

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Garrel, Hinter den Häusern

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Garrel
Lage:	Hinter den Häusern
Bebauung:	zwei Schweineställe mit zugehörigen Bauwerken sowie der Großteil eines Fermenters der westlich angr. Biogasanlage
Baujahre:	2014 Ferkelstall 2016 Schweinemaststall
Tiere:	<u>Ferkelstall</u> 2.160 Aufzuchtplätze 1.800 Vormastplätze <u>Schweinemaststall</u> 1.500 Mastplätze
Gemarkung:	Garrel
Flur:	26
Flurstücke:	137/6 und 137/7
Flächen:	1.600 m ² und 16.807 m ²
Grundbuchbezirk:	Garrel
Grundbuchblatt:	7304, lfd. Nr. 3 (Grundstückseigentum)
Eigentümerin:	
Erbbauberechtigter:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.06.2023 mit

115.000 €

sowie den Verkehrswert (Marktwert) zum 28.06.2023 ohne Berücksichtigung der Einträge in Abteilung II des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert) mit

330.000 €

ermittelt.

Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

Die Angaben beziehen sich auf die im Rahmen des Erbbaurechts errichteten Gebäude. Diese sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlungen.

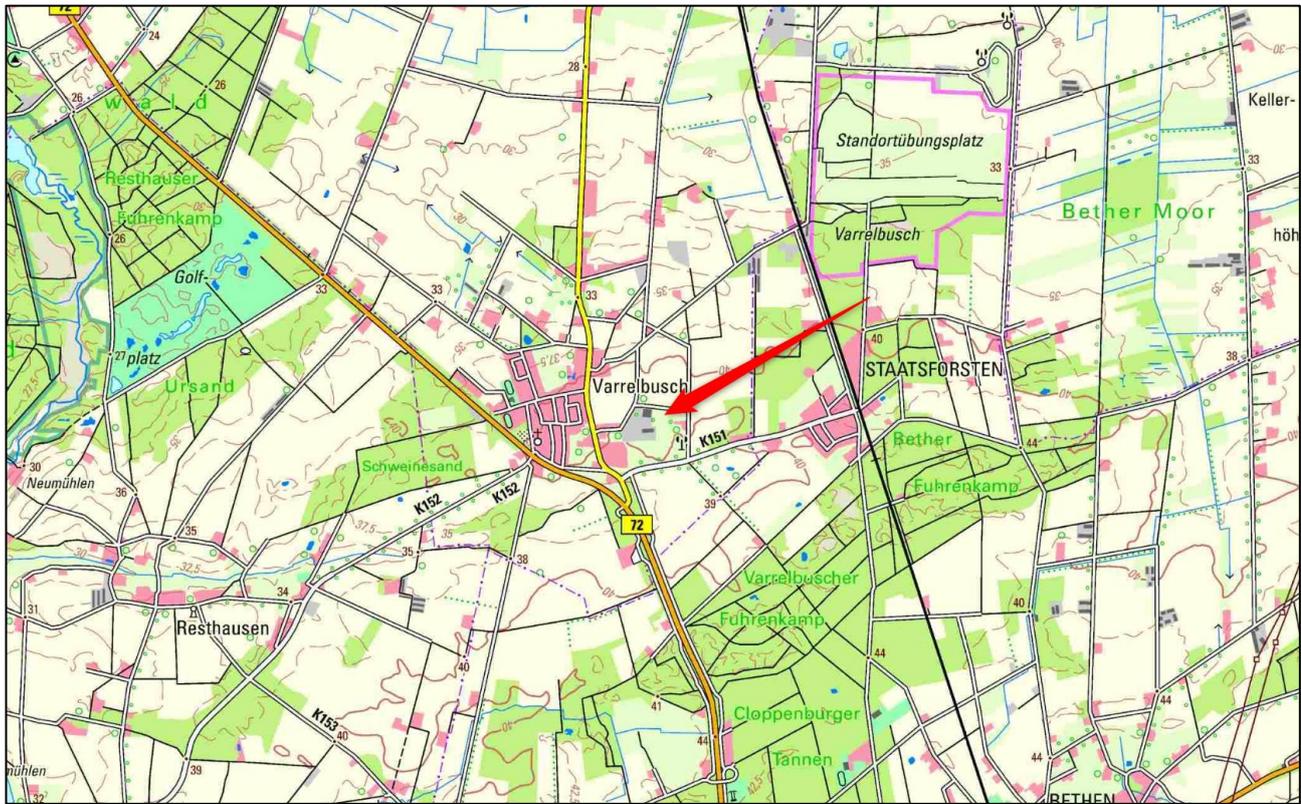
- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Die Stallgebäude hat der Erbbauberechtigte intern verpachtet.
- b) ob es eine Verwalterin oder einen Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz gibt:
kein Wohnungseigentum vorhanden
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Im Rahmen des Erbbaurechts wurden Gebäude errichtet, die für die Schweinemast genutzt werden. Inhaber des Betriebs ist der Erbbauberechtigte.
- d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind die zur Schweinezucht/Schweinemast erforderlichen Betriebseinrichtungen, wie zum Beispiel Futtersilos und Fütterungsanlagen, vorhanden.
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Die Gebäude sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung.
- f) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- g) ob ein Energieausweis vorliegt:
Bewertungsgegenstand ist das Erbbaugrundstück
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:
Altlasten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.
- i) ob auf dem Grundstück eine Photovoltaikanlage (PVA) betrieben wird:
Auf den vom Erbbauberechtigten errichteten Stalldächern befinden sich Photovoltaikanlagen. Die Dachflächen wurden nach Angaben der Grundstückseigentümerin gegen eine Einmalzahlung vom Erbbauberechtigten an ein externes Unternehmen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen verpachtet.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Biogasanlage. Ein zu dieser Anlage gehörender Fermenter wurde überwiegend auf dem hier zu bewertenden Erbbaugrundstück errichtet. Bei einem Verkauf der Immobilie ist hier vorab eine Regelung zu treffen, die die uneingeschränkte weitere Nutzung des Fermenters in Verbindung mit der Biogasanlage gewährleistet.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Garrel im Ortsteil Varrelbusch an dem Weg „Langes Land“, der sich im Eigentum der Wegegenossenschaften Varrelbusch - Wegebezirk II befindet. Die Lagebezeichnung ist „Hinter den Häusern“.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist insgesamt 18.407 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Luftbild (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Nutzung

Das Grundstück ist im Rahmen des Erbbaurechts mit zwei Schweineställen und den erforderlichen zugehörigen Anlagen bebaut. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Biogasanlage. Ein zu dieser Anlage gehörender Fermenter wurde überwiegend auf dem zu bewertenden Grundstück errichtet. Dieses Bauwerk wird bei der hier durchzuführenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes wird zum Teil als Ausgleichsfläche genutzt. Eine östlich gelegene Grundstücksteilfläche wird als Ackerland bewirtschaftet.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den im Eigentum der Wegegenossenschaften Varrelbusch - Wegebezirk II befindlichen Weg „Langes Land“ erschlossen.

Straßentyp: Wirtschaftsweg

Straßenausbau: Die Fahrbahn ist mit Bitumen befestigt. Gehweg und eine Straßenbeleuchtung sind nicht vorhanden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Strom- und Wasserleitung sind in dem Weg „Langes Land“ vorhanden.

Das Grundstück ist nicht an einen öffentlichen Schmutzwasserkanal und auch nicht an einen öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

Im Liegenschaftskataster sind nachfolgende tatsächliche Nutzungen, Bodenschätzungen und Bewertungen für die zu bewertenden Flurstücke ausgewiesen:

Flurstück	Fläche m ²	tatsächliche Nutzung	Fläche m ²	Bodenschätzung / Bewertung
137/6	1.600	Gebäude- und Freifläche Versorgungsanlage, Elektrizität		
137/7	12.196	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	12.847	Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
	650	Weg		
	1.214	Gebäude- und Freifläche Versorgungsanlage, Elektrizität		
	2.747	Ackerland	2.747	Ackerland, S 3 D WZ 29/32
	18.407	Gesamt	15.594	

Erläuterungen zu den Abkürzungen bei den Angaben zur gesetzlichen Klassifizierung:

Acker

S oder SI	Sandboden oder anlehmiger Sandboden
IS oder SL	lehmiger Sandboden oder stark lehmiger Sandboden
sL	sandiger Lehm
LT oder T	schwerer Lehm oder Ton
Mo	Moorboden
Zustands-stufen	Einteilung nach Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden von größter Leistungsfähigkeit (Stufe 1) bis zu stärkster Entartung oder geringster Entwicklung (Stufe 7)
Entstehungsarten	<ul style="list-style-type: none">• Al = 4.1. Alluvial - (Schwemmland -) boden• D = 4.2. Diluvial - (Eiszeit -) boden• Lö = 4.3. Löß - (Wind -) boden• V = 4.4. Verwitterungsboden• Vg = 4.5. Trümmer oder Gesteinsboden• G = 4.6. zusätzlich für Grobkörnigkeit bei A - und D – Böden• DV, AD, LV = 4.7. Wechsel der Entstehungsarten
Wertzahl mit Bodenzahl / Ackerzahl	Bodenzahl (7 bis 100) ist eine Reinertragsverhältniszahl im Vergleich zur Bodenzahl 100 für den besten Boden unter einheitlichen Ertragsbedingungen Ackerzahl (1 bis 120) berücksichtigt Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländeform und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind
Bemerkung (hinter Wertzahlen)	N80 = Neukultur, Jahr (1980) T78 = Tiefkultur, Jahr (1978)

Beschaffenheit:

Die Ackerlandfläche weist einen durchschnittlichen Kulturzustand auf.

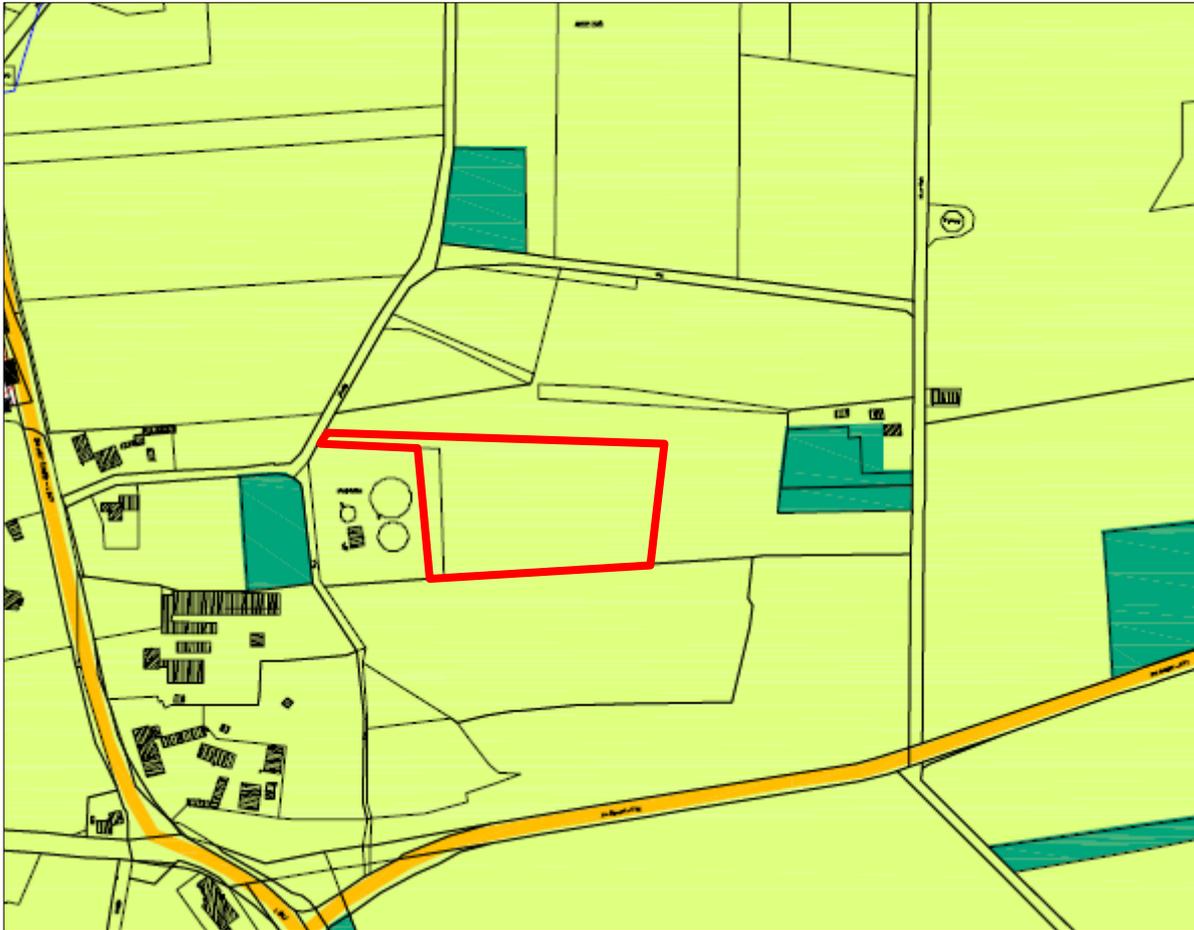
Rechtliche Gegebenheiten

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Garrel wird das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Garrel (ohne Maßstab)

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 14.07.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 117 der Gemeinde Garrel mit der Bezeichnung "Tierhaltungsanlagen".

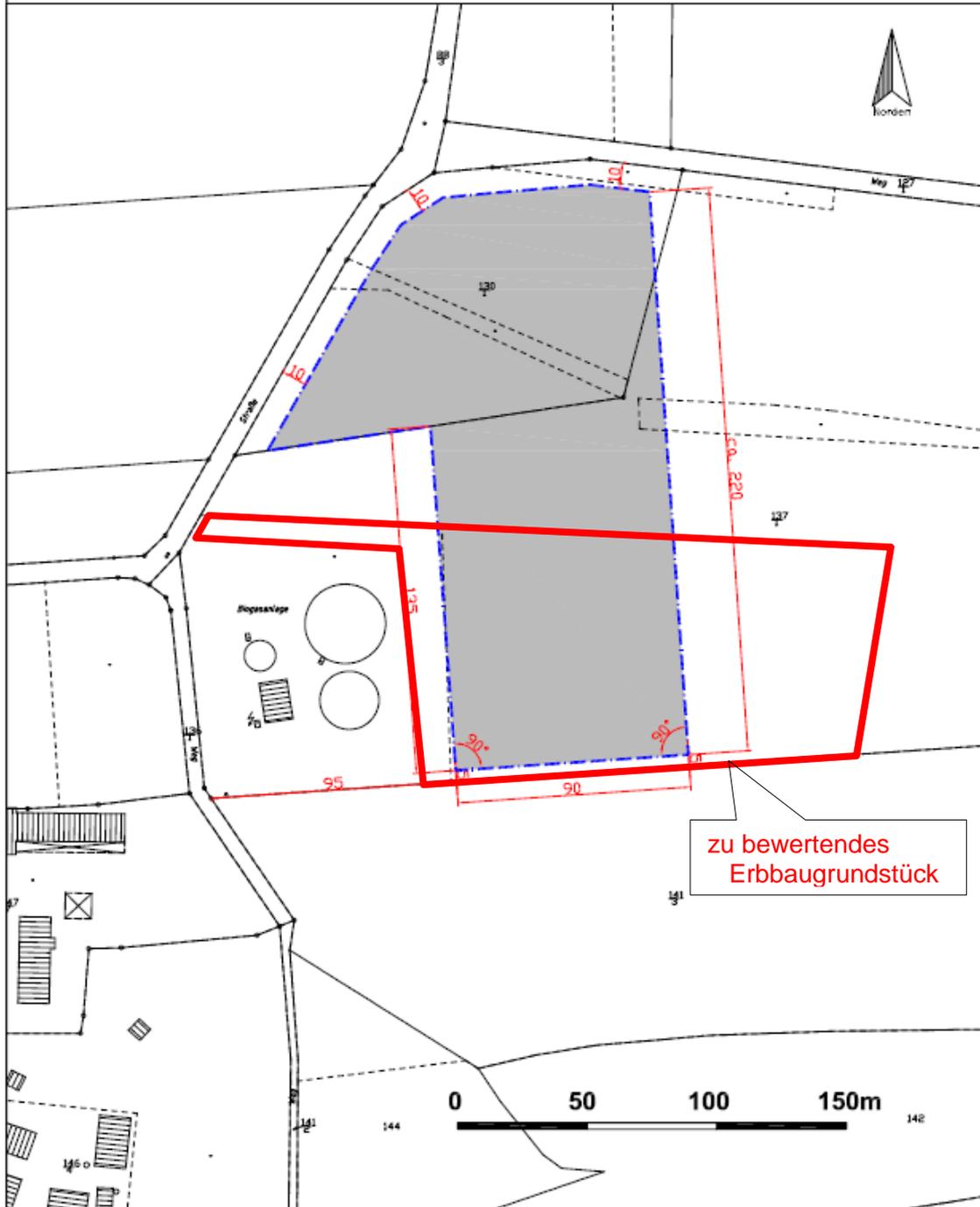
Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass Tierhaltungsanlagen in den grau hinterlegten Bereichen möglich sind.

Die hier zu bewertenden Stallungen wurden zum Teil außerhalb des im nachfolgenden Bebauungsplan ausgewiesenen Bauteppichs errichtet. Nach grober Durchsicht der Bauakten, wurden die Stallungen jedoch in der vorhandenen Lage und Größe genehmigt.

Bebauungsplan Nr. 117 "Tierhaltungsanlagen" der Gemeinde Garrel

Lage: Langes Land 2

 Überbaubare Grundstücksfläche für Tierhaltungsanlagen
gem. §35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB



Auszug aus dem Bebauungsplan Nummer 117 der Gemeinde Garrel (ohne Maßstab)

Bebauungsplan Nr. 117 „Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Garrel

Begründung **Beiblatt 3605-2 (36) „Langes Land 2“**

1. Allgemeine Lage

Die überplante Fläche befindet sich im südlichen Gemeindegebiet angrenzend der Straße „Langes Land“ in dem Gemeindebezirk Varrelbusch. Das Umfeld zeigt sich als dicht besiedelter Außenbereich mit Wohnnutzung und Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

2. Erläuterungen zur überbaubaren Fläche

Der diesem Beiblatt zugeordnete Betrieb befindet sich südwestlich angrenzend (Garreler Straße, Beiblatt 3503-41 (36)) dieser Fläche. Es handelt sich um einen Haupterwerbsbetrieb mit eigenen und gepachteten Betriebsflächen. Auf dem Hof werden Rinder und Mastschweine gehalten. Des weiteren betreibt der Eigentümer nordöstlich angrenzend dieser überbaubaren Fläche eine Biogasanlage.

Für die Hofentwicklung ist die Errichtung von weiteren Tierhaltungsanlagen notwendig. Der Betreiber beabsichtigt insbesondere die Schweinemast auszudehnen. Hierfür sind zum einen Flächen direkt auf dem Hof an der Garreler Straße (Beiblatt 3503-41 (36)) und angrenzend der Biogasanlage an der Straße Langes Land festgesetzt. Da auf dem Hof nur sehr geringe Erweiterungen möglich sind, kommt die Gemeinde Garrel zu dem Ergebnis, angrenzend der Biogasanlage Flächen auszuweisen. Es handelt sich um den Bereich angrenzend des Hofes. Der Betreiber beantragt, an diesem Standort insgesamt eine zusätzliche überbaubare Fläche von ca. 25.000 qm. Aufgrund der bisherigen und zukünftigen Betriebsentwicklung wurde in der 1. Auslegung zusätzliche überbaubare Fläche von 12.000 qm festgesetzt. Auf Grund der Anregungen kommt die Gemeinde zum Ergebnis, die überbaubaren Flächen für die Tierhaltung zu erweitern.

Durch die im Einvernehmen mit dem Betriebsleiter/Eigentümer festgesetzte überbaubare Fläche für Tierhaltungsanlagen werden dem vorhandenen Betrieb ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Im Rahmen der Erweiterung der Tierhaltungsanlagen sind bedingt durch die vorhandene Wohnnutzung und Wohnbebauung in der Nachbarschaft emissionsmindernde Maßnahmen vorzusehen. Durch den Einbau von Abluftreinigungsanlagen können unter anderem derartige Verbesserungen erreicht werden. Die Gemeinde Garrel vertritt im Zusammenhang mit der Emissionssituation die Auffassung, dass dem Betreiber die Installation von Abluftreinigungsanlagen zuzumuten ist. Dem Schutz des Außenbereiches wird höheres Gewicht beigemessen.

3. Erschließung

Nach heutigem Kenntnisstand ist die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes nur bedingt als ausreichend anzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird eine konkrete Bestandsaufnahme und Bewertung erforderlich. Für einzelne Bauvorhaben können Straßenbaumaßnahmen erforderlich werden.

4. Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird kein unter Schutz gestellter Naturraum erfasst. Laut Biotoptypenkarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Garrel befinden sich dort keine schutzwürdigen Biotope. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Außenbereich § 35 BauGB

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht gänzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 117.

Nach Auskunft der Gemeinde Garrel handelt es sich bei den außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 117 gelegenen Grundstücksteilflächen um Bereiche, die nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Landwirtschaftliches Flächenkataster

Im FeldblockFinder der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist eine kleinere östlich der Stallungen gelegene Grundstücksteilfläche als Ackerland dargestellt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über den Wirtschaftsweg „Langes Land“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Garrel fallen für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht an. Das Grundstück ist nicht an einen öffentlichen Schmutzwasserkanal und auch nicht an einen öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind insofern bisher nicht angefallen.

Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte sowie pachtrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt, vom 02.12.2022 nachfolgende Eintragungen enthalten.

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	<u>1, 2</u> 3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betretungsrecht) für Josef Bucker, geb. am 27.09.1951. Gemäß Bewilligung vom 29.12.2005 (URNr. 282/2005, Notar Nollmann, Cloppenburg) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.08.2006 in Blatt 5501 und mit den belasteten Grundstücken lfd. Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses zur weiteren Haft hierher übertragen am 17.07.2012. Bornemann	
2	1, 2	Nicht übertragbare, unvererbliche, bedingte und befristete Rückauflassungsvormerkung für Josef Bucker, geb. am 27.09.1951. Gemäß Bewilligung vom 29.12.2005 (URNr. 282/2005, Notar Nollmann, Cloppenburg) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.08.2006 in Blatt 5501 und mit den belasteten Grundstücken lfd. Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses zur weiteren Haft hierher übertragen am 17.07.2012. Bornemann	
3	3	Erbbaurecht bis zum 31.12.2041, aufschiebend bedingt bis längstens zum 31.12.2051, für Horst Ostendorf, geb. am 25.08.1975. Unter Bezugnahme auf Bestandsverzeichnis Nr. 1 des Erbbaugrundbuches Blatt 7312 im Rang vor Abt. II Nr. 1 und <u>2</u> eingetragen am 22.10.2012. Bornemann	
4	3	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Erbbauberechtigten. Gemäß Bewilligungen vom 10.09.2011 und vom 13.08.2012 (URNr. 1226/11 und URNr. 1086/12, Notar Kurmann, Friesoythe) eingetragen am 22.10.2012. Bornemann	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
5	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 5/20). Eingetragen am 27.02.2020. Grafe	
6	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 51/22). Eingetragen am 27.10.2022. Grafe	
Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7
<u>1, 2</u>	Die Rechte Abt. II Nr. 1 und <u>2</u> haben den Rang nach Abt. II Nr. 3. Eingetragen am 22.10.2012. Bornemann	2	Gelöscht am 28.12.2018. Borchers
		5	Gelöscht am 10.10.2022. Grafe

Die unter den laufenden Nummern 1, 4 und 6 eingetragenen Rechte haben keinen Einfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert. Das Recht laufende Nummer 3 (Erbbaurecht) wird bei der Wertfindung berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Erbbaurecht (Allgemeines)

Ein Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Gebäude auf einen fremden Grund und Boden zu bauen und zu nutzen. Für die Gewährung des Erbbaurechtes zahlt der Erbbauberechtigte ein Entgelt, den Erbbauzins. Infolge der erheblichen Veränderungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen ist die Möglichkeit geschaffen worden, den Erbbauzins an die veränderten Verhältnisse anzupassen. Erbbauberechtigter und Eigentümer des Grund und Bodens sind also zwei verschiedene Personen, die durch die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages miteinander verbunden sind. Diese Beziehungen sind recht komplexer Natur. Der Erbbaurechtsvertrag wird über eine lange Laufzeit abgeschlossen. Niemand vermag abzusehen, wie sich der Geldwert, die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und bei Wohngebäuden der Wohnungsmarkt in dieser langen Zeit entwickeln werden. Es kommt hinzu, dass der Grund und Boden mit dem auf Grund des Erbbaurechtes errichteten Gebäude eine unlösbare Einheit bildet.

Angaben aus dem vorliegenden Erbbaurechtsvertrag:

Der Erbbaurechtsvertrag (Urkundenrolle Nr. 1226/2011, Notar Bernhard Kurmann, Friesoythe) wurde am 10.09.2011 abgeschlossen. Mit Vertrag vom 19.02.2013 wurde der Vertrag geändert (Urkundenrolle Nr. 226/2013, Notar Bernhard Kurmann, Friesoythe). Laut Ursprungsvertrag begann die Laufzeit mit der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch; die Eintragung erfolgte am 22.10.2012. Die Laufzeit des Vertrags endet am 31.12.2041. Der Erbbauberechtigte hat das Recht, durch einseitige Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt, die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags um zweimal fünf Jahre zu verlängern. Spätestens am 31.12.2051 erlischt damit das Erbbaurecht für den Berechtigten.

Der Erbbauberechtigte hat den vereinbarten jährlichen Erbbauzins jeweils zum Jahresanfang im Voraus zu bezahlen. Der Vertrag enthält eine Anpassungsklausel für den Erbbauzins derart, dass der Erbbauzins sich im gleichen Verhältnis verändert wie der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2005 = 100 gegenüber dem Stand Oktober des gerade laufenden Jahres. Die Veränderung tritt aber jeweils nur einmal jährlich in der Weise ein, dass sich der Erbbauzins für das folgende Jahr nach der für den Monat Oktober des vorausgehenden Jahres festgestellten Indexzahl bemisst und dass der Erbbauzins dann für den Rest des Kalenderjahres unverändert bleibt. Indexabweichungen von weniger als vier Prozentpunkten seit der jeweils letzten Anpassung bleiben unberücksichtigt. Ändert das Statistische Bundesamt das Basisjahr für die Berechnung des Index, so ist auch die Berechnung des Erbbauzinses auf das neue Basisjahr umzustellen.

Der ursprüngliche Erbbauzins betrug jährlich 3000 €. Der aufgrund der vorstehenden Anpassungsklauseln zum Wertermittlungstichtag rechtlich mögliche Erbbauzins beträgt rd. 3.780 €.

Weitere wesentliche Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages sind:

- Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück unverzüglich eine Schweinestallanlage zu errichten. Spätere An- und Umbauten sowie der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen bedürfen der Einwilligung der Grundstückseigentümergein.
- Das Erbbaurecht erstreckt sich auf das gesamte Grundstück.
- Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke nebst Zubehör stets in gutem Zustand zu halten und sie zu diesem Zweck ordnungsgemäß zu unterhalten und erforderlichenfalls instand zu setzen.
- Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauwerke zu versichern und versichert zu halten, der Eigentümerin auf Verlangen beglaubigte Abschriften der Versicherungsscheine auszuhandigen und ihr den Nachweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen. Es sind folgende Versicherungen abzuschließen:
 - Feuerversicherung zum gleitenden Neuwert,
 - Versicherung gegen Sturmschäden,
 - Versicherung gegen Leitungswasserschäden und
 - Inventarversicherung bezüglich der Stalleinrichtungen.

- Werden Bauwerke ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie unverzüglich wiederherzustellen.
- Mit Ausnahme der auf das Grundstück entfallenden Grundsteuer hat der Erbbauberechtigte alle auf das Erbbaurecht wie auch auf das Erbbaugrundstück gelegenen öffentlichen Lasten und Abgaben zu tragen.
- Zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist die Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich.
- Regelungen zum Heimfallanspruch der Grundstückseigentümerin sowie hinsichtlich der dann zu zahlenden Entschädigung an den Erbbauberechtigten.
- Dem Erbbauberechtigten steht ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts zu.
- Der Erbbauberechtigte hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die Schäden im Ausübungsbereich des Erbbaurechts (Gebäude, Grundstück) abdeckt.
- Grundstückseigentümerin und Erbbauberechtigter haben sich ein gegenseitiges Vorkaufrecht eingeräumt.

Hinsichtlich der weiteren detaillierten Vereinbarungen wird auf den Erbbaurechtsvertrag verwiesen.

Baulasten

Laut Baulastenverzeichnis des Landkreises Cloppenburg liegen für das Wertermittlungsobjekt nachfolgende Baulasten vor:

Landkreis Cloppenburg - Der Landrat -

BLATT-NR.: 655/1

Baulastenverzeichnis von: Garrel		Flur: 26	Flurstück: 137/6
Gemarkung: Garrel		Blatt: 7304 (N) 7312 (E)	Bestandsverzeichnisnummer: 3 (N) 1(E)
Grundbuch von: Garrel			
Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
<p>Ich als Eigentümer/Erbbauberechtigter der Grundstücke in der Gemarkung Garrel, Flur 26, Flurstücke 137/5, 137/6 und 137/7, erkläre, auch zu Lasten meiner Rechtsnachfolger: Die vorgenannten Grundstücke sollen ein Baugrundstück im Sinne des § 4 (1) NBauO bilden. Ich übernehme als Baulast die Verpflichtung, mit baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf den vorgenannten Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, wie wenn diese Grundstücke ein Grundstück wären. Eingeschlossen ist die Verpflichtung, auf den Grundstücken die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung von Zuwegungen, Einstellplätzen und anderen Einrichtungen zu dulden, die erforderlich sind, damit bauliche Anlagen auf den Grundstücken dem öffentlichen Baurecht entsprechen.</p>		<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 27.02.14 Cloppenburg, den 27.02.14 <i>Lamping</i></p>	

Das zu bewertende Grundstück mit den Stallungen bildet damit baurechtlich ein Grundstück mit dem westlich angrenzenden und hier nicht zu bewertenden Flurstück 137/5. Das Flurstück 137/5 ist mit einer Biogasanlage bebaut.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Garrel, Hinter den Häusern (Flurstücke 137/6 und 137/7)

zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 und zum Qualitätsstichtag 28.06.2023 nach marktüblicher Rundung zu

115.000 €

(in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro)

ermittelt.

Verkehrswert ohne Einträge in Abteilung II Grundbuch

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Wie im Abschnitt 2.3.4 „Rechte und Belastungen“ aufgeführt, sind in Abteilung II des Grundbuchs diverse Rechte verzeichnet.

Ohne Berücksichtigung der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen leitet sich der Verkehrswert unmittelbar aus dem Bodenwert ab. Der unbelastete Bodenwert wurde in Abschnitt 3.3.1 mit 331.326 € ermittelt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Garrel, Hinter den Häusern (Flurstücke 137/6 und 137/7)

zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2023 und zum Qualitätsstichtag 28.06.2023 nach marktüblicher Rundung, sowie ohne Berücksichtigung der Einträge in Abteilung II des Grundbuchs, zu

330.000 €

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.