

Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000003

unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche

PLZ, Ort	26169 Friesoythe
Straße	Gemarkung Friesoythe, Flurstücke 69/1, 70/1, Flur 15
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	NZS 9 K 46/22
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Objektbesichtigungstag	20.01.2023
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	20.01.2023



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

67.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 23.12.2022 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 die Flurstücke 69/1 (3.528 m²) und 70/1 (3.874 m²) der Flur 15 in der Gemarkung Friesoythe (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Diese werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 6467 von Friesoythe geführt. Sie liegen arrondiert, sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Verpachtungssituation

Auskunftsgemäß befinden sich die bewertungsgegenständlichen Flurstücke in einer Verpachtung. Der Pachtvertrag bestand noch bis zum 31.12.2022. Auskunftsgemäß sollte sich der Vertrag im Anschluss um ein Jahr verlängern. Er bestünde demnach bis zum 31.12.2023. Der Vertrag kann angabegemäß aber auch jederzeit zum Ablauf des Jahres gekündigt werden. Es ergibt sich hieraus kein Werteinfluss für das Bewertungsobjekt.

Verwertbarkeit

Die Flurstücke sind sowohl einzeln als auch gemeinsam mit anderen Flurstücken vermarktbar, was die Verwertbarkeit der Flächen grundsätzlich erhöht. Die Marktgängigkeit ist als sehr gut anzusehen. Die Vermarktbarkeit für das Bewertungsobjekt ist als gegeben und nachhaltig einzustufen. Es ist mit einer großen Nachfrage am Markt zu rechnen. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit einer separaten Vermarktung einzelner Flurstücke.

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		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 69/1	3.528	9,00					Nein	31.752
2	Flurstück 70/1	3.874	9,00					Nein	34.866

* 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)	66.618
BODENWERT (gesamt)	66.618

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	66.618
Marktwert	Ableitung vom Bodenwert	67.000

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geportal	vorhanden	19.01.2023
Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung aller Gemeinden	vorhanden	09.11.2022
Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Gemeinde Friesoythe	vorhanden	09.11.2022
Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft	vorhanden	19.01.2023
Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	vorhanden	07.11.2022
Flurstücksnachweise des Katasteramtes Niedersachsen	vorhanden	19.01.2023
Grundbuchauszug	vorhanden	21.07.2022
Karteneinsicht Hochwasserrisiko	vorhanden	19.01.2023
Karteneinsicht Schutzgebiete	vorhanden	19.01.2023
Lageplan	vorhanden	19.01.2023
Stadtplan	vorhanden	19.01.2023

Anlagenverzeichnis

Lageplan

Fotodokumentation

Flurstücke 69/1 und 70/1



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

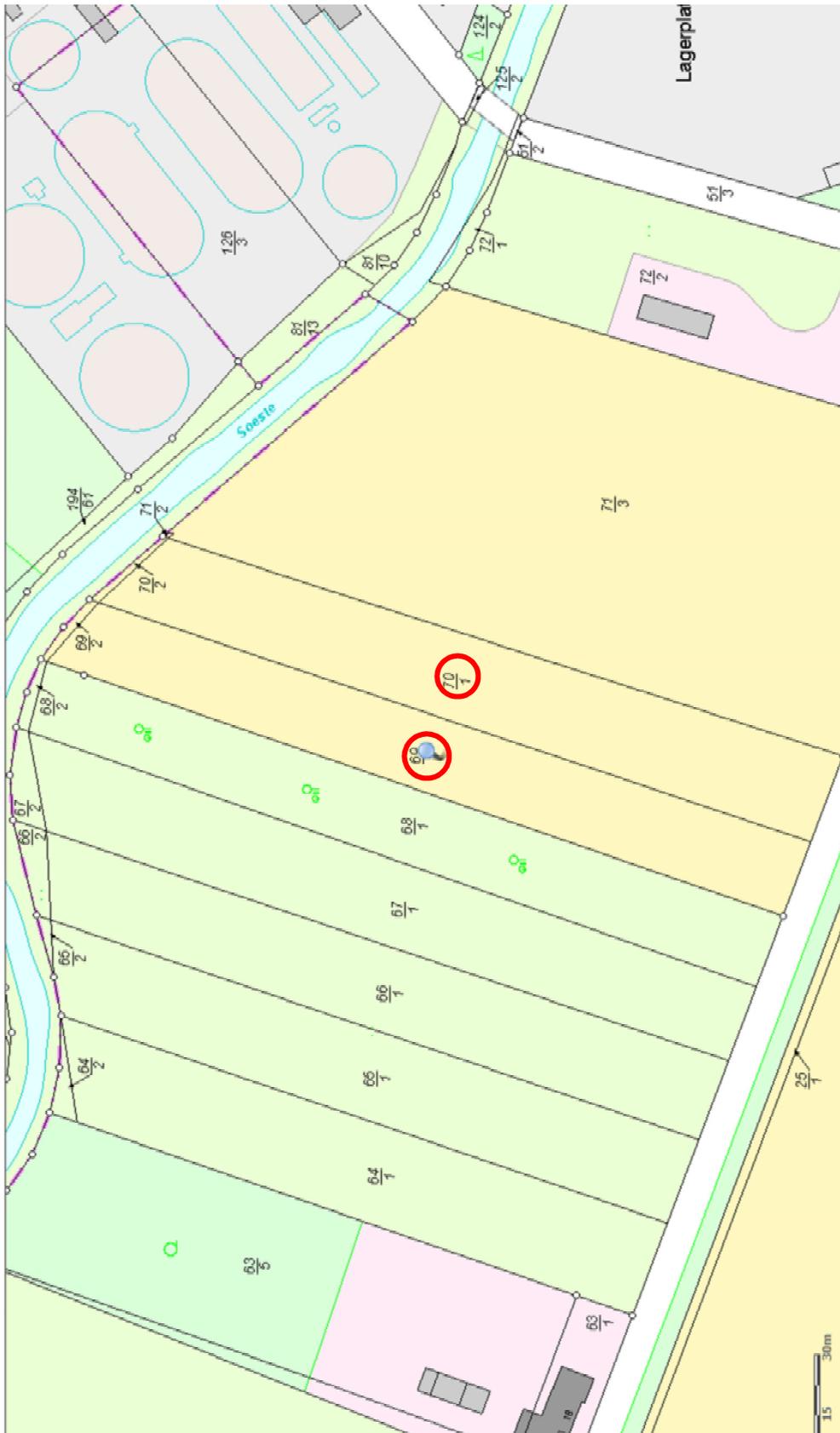
Die Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

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



Gemarkung Friesoythe, Flur 15, Flurstücke 69/1 und 70/1

Quelle: www.asl.niedersachsen.de

Lageplan

