

Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000118

Biogasanlage samt Nebengebäude

(Erbbaurecht)

PLZ, Ort	26169 Friesoythe
Straße	Gem. Altenoythe, Flurstück 90/2 Flur 2
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	29.04.2024
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	29.04.2024
Qualitätsstichtag	29.04.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

35.000 EUR

Marktwert

lastenfrei

52.400 EUR

Auftrag

Mit dem Beschluss vom 28.02.2024 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde das Ingenieurbüro Bödecker mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des u. g. Versteigerungsobjektes beauftragt.

Bewertungsgegenstand

Bewertungsobjekt des vorliegenden Gutachtens ist ein Erbbaurecht an einem Flurstück in der Gemarkung Altenoythe im Landkreis Cloppenburg im Bundesland Niedersachsen. Das Erbbaurecht lastet auf dem Flurstück 90/2 (7.147 m²) Flur 2. Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchblattes 5149 von Altenoythe unter der lfd. Nr. 1 im BV geführt. Es ist im Rahmen des Erbbaurechts mit den Baulichkeiten einer Biogasanlage bebaut. Diese stellt sich zum Wertermittlungstichtag als nicht in Betrieb dar.

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 Herausgabebanspruch besteht nicht.

Vorbemerkung/Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung bezieht sich auf die zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Gegebenheiten und den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Werte und die zusammenfassende Beurteilung beziehen sich auf den Objektzustand zum Wertermittlungsstichtag.

Es wird von einer Einhaltung der rechtlichen Bestimmung sowie der formellen und materiellen Legalität hinsichtlich des Bestands und Nutzung des Bewertungsobjektes ausgegangen.

Stichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind der 29.04.2024 (Datum der Ortsbesichtigung). Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Inhaltsverzeichnis

Objekt.....	5
Erläuterungen zum Gebäude	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Grundbuch	6
Wert der Lasten und Beschränkungen	7
Erläuterungen zur Abteilung II	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Bodenwert.....	8
Sachwert	9
Sachwert (Marktwert)	9
Erbbaurecht (Münchener Verfahren)	10
Belastungen aus dem Erbbaurecht.....	10
Erbbaurecht: Zusammenfassung	10
Erläuterungen zum Erbbaurecht	11
Ergebnis	12
Erläuterungen zum Endergebnis	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Allgemeine Hinweise	13
Unterlagenübersicht.....	14
Anlagenverzeichnis.....	14
Fotodokumentation	15

Wahl des Bewertungsverfahrens und Erläuterung des Ergebnisses für den Marktwert

Die Marktwertermittlung wurde unter Berücksichtigung der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vorgenommen.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens erfolgt im Hinblick auf § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Markt- und Vergleichsdaten.

Die Bewertung, inkl. Verfahrenswahl, ist neben dem Renditeaspekt auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten fiktiv zu unterstellenden Kauffall abzustellen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Baulichkeiten einer Biogasanlage, welche im Rahmen eines Erbbaurechts errichtet worden sind. Die Biogasanlage ist augenscheinlich nicht mehr in Betrieb. Mangels notwendiger Auskünfte und mangels einer möglichen Innenbesichtigung können keine Aussagen über:

- das Vorhandensein von zum Betrieb einer Biogasanlage notwendiger technischer Ausstattung
- deren Funktionsfähigkeit
- der möglichen Fortführung der Nutzung als Biogasanlage

gemacht werden.

Eine objektartübliche Ableitung des Ertragswertes ist daher nicht möglich und unterbleibt.

Hilfsweise wird den Baulichkeiten ein vorhandener Substanzwert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zugeordnet.

Objekt

Nutzungssituation

Gegenwärtig erscheint die Baulichkeiten der Biogasanlage ohne nachhaltige wirtschaftliche Nutzung. Diese Annahme stützt sich auf die Eindrücke des Ortstermins und die vorgefundenen Zustände.

Eine Auskunft des Eigentümers zur Stilllegung oder anderweitigen Nutzung der Behälter sowie des Technikgebäudes liegt nicht vor. Auskünfte zum tatsächlichen Inbetriebnahmejahr oder zu einer Stilllegung konnten vom Landkreis Cloppenburg nicht gemacht werden. Eine behördliche Entscheidung zur Stilllegung erfolgte auskunftsgemäß nicht. Weitere Unterlagen zur tatsächlichen Nutzung des Objektes liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Eine Übersicht über die Baulichkeiten ist in folgender Abbildung zu sehen:



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige keine Informationen zum Zustand, zur Funktionsfähigkeit der Anlage oder zu deren technischer Ausstattung geben kann. Über das Vorhandensein eines BHKW in dem Technikgebäude, dessen Zustand, Einsatzbereitschaft u.a. können keine Aussagen getroffen werden. Gleiches gilt für technische Ausstattung der Behälter (Rührwerke), der Substratzuführung sowie sonstiger, zum Betrieb einer Biogasanlage notwendiger technischer Ausstattung (Pumpen, Steuerung etc).

Es ist weder bekannt ob diese biogasanlagenspezifischen Anlagenteile vorhanden und einsatzbereit sind noch ob im Zuge der sichtbaren Stilllegung die Betriebsgenehmigung abgelaufen ist. Entsprechende Unterlagen oder Auskünfte lagen nicht vor.

Gebäudebeschreibung

Gemäß vorliegenden Unterlagen wird das Jahr 2008 als Baujahr der Gebäude der Biogasanlage (Gärrestesilo, Fermenter, Vorgrube und Technikgebäude) angenommen. Die Baugenehmigung des Getreidehochsilos wurde im Januar 2009 erteilt. Vorliegend wird für das Getreidesilo das Baujahr 2009 angenommen.

Gemäß den Darstellungen im Online-Viewer (Stand 2020) und den Eindrücken beim Ortstermin ist die Abdeckung des Gärrestesilos eingebrochen und wurde lediglich mit einer Plane provisorisch zugedeckt. Am Tage der Ortsbesichtigung war zusehen, dass aus dem Gärrestlager Bäume wachsen.

Das Technikgebäude ist von baualtersentsprechender Gestaltung. Es ist in massiver Ziegelbauweise mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung errichtet worden. Das Gebäude verfügt über mehrere Zugangstüren im nördlichen, südlichen und westlichen Teil. Das Objekt ist augenscheinlich nicht unterkellert. Das Gebäude besitzt eine verputzte Klinkerfassade. Die Fenster des Gebäudes sind mit Kunststoffrahmen ausgeführt. Die Eingangstüren sind aus Holz und in Metallrahmen ausgeführt. Im Bereich des Technikgebäudes befindet sich eine Gasfackel, außenstehende Kühler und ein Futtersilo, welches als Getreidelager genutzt wurde.

Der Fermenter ist als oberirdischer Betonrundbehälter ausgeführt. Er trägt eine gasdichte Abdeckung in Form eines Zeltdaches. Gleiches gilt für die Vorgrube. Das Gärrestlager ist als oberirdischer Rundbehälter errichtet und mit Profilblech verkleidet. Er besitzt eine Plane als Abdeckung. An den Behältern sind unterirdisch verlaufende Zuführungsrohre aus Metall sowie Schlauchleitungen als Ablässe angeschlossen.

Angrenzend an das Technikgebäude befindet sich eine abgedeckte, in das Erdreich eingelassene Substratzuführung.

Das Flurstück ist bis auf einen kleinen Bereich im westlichen Teil des Grundstücks vollständig gepflastert.

Grundbuch

Auszug vom: 13.03.2024
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Altenoythe

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	5149	1	Altenoythe	2	90/2	7.147,00

Gesamtfläche 7.147,00
davon zu bewerten 7.147,00

Abteilung I, Eigentümer

Der Eigentümer (Erbaurechtsgeber) sowie der Erbaurechtsnehmer sind dem Auftraggeber bekannt.

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
5149	1	1	90/2	Erbbauzinsreallast		13.792

Wert der Lasten und Beschränkungen

Abteilung II - Lfd. Nr. 1 (Erbbauzinsrealast)

13.792 EUR

Erbbauzins/Rate:	EUR	Raten /Jahr:	(vorschüssig)
Erbbauzins/Jahr:	1.787 EUR	Zwangsversteigerungsfest:	Ja
Laufzeit bis:	21.04.2033	Restlaufzeit:	8,98 Jahre
Kap.-zinssatz:	4,00 %	Barwertfaktor:	7,7185

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Gebäude- und Freiflä- che	7.147	14,00					Ja	100.058

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

BODENWERT (gesamt)

100.058

Richtwertanpassung

zu 1 Gebäude- und Freiflä-
che

Bodenrichtwert: 14,00 EUR/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppen-
burg (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) / Stand: 01.01.2024

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertminderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Technikgebäude	1	2008	30	5	200,00 m² BGF	647	16,00	Linear	83,34	25.007
2	Fermenter	1	2008	30	5	5.320,00 m³ BRI	56	12,00	Linear	83,34	55.589
3	Gärrestesilo	1	2008	30	5	3.780,00 m³ BRI	70	12,00	Linear	83,34	49.372
4	Vorgrube	1	2008	30	5	630,00 m³ BRI	136	12,00	Linear	83,34	15.987

Σ 145.955

* Baupreisindex (1) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8460

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	145.955
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 4.378
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	150.333
+ Bodenwert	100.058
Vorläufiger Sachwert	250.391
± Marktanpassung	-25,00% -62.598
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	187.793
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Reparatur Dachfolie	20.000
Kosten für Ausbaggern und Bewuchsentfernung	15.000
SACHWERT	152.793

Erbbaurecht (Münchener Verfahren)

Belastungen aus dem Erbbaurecht

I. Bodenwert nach Ablauf des Erbbaurechts

Grundstücksteilfläche		Restlaufzeit	Bodenwert	Diskont.-	bei	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	EBR in Jahren	EUR	faktor	%	nach Ablauf des EBR
1	Gebäude- und Freifläche	8,98	100.058	0,7032	4,00	70.361
						Σ 70.361

Ila. SACHWERT: Nicht zu entschädigende Gebäudeanteile bei Ablauf des Erbbaurechts (incl. Außenanlagen, Baunebenkosten, Besondere Bauteile)

Gebäude	auf Grundstücksteilfläche		Restwert	Entschäd.-	Diskont.-	bei	Verluste aus	
Nr.	Gebäude	Nr.	EUR	anteil	faktor	%	Entschäd.- regelung	
			EUR					EUR
1	Technikgebäude	1	0	50,00	0,7032	4,00	0	
2	Fermenter	1	0	50,00	0,7032	4,00	0	
3	Gärrestesilo	1	0	50,00	0,7032	4,00	0	
4	Vorgrube	1	0	50,00	0,7032	4,00	0	
						Σ 0		

III. Abschlag wegen allgemeiner Nachteile des Erbbaurechts

Grundstücksteilfläche		Bodenwert	Minderung	Wertminderung
Nr.	Bezeichnung	EUR	%	EUR
1	Gebäude- und Freifläche	100.058	30,00	30.018
				Σ 30.018

Erbbaurecht: Zusammenfassung

Verfahren	Wert bei Volleigentum EUR	Abzüglich Abschläge (EUR)			Wert erbbauzinsfreies Erbbaurecht EUR
		Bodenwert nach Ablauf des Erbbaurechts	nicht zu entschädigende Gebäudeanteile	wegen allgemeiner Nachteile des Erbbaurechts	
Marktwert					
Sachwert	152.793	70.361	0	30.018	52.414
Beleihungswert					
Sachwert	138.362	70.361	0	30.018	37.983

kapitalisierter Erbbauzins = 13.792 EUR (Restlaufzeit 8,98 Jahre, Erbbauzins 1.786,75 EUR/Jahr, Zinssatz 4,00%)
zwangsversteigerungsfest

Erläuterungen zum Erbbaurecht

Allgemeines Bewertungsverfahren / Erbbaurecht

Der Bewertungsgegenstand ist auch ein Erbbaurecht; als Bewertungssystematik wird das Verfahren nach A. Werth ("Münchener Verfahren") angewandt. Zunächst wird der Wert der Immobilie ermittelt unter der fiktiven Annahme, es handele sich um ein Volleigentum. Hiernach erfolgt die Überleitung dieses fiktiven Volleigentumswertes in den Wert des Erbbaurechtes. Zu diesem Zweck erfolgen nachstehende Anpassungen:

1. Die Tatsache, dass der Boden im Gegensatz zum Volleigentum nicht auf Dauer zur Verfügung steht, wird mit dem Abzug des auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtes abgezinsten Bodenwertes berücksichtigt.
2. Ein möglicher Verlust, der aus einer nur teilweisen oder vollständig abbedungenen Entschädigung für den Restwert der Bebauung beim Ablauf des Erbbaurechtes entsteht, wird durch Abzug des auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtes abgezinsten Entschädigungsverlustes berücksichtigt, sofern ein solcher anfällt.
3. Sonstige, bisher nicht erfasste Nachteile des Erbbaurechtes gegenüber dem Volleigentum (insbesondere Einwirkungsmöglichkeiten des Erbbaurechtsgebers wie Zustimmungsvorbehalte etc.) werden durch einen pauschalisierten Abschlag auf den Bodenwert oder den Wert des fiktiven Volleigentums berücksichtigt.

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	100.058
	Sachwert	52.414
Lasten	Erbbauzinsreallast	13.792
Marktwert		35.000

Erstellt am: 29.04.2024

Digitale Signaturen siehe Deckblatt

Christian von Derenthall
öbuv SV

Dr. Arne Schlieckau
HypZert F, öbuv SV

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
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal	vorhanden	11.06.2024
Auskunft aus dem Altlastenkataster	vorhanden	19.03.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	27.03.2024
Flurkarte 1	vorhanden	11.06.2024
Flurkarte 2	vorhanden	11.06.2024
Hochwasser	vorhanden	11.06.2024
Übersichtskarte 1	vorhanden	11.06.2024
Übersichtskarte 2	vorhanden	11.06.2024

Anlagenverzeichnis

Flurkarte 1

Flurkarte 2

Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal

Hochwasser

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Fotodokumentation

Sicht auf Bewertungsobjekt



Sicht auf Gärlager



Zufahrt zur Anlage über benachbartes Flurstück



seitliche Ansicht



Getreidesilo



Gärsilo und Vorgrube



Gärsilo und Fermenter



Technickgebäude



Technickgebäude westiche Seite





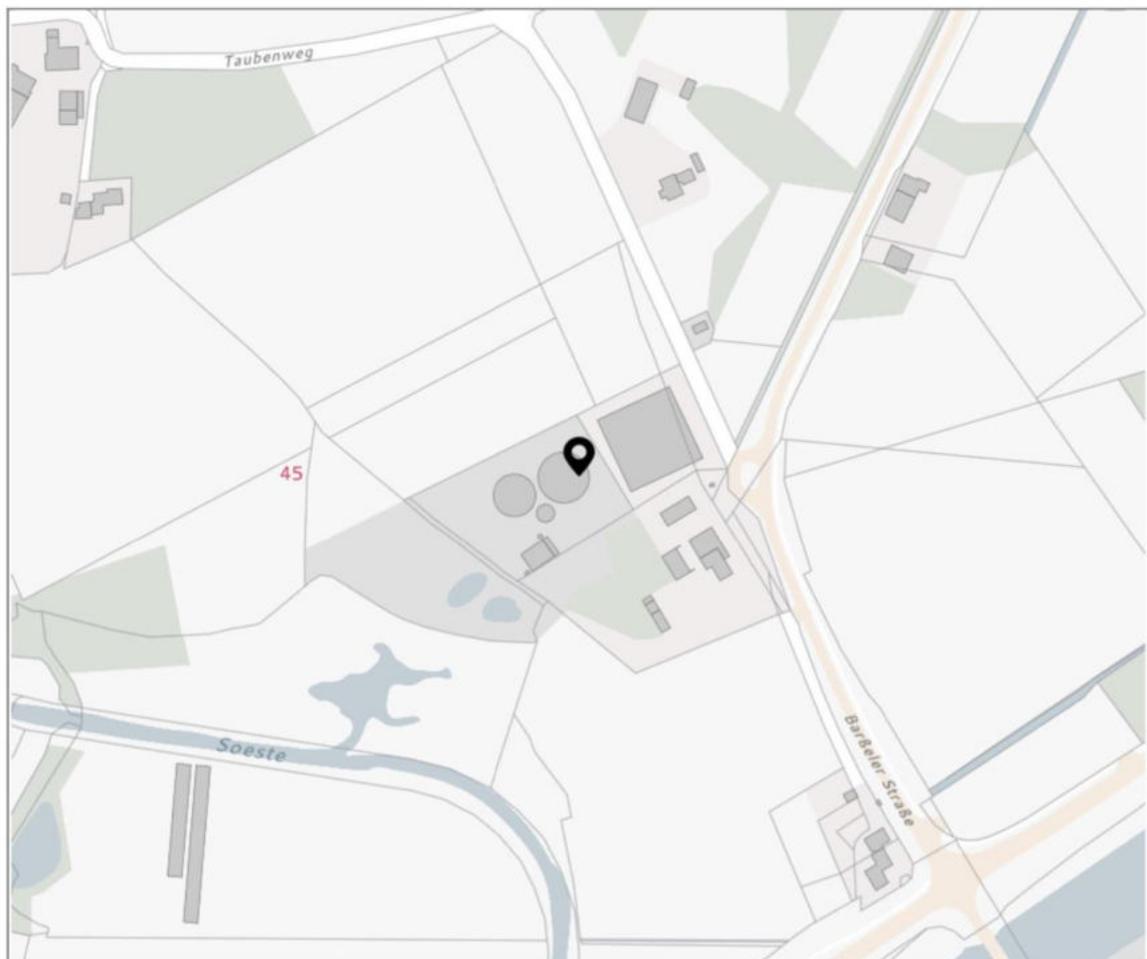




Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 11.06.2024)

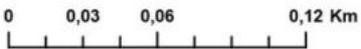
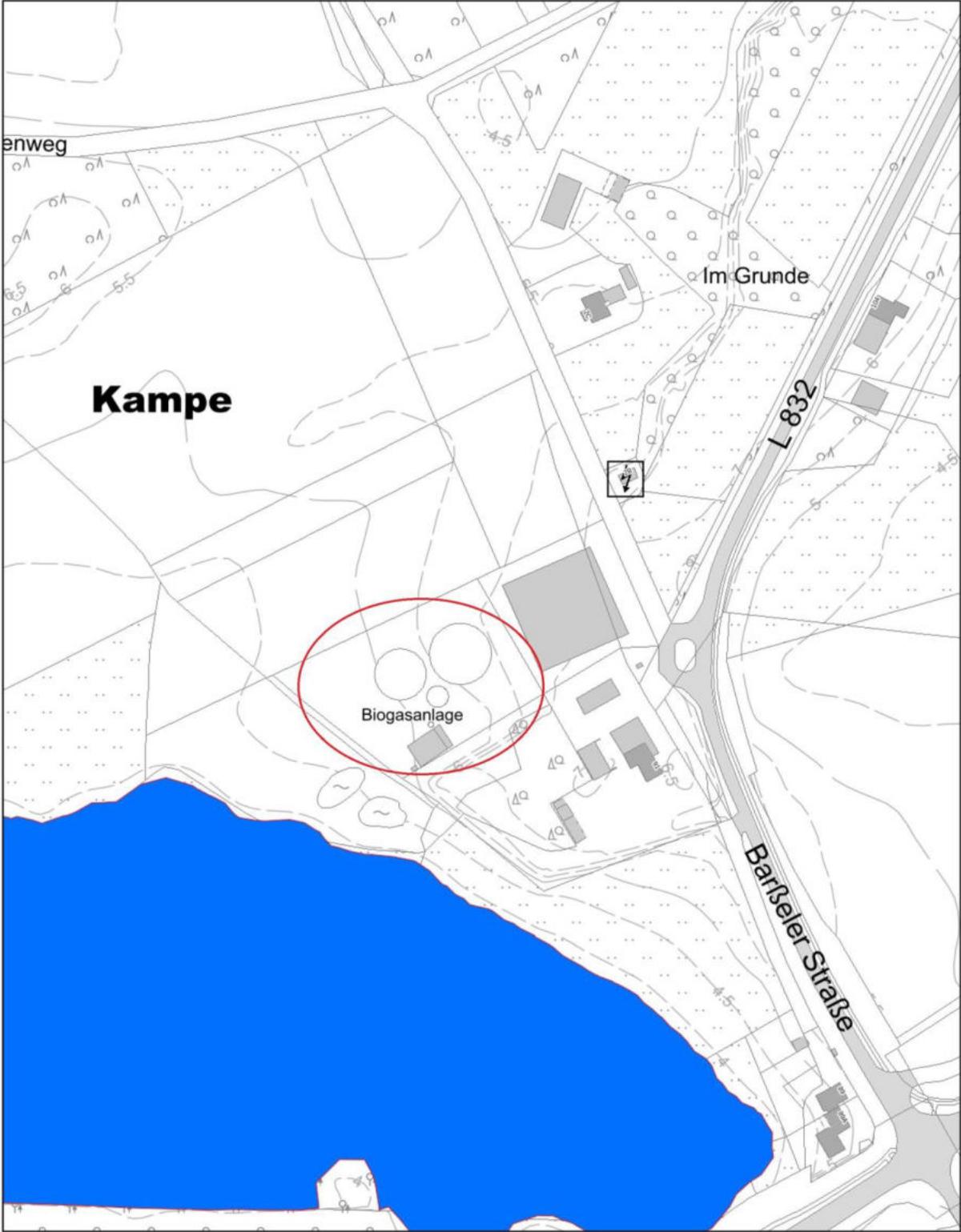
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Friesoythe Außenbereich
Gemarkung: 1833 (Altenoythe), Flur: 2, Flurstück: 90/2



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



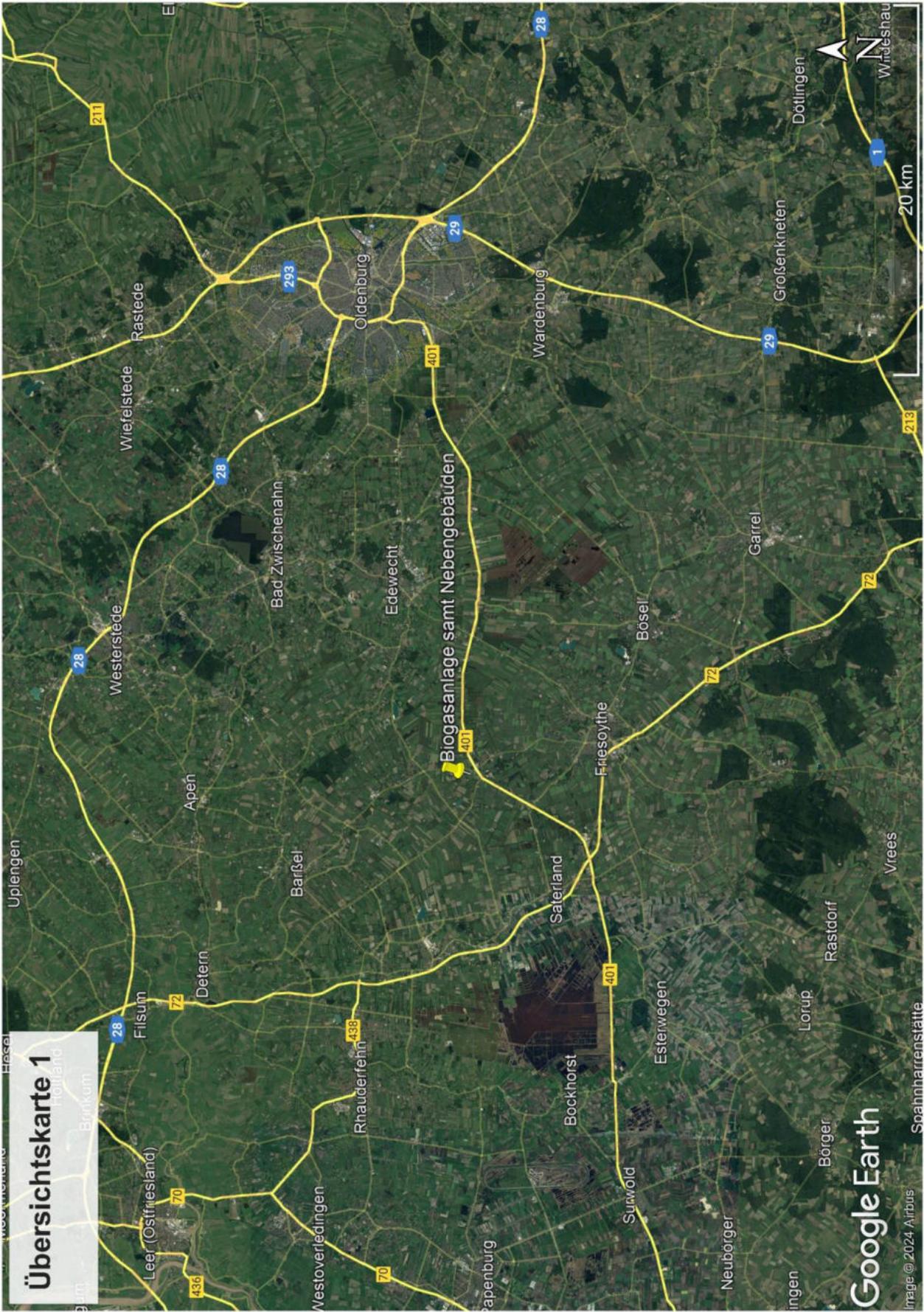
20240611-104427_Umweltkarten

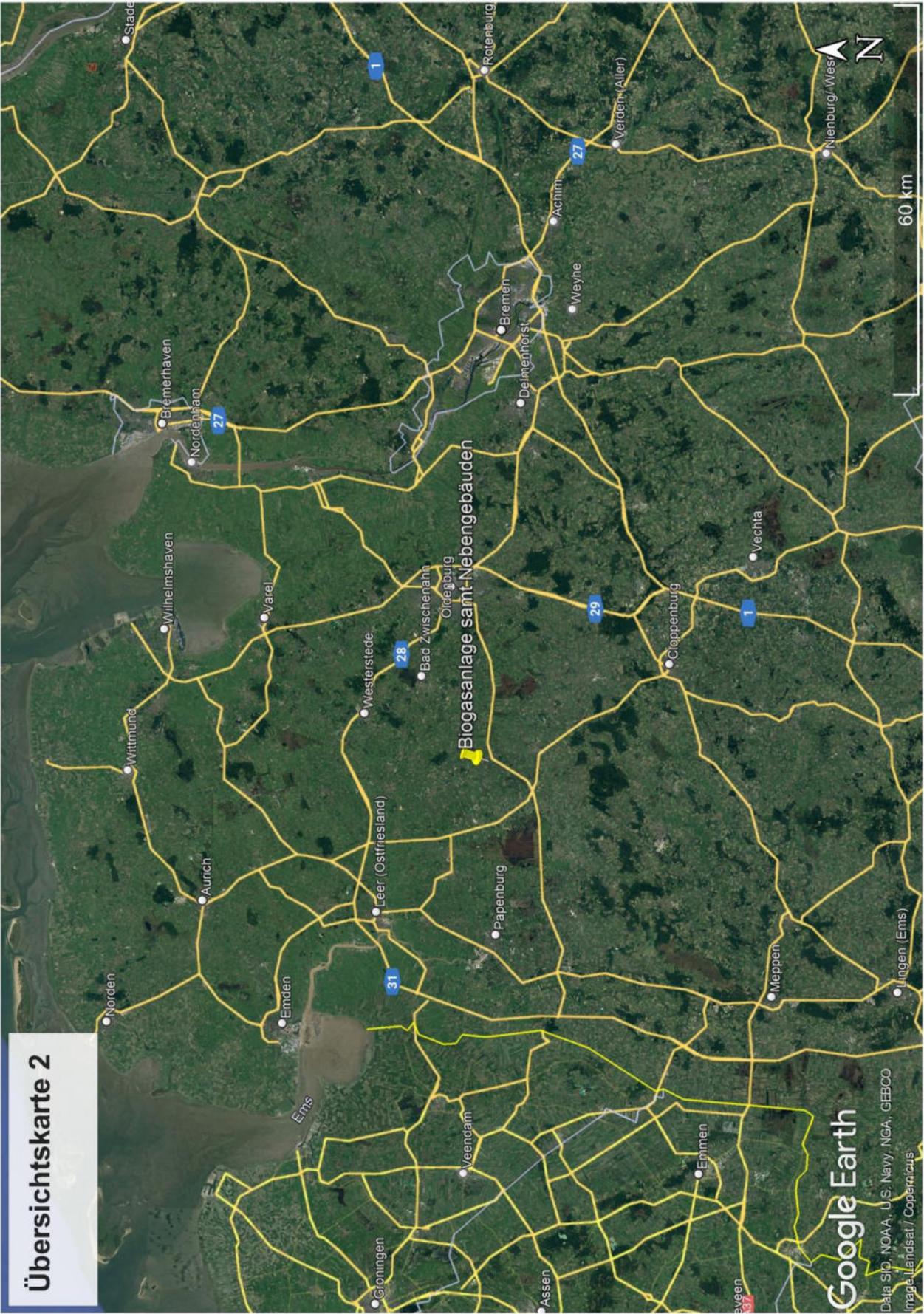
Maßstab: 1:2.500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2024 LGLN

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz





Übersichtskarte 2