Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000250

unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche mit abrisswürdigem Resthof

PLZ, Ort	**26676 Barßel**
Straße	Dingenbergstr. 1
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	NZS 9 K 27/22
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Objektbesichtigungstag	04.08.2023
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	04.08.2023
Qualitätsstichtag	04.08.2023

Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

210.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 15.05.2023 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 die Flurstücke 45/1 (38 m²), 45/2 (18.947 m²) der Flur 29 sowie das Flurstück 148 (6.200 m²) der Flur 28 in der Gemarkung Barßel (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Die Flurstücke werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 6978 von Barßel geführt. Sie liegen arrondiert und bilden eine Flächeneinheit. Die Fläche ist mit den Gebäuden einer ungenutzten, abrisswürdigen Resthofstelle bebaut. Die unbebauten Teilbereiche werden landwirtschaftlich genutzt.

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.

Markt

Immobilienmarkt

Verpachtungssituation

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung konnte keine Auskunft über die derzeitige Verpachtungssituation gegeben werden. Auftragsgemäß wird eine Pachtfreiheit bzw. eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit (max. zwei Jahre) unterstellt, so dass aus diesem Sachverhalt kein Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt ausgeht. Die Gebäude sind ungenutzt und befinden sich in einem abrisswürdigen Zustand.

Verwertbarkeit

Die Flurstücke sowie Teilflächen mit landwirtschaftlicher Nutzfläche sind sowohl einzeln als auch gemeinsam vermarktbar, was die Verwertbarkeit der Flächen grundsätzlich erhöht. Die Marktgängigkeit ist als sehr gut anzusehen.

Der Teilbereich der Abrissgebäude wirkt sich kaum nachteilig auf das Gesamtobjekt aus, würde jedoch aufgrund der hohen Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen als Einheit vom Käufer, unter Berücksichtigung potenzieller Abrisskosten, mit erworben werden. Eine erneute Bebauung ist aufgrund der Außenbereichslage nur unter Berücksichtigung des § 35 BauGB sowie entsprechender Genehmigung möglich.

Die Vermarktbarkeit für das Bewertungsobjekt ist insgesamt als gegeben und nachhaltig einzustufen. Es ist mit einer ausreichend großen Nachfrage am Markt zu rechnen.

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. Das Vorhandensein der Altgebäude der ehemaligen Hofstelle wirkt sich kaum nachteilig im Zuge einer Verpachtung aus, da die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen groß ist.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist unter Fortführungsgesichtspunkten nachhaltig gegeben.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	*Bezeichnung*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*		*EUR*
1	Teilfläche Flurstück 45/2 (Gebäude- u. Freifläche)	2.245	31,00					Nein	69.595
2	Ackerteilfläche Flurstück 45/2	16.702	8,00					Nein	133.616
3	Ackerfläche Flurstück 148	6.200	8,00					Nein	49.600
4	Flurstück 45/1	38	0,50					Nein	19

** 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)	252.830
BODENWERT (gesamt)	**252.830**

Ergebnis

			Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.			§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert		252.830
Abschläge	Abrisskosten	17,80%	45.000
Marktwert			**210.000**

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
Auswertung aus der Kaufpreissammlung aller Gemeinden	vorhanden	07.08.2023
Auswertung der Kaufpreise 2021 aller Gemeinden	vorhanden	07.08.2023
Auswertung der Kaufpreise 2022, 2023 und gesamt aller Gemeinden	vorhanden	07.08.2023
Auswertung der Kaufpreise der Gemeinde Barßel 2021 und 2022	vorhanden	07.08.2023
Auswertung der Kaufpreise der Gemeinde Barßel 2023 und gesamt	vorhanden	07.08.2023
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	vorhanden	06.10.2023
Flurkarte	vorhanden	01.06.2023
Flurstücksnachweise	vorhanden	01.06.2023
Grundbuchauszug	vorhanden	06.07.2023
Kartenansicht Hochwasserrisiko	vorhanden	06.10.2023
Kartenansicht Schutzgebiete	vorhanden	06.10.2023
Objektfotos	vorhanden	04.08.2023
Übersichtskarte I	vorhanden	09.10.2023
Übersichtskarte II	vorhanden	09.10.2023

Anlagenverzeichnis

Objektfotos

Übersichtskarte I

Übersichtskarte II

Fotodokumentation

Ackerfläche Flurstück 148

Ackerteilfläche Flurstück 45/2

Nebengebäude (Abrissgebäude)
Resthofstelle

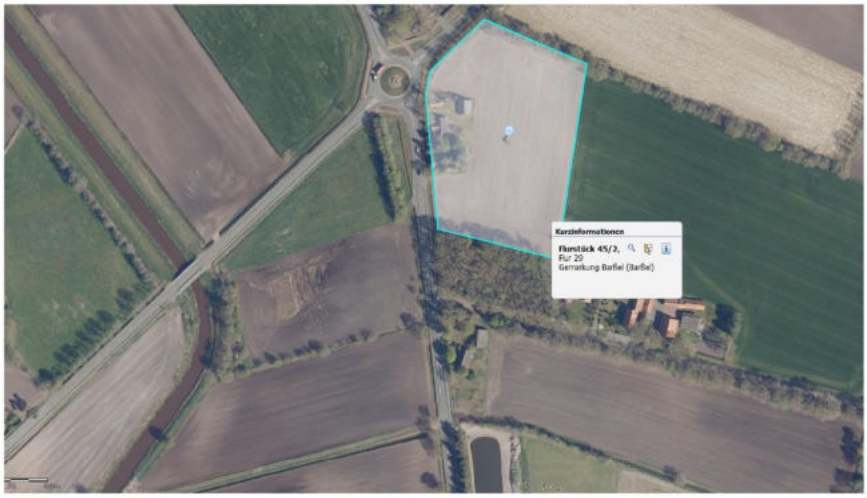
ehem. Wohnhaus (Abrissgebäude)
Resthofstelle

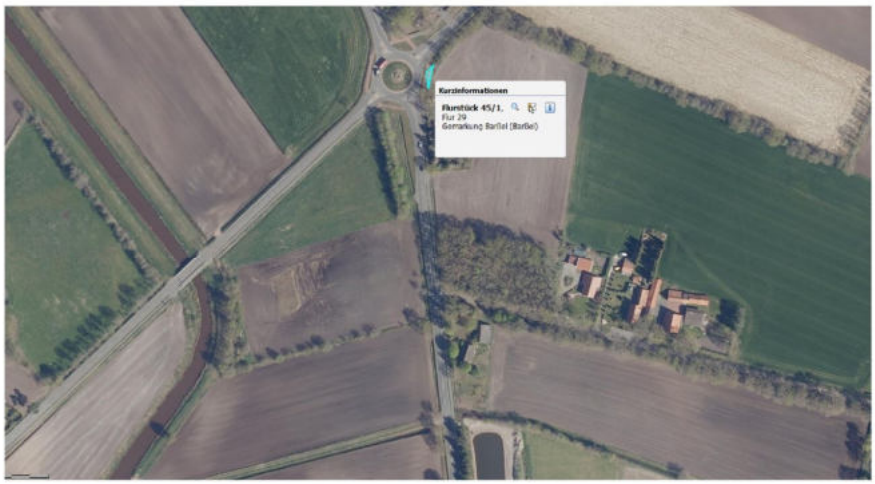
Nebengebäude (Abrissgebäude)
Resthofstelle

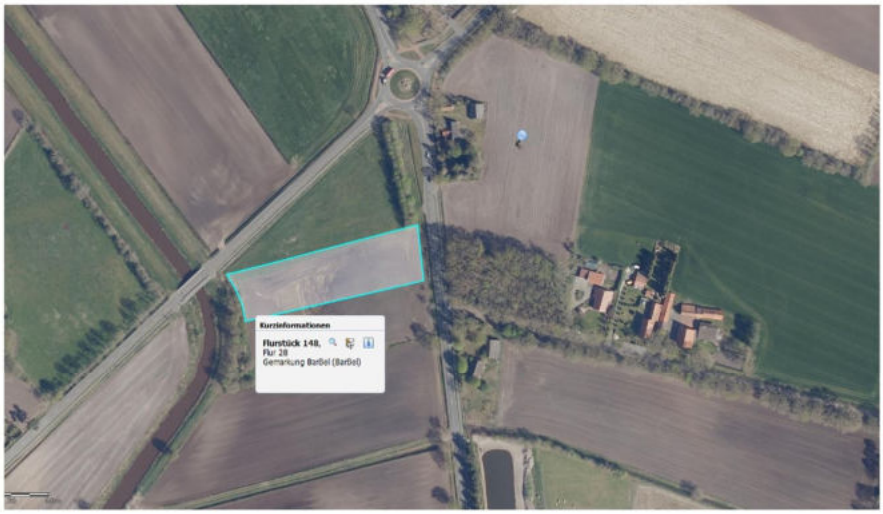
Innenansicht Wohnhaus (Abrissgebäude)
Resthofstelle

Innenansicht Nebengebäude (Abrissgebäude) Resthofstelle

Übersichtskarte I







Übersichtskarte II