

Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 22-000456

Ackerfläche mit ehem. Schweinestall u. Güllebehälter

PLZ, Ort	26169 Friesoythe
Straße	In den Wösten 1 A Gemarkung Friesoythe, Flur 3, Flurstück 104/3
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	NZS 9 K 32/22
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Objektbesichtigungstag	17.11.2022
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	17.11.2022



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

115.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 26.10.2022 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde das Ingenieurbüro Bödecker um die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des u. g. Versteigerungsobjektes gebeten.

Vorliegend handelt es sich um eine beauftragte Kurzfassung des Vollgutachtens.

Bewertungsgegenstand

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das Flurstück 104/3 (12.202 m²) der Flur 3 in der Gemarkung Friesoythe (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 8733 von Friesoythe geführt. Die Fläche ist mit einem ehemaligen Schweinestall und einem alten Güllebehälter bebaut. Der unbebaute Teilbereich wird ackerbaulich genutzt.

Verpachtungssituation

Auskunftsgemäß befindet sich das Flurstück in der Verpachtung. Der Pachtvertrag besteht auskunftsgemäß noch bis zum 31.12.2022. Im Anschluss erweitert sich der Vertrag automatisch um jeweils ein Jahr. Er kann aber jederzeit zum Ablauf des Jahres gekündigt werden. Es ergibt sich hieraus kein Werteinfluss für das Bewertungsobjekt.

Das Gebäude (ehemaliger Schweinestall) scheint als Lager genutzt zu werden, der Güllebehälter scheint ungenutzt. Das Gebäude weist einige Mängel auf, der Güllebehälter befindet sich in einem schlechten Zustand.

Verwertbarkeit

Die Marktgängigkeit bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist als sehr gut anzusehen, der bebaute Teilbereich 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 großen Nachfrage am Markt zu rechnen.

Verpachtbarkeit

Landwirtschaftliche Betriebe dieser Region versuchen sich stetig durch Zupacht oder Zukauf zu vergrößern, sodass ein hohes Potenzial an Interessenten vorhanden ist. Das Vorhandensein des Altgebäudes sowie des Güllebehälters wirkt sich kaum nachteilig im Zuge einer Verpachtung aus, da die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen sehr groß 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	Gebäude- und Teilfläche	4.250	23,40					Nein	99.450
2	Ackerteilfläche	7.952	9,00					Nein	71.568

* 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)	171.018
BODENWERT (gesamt)	171.018

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	171.018
Abschläge	Abrisskosten	55.000
Marktwert	Ableitung vom Bodenwert	115.000

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportale	vorhanden	04.11.2022
Auskunft aus dem Altlastenkataster	vorhanden	07.11.2022
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	04.11.2022
Auswertung aus der Kaufpreisauskunft der Gemeinde Friesoythe	vorhanden	09.11.2022
Auswertung aus der Kaufpreissammlung aller Gemeinden	vorhanden	09.11.2022
Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	vorhanden	07.11.2022
Auszug Bodenrichtwertauskunft unbeb. Flächen	vorhanden	08.12.2022
Auszug Bodenrichtwertkarte gemischte Flächen im Außenbereich	vorhanden	08.12.2022
Grundbuchauszug	vorhanden	21.07.2022
Kartenansicht Hochwasserrisiko	vorhanden	08.12.2022
Kartenansicht Schutzgebiete	vorhanden	08.12.2022
Lageplan	vorhanden	08.12.2022
Stadtplan	vorhanden	19.09.2020

Anlagenverzeichnis

Lageplan

Fotodokumentation

unbebaute Teilfläche des Flurstücks



unbebaute Teilfläche des Flurstücks



Ansicht ehem. Schweinestall



Ansicht ehem. Schweinestall



Ansicht Anbau am ehem. Schweinestall



Innenansicht ehem. Schweinestall



Güllebehälter



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) vom 14. Juli 2021 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

Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich für finanzwirtschaftliche Zwecke erstellt. Es ist nur zu diesem Zweck zu verwenden.

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

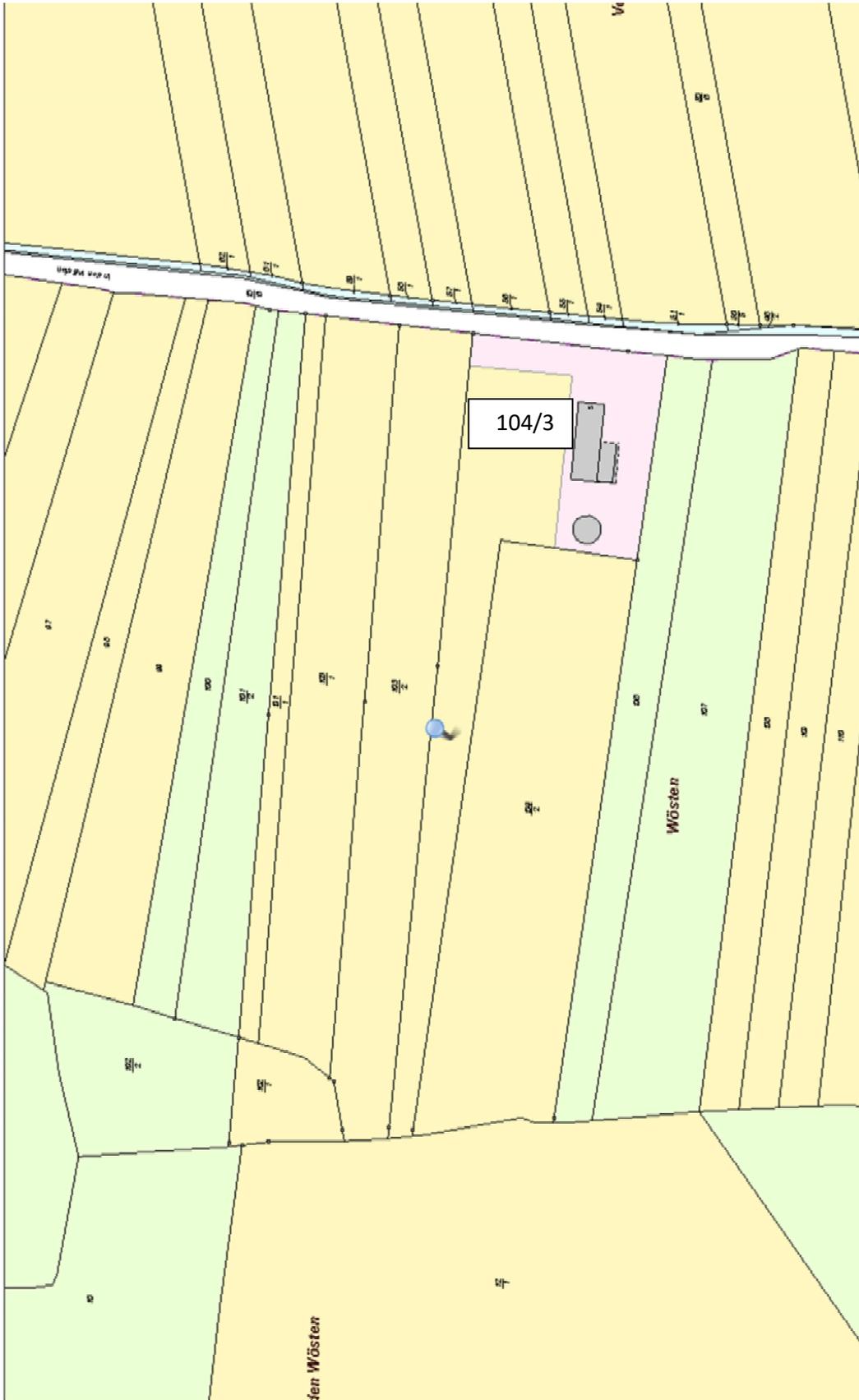
Die Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

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.

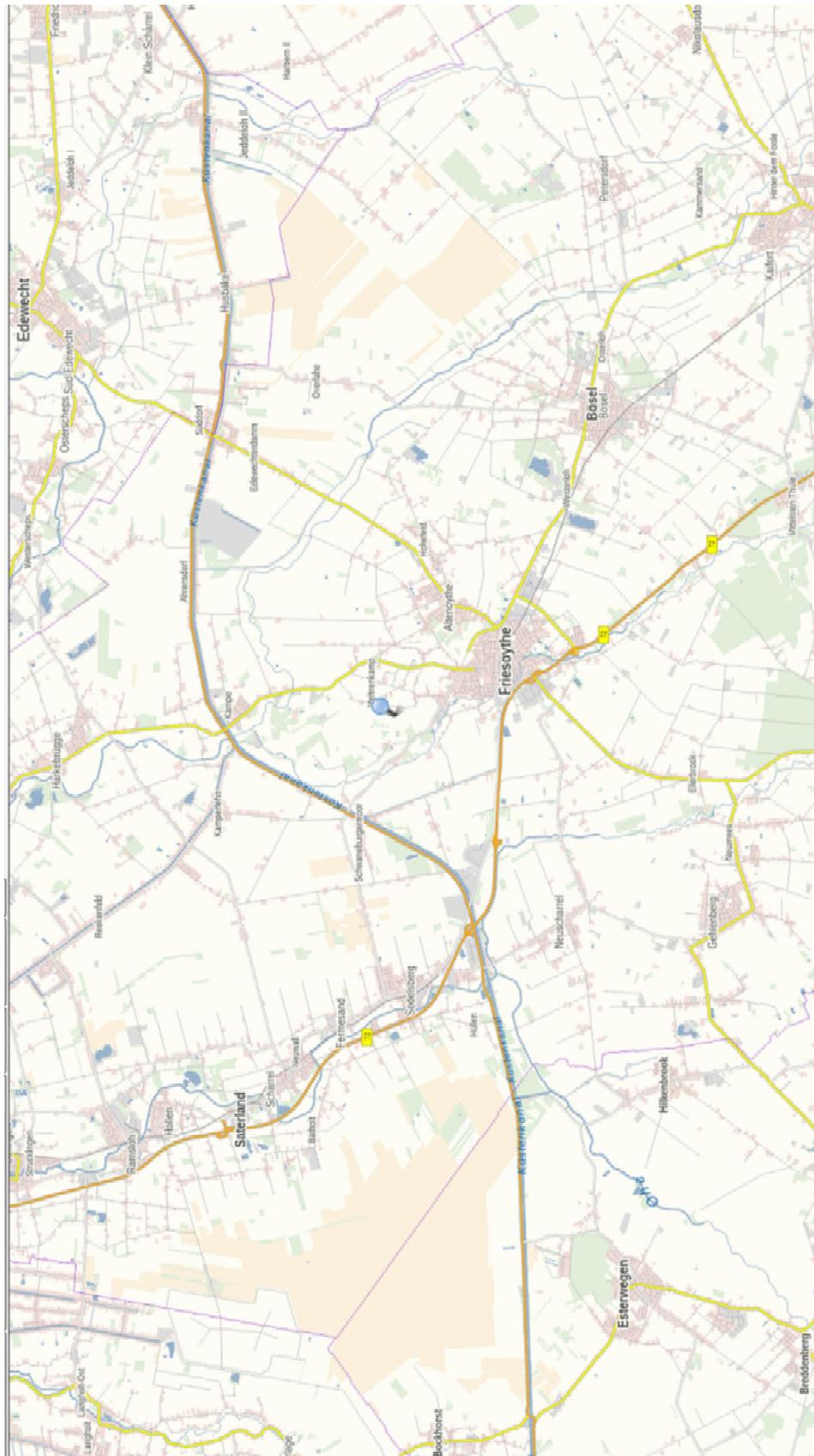
Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Gutachters geschehen.

Lageplan



Quelle: www.asl.niedersachsen.de

Lageplan



Quelle: www.asl.niedersachsen.de