

# Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000004

## Wasserfläche / Graben

PLZ, Ort	<b>26169 Bösel</b> <b>Gemarkung Bösel</b>
Straße	Flur 1, Flurstück 16/109
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	9 K 34/23
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Objektbesichtigungstag	21.03.2024
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	21.03.2024
Qualitätsstichtag	21.03.2024



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**0 EUR**

### Marktwert

lastenfrei

**543 EUR**

### Auftrag

Mit Beschluss vom 09.11.2023 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 16/109 der Flur 1 in der Gemarkung Bösel (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen) mit einer Größe von 1.086 m<sup>2</sup>. Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 5044 von Altenoythe geführt. Es handelt sich gemäß Katasternachweisen sowie erfolgter Objektbesichtigung um eine Grabenteilfläche.

## Markt

### Immobilienmarkt

### Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit ist aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit deutlich eingeschränkt und würde sich erst im Zusammenhang mit der Vermarktung benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen etwas verbessern. Es ist gegenwärtig mit einer geringen Nachfrage am Markt zu einem Anerkennungspreis 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

Die Verpachtung von Flächen ohne wirtschaftlichen Nutzen ist nahezu unmöglich. Derartige Flächen werden oft im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche mitverpachtet.

### 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	Grabenteilfläche Flurstück 16/109	1.086	0,50					Nein	543

\* 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)

543

**BODENWERT (gesamt)**

**543**

## Ergebnis

		<b>Marktwert (€)</b>
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	543
<b>Lasten</b>	Auflassungsvormerkung	543
<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
Flurkarte	vorhanden	18.04.2024
Flurstücksnachweis	vorhanden	08.01.2024
Grundbuchauszug	vorhanden	22.11.2023
Kartenansicht Hochwasserrisiko	vorhanden	18.04.2024
Kartenansicht Schutzgebiete	vorhanden	18.04.2024
Objektfotos	vorhanden	28.02.2024
Übersichtskarte I	vorhanden	18.04.2024
Übersichtskarte II	vorhanden	18.04.2024

## Anlagenverzeichnis

Objektfotos

Übersichtskarte II

Flurkarte

Übersichtskarte I

**Fotodokumentation**

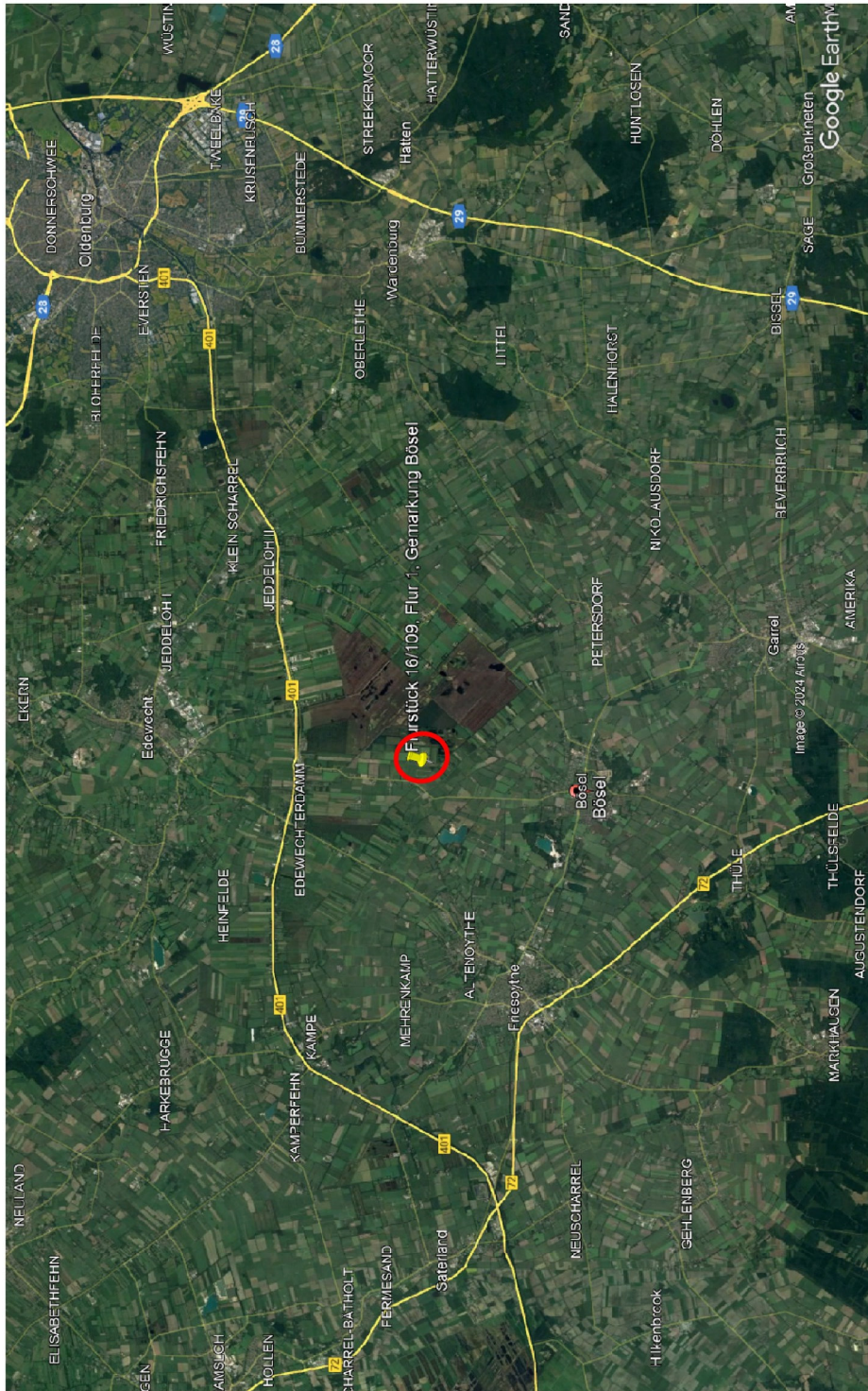
**Flurstück 16/109, Flur 1, Gemarkung Bösel  
(Grabenteilstück)**



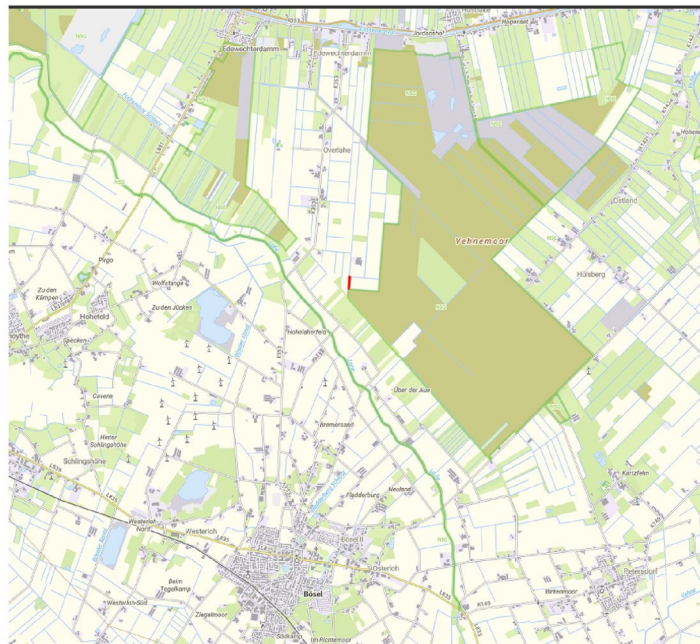
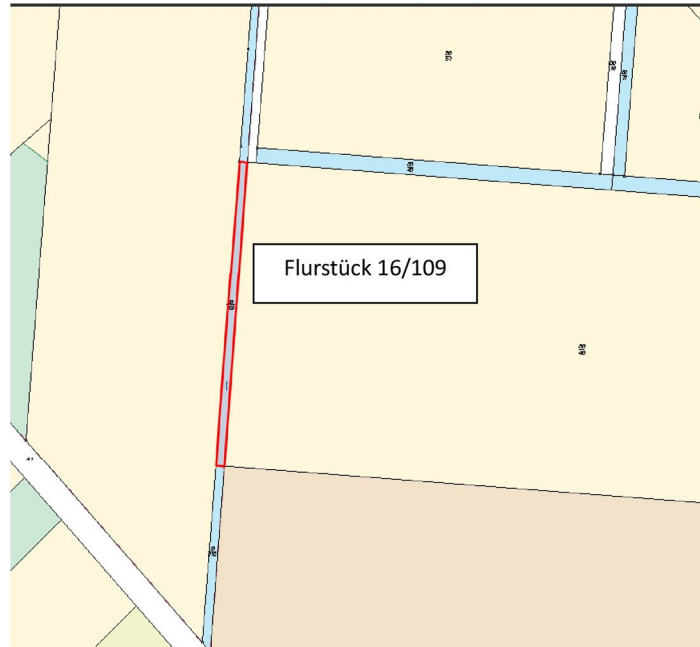
**Flurstück 16/109, Flur 1, Gemarkung Bösel  
(Grabenteilstück)**



Übersichtskarte II



Flurkarte



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



Übersichtskarte I



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