

# Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000600

## unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche

PLZ, Ort	<b>26169 Altenoythe</b>
Straße	Flur 19, Flurstück 73/5
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	NZS 9 K 23/23
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Objektbesichtigungstag	28.02.2024
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	28.02.2024
Qualitätsstichtag	28.02.2024



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**0 EUR**

### Marktwert

lastenfrei

**128.000 EUR**

### Auftrag

Mit Beschluss vom 06.11.2023 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 73/5 der Flur 19 in der Gemarkung Altenoythe (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen) mit einer Größe von 37.638 m<sup>2</sup>. Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 5044 von Altenoythe geführt. Es wird vorwiegend als Grünland genutzt.

## Markt

### Immobilienmarkt

### 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, so dass aus diesem Sachverhalt kein Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt ausgeht.

### Verwertbarkeit

Die Marktgängigkeit der Fläche (unbelastet in Abt. II des Grundbuchblattes) ist 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 Auflassungsvormerkung 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 <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Teilfläche Grünland	32.743	3,80					Nein	124.423
2	Teilfläche Laubholz	4.611	0,80					Nein	3.688
3	Teilfläche Weg	284	0,50					Nein	142

\* 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)

128.253

**BODENWERT (gesamt)**

**128.253**

## Ergebnis

		<b>Marktwert (€)</b>
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	128.253
<b>Lasten</b>	Auflassungsvormerkung	128.253
	Verfügungsbeschränkung	128.253
<b>Marktwert</b>		<b>0</b>

---

## **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
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung Grünland	vorhanden	27.03.2024
Auswertung der Grünland-Kaufpreise 2021 aller Gemeinden	vorhanden	02.04.2024
Auswertung der Grünland-Kaufpreise 2022, 2023, 2024 und gesamt aller Gemeinden	vorhanden	02.04.2024
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	vorhanden	01.03.2024
Flurkarte	vorhanden	08.01.2024
Flurstücksnachweis	vorhanden	08.01.2024
Grundbuchauszug	vorhanden	22.11.2023
Kartenansicht Hochwasserrisiko	vorhanden	29.02.2024
Kartenansicht Schutzgebiete	vorhanden	29.02.2024
Objektfotos	vorhanden	28.02.2024
Übersichtskarte I	vorhanden	29.01.2024
Übersichtskarte II	vorhanden	29.01.2024

## Anlagenverzeichnis

Objektfotos

Übersichtskarte I

Übersichtskarte II

## Fotodokumentation

### Grünlandteilfläche I Flurstück 73/5



### Grünlandteilfläche II Flurstück 73/5



### Flurstück 73/5 (Buschreihe zwischen Grünlandfläche I und II)



**Zuwegung Flurstück 73/5**



Übersichtskarte I



Übersichtskarte II

