

Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000324

unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche

PLZ, Ort	26676 Barßel
Straße	Gemarkung Barßel
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	NZS 9 K 39/22
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Objektbesichtigungstag	04.08.2023
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	04.08.2023
Qualitätsstichtag	04.08.2023



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

350.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 19.06.2023 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 115/2 der Flur 24 in der Gemarkung Barßel (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen) mit einer Größe von 46.186 m². Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 7546 von Barßel geführt. Das Flurstück ist unbebaut. Es handelt sich um rd. 4,36 ha Ackerland sowie eine katasterlich als „Gebäude- und Freifläche Sport, Freizeit und Erholung“ ausgewiesenes Teilstück mit einer Größe von rd. 0,26 ha. Diese Teilfläche ist ebenfalls unbebaut. Die Fläche stellt sich teilweise als mit Gräsern bewachsen dar, außerdem sind in einem Teilbereich 10 Bäume angepflanzt.

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 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 ist als sehr gut anzusehen. Die Vermarktbarkeit des Bewertungsobjektes ist als gegeben und nachhaltig einzustufen. Es ist mit einer 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.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist unter Fortführungsgesichtspunkten nachhaltig gegeben.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Ackerteilfläche	43.634	8,00					Nein	349.072
2	restliche unbeb. Teilfläche	2.552	0,81					Nein	2.067

** 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)

351.139

BODENWERT (gesamt)

351.139

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	351.139
Marktwert		350.000

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
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	vorhanden	11.07.2023
Auswertung der Kaufpreise 2021 aller Gemeinde	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	25.09.2023
Flurkarte	vorhanden	24.07.2023
Flurstücksnachweis	vorhanden	24.07.2023
Grundbuchauszug	vorhanden	06.07.2023
Kartenansicht Hochwasserrisiko	vorhanden	25.09.2023
Kartenansicht Schutzgebiete	vorhanden	25.09.2023
Objektfotos	vorhanden	04.08.2023
Übersichtskarte I	vorhanden	24.07.2023
Übersichtskarte II	vorhanden	28.09.2023

Anlagenverzeichnis

Objektfotos

Übersichtskarte I

Übersichtskarte II

Fotodokumentation

Ackerteilbereich des Flurstücks



Teilbereich mit Baumbepflanzung



mit Gräsern bewachsene Teilfläche des Flurstücks



Übersichtskarte I



Übersichtskarte II

