	07.01.2024
Auswertung der Kaufpreise 2022 aller Gemeinden	vorhanden	07.01.2024
Auswertung der Kaufpreise 2023, 2024 und gesamt aller Gemeinden	vorhanden	07.01.2024
Auswertung der Kaufpreise der Gemeinde Barßel 2021 und 2022	vorhanden	07.01.2024
Auswertung der Kaufpreise der Gemeinde Barßel 2023, 2024 und gesamt	vorhanden	07.01.2024
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	vorhanden	16.04.2024
Flurstücksnachweis	vorhanden	08.01.2024
Grundbuchauszug	vorhanden	22.11.2023
Kartenansicht Hochwasserrisiko	vorhanden	01.03.2024
Kartenansicht Schutzgebiete	vorhanden	01.03.2024
Objektfotos	vorhanden	28.02.2024
Übersichtskarte I	vorhanden	16.04.2024
Übersichtskarte II	vorhanden	16.04.2024

Anlagenverzeichnis

Objektfotos

Übersichtskarte II

Übersichtskarte I

Fotodokumentation

Flurstück 61/5, Flur 22, Gemarkung Barßel



Flurstück 61/5, Flur 22, Gemarkung Barßel



Flurstück 61/5, Flur 22, Gemarkung Barßel



Übersichtskarte I



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen© 2024