



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Gutachten über den Verkehrswert



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Objekt: Saterland, Am Huellenerweg



Niedersachsen

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:	Saterland
Straße, Hausnummer:	Am Huellenerweg
Gemarkung:	Scharrel
Flur:	46
Flurstück:	86
Gesamtfläche:	16.291 m ²
Grundbuchbezirk:	Scharrel
Grundbuchblatt:	2149, lfd. Nr. 3
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2023 in der Besetzung

Vorsitzende:	M. Eng. Anja Ullmann
Gutachter:	Architekt Dipl.-Ing. Michael Kramer
Gutachter:	Immobilienmakler Hermann Lott

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.03.2023 mit

117.500 €

ermittelt.

Angaben

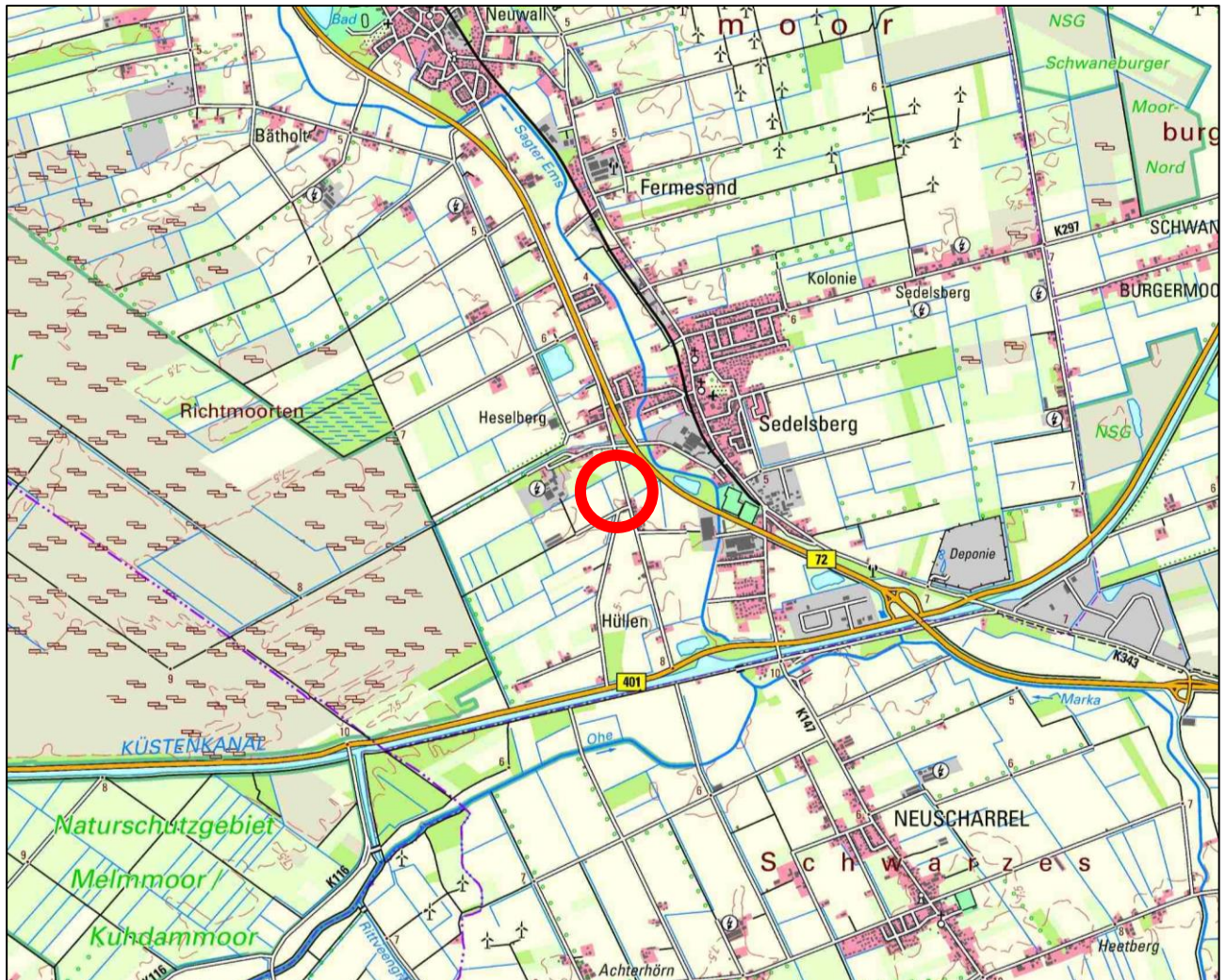
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Pächter sind nicht bekannt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstan-
dungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im südlichen Ortsteil Sedelsberg der Gemeinde Saterland. Es ist von der befestigten „Hüllener Straße“ zu erreichen.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 

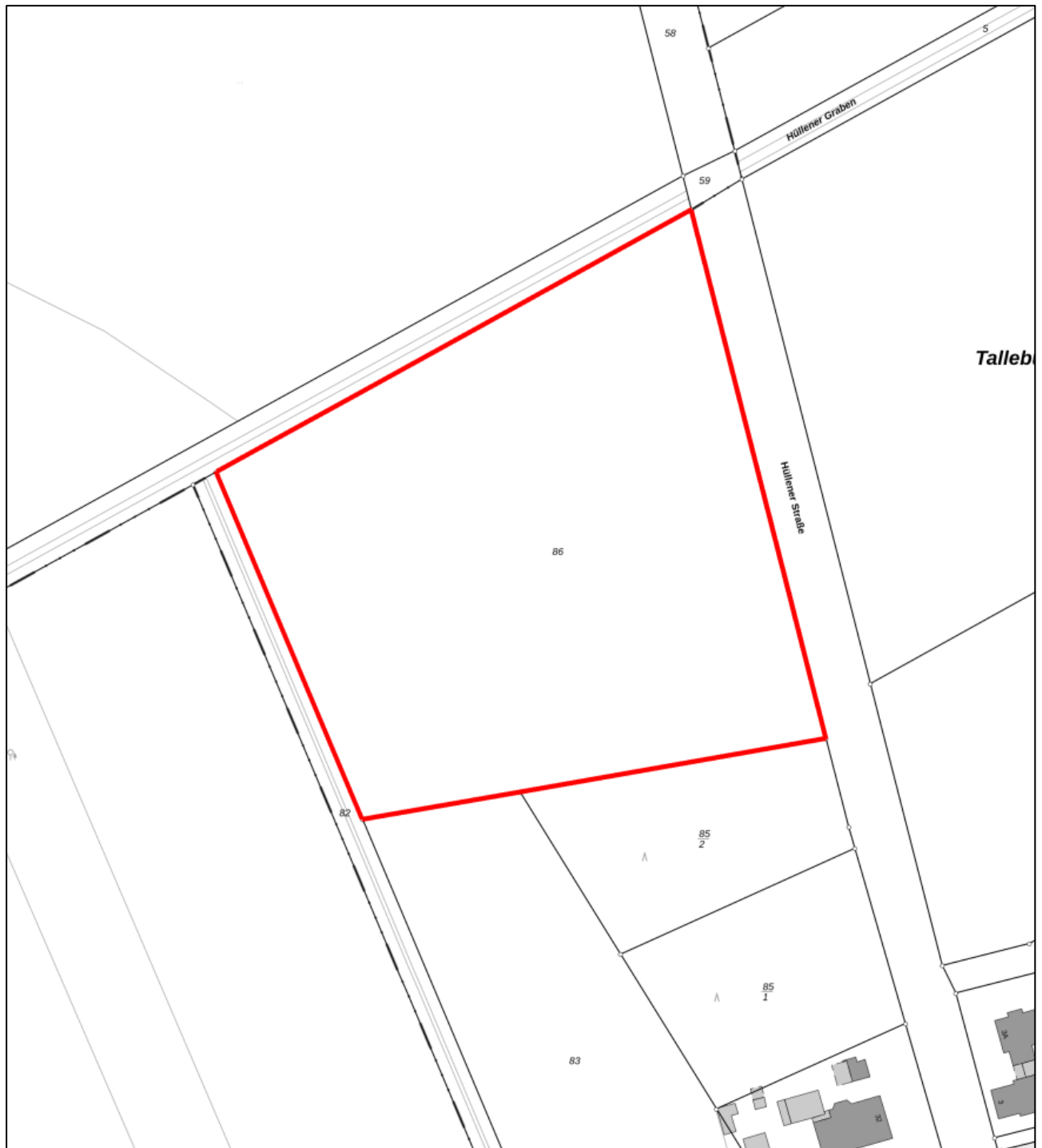
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 16.291 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Auszug aus dem Luftbildverzeichnis (ohne Maßstab)

Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 

Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Es stellt sich örtlich als Ackerland dar.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die östlich angrenzende Gemeindestraße „Hüllener Straße“ erschlossen. Nördlich und westlich verläuft der Hüllener Graben; südlich grenzt eine Gehölzfläche an.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Im Liegenschaftskataster sind nachfolgende tatsächliche Nutzung und Bodenschätzung für das zu bewertende Flurstück ausgewiesen:

Tatsächliche Nutzung:

16.291 m² Ackerland

Bodenschätzung:

9.300 m² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 26, Grünlandzahl 23, EMZ 2139

6.991 m² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 28, EMZ 1957

Beschaffenheit:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland) weist zum Zeitpunkt der Besichtigung eine nahezu ebene Geländeoberfläche auf. Rund die Hälfte der Grundstücksfläche wurde kultiviert; der restliche Grundstücksteil wird als Acker auf reinem Moorboden genutzt. Daher ist dieser Teil auch deutlich feuchter und schwieriger zu bewirtschaften als die kultivierten Flächenanteile.

Anmerkung:

Aus dem Schlaginfo-Portal vom SLA (Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung) ergeht der Hinweis „Ackerland aus der Erzeugung genommen (Selbstbegrünung)“ mit Stand 2022. Im Termin zur Ortsbesichtigung waren jedoch auf der Bewertungsfläche noch die Reste der geernteten Maispflanzen aus dem letzten Jahr ersichtlich. Die Fläche wird nachweislich weiterhin als Ackerland bewirtschaftet.

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

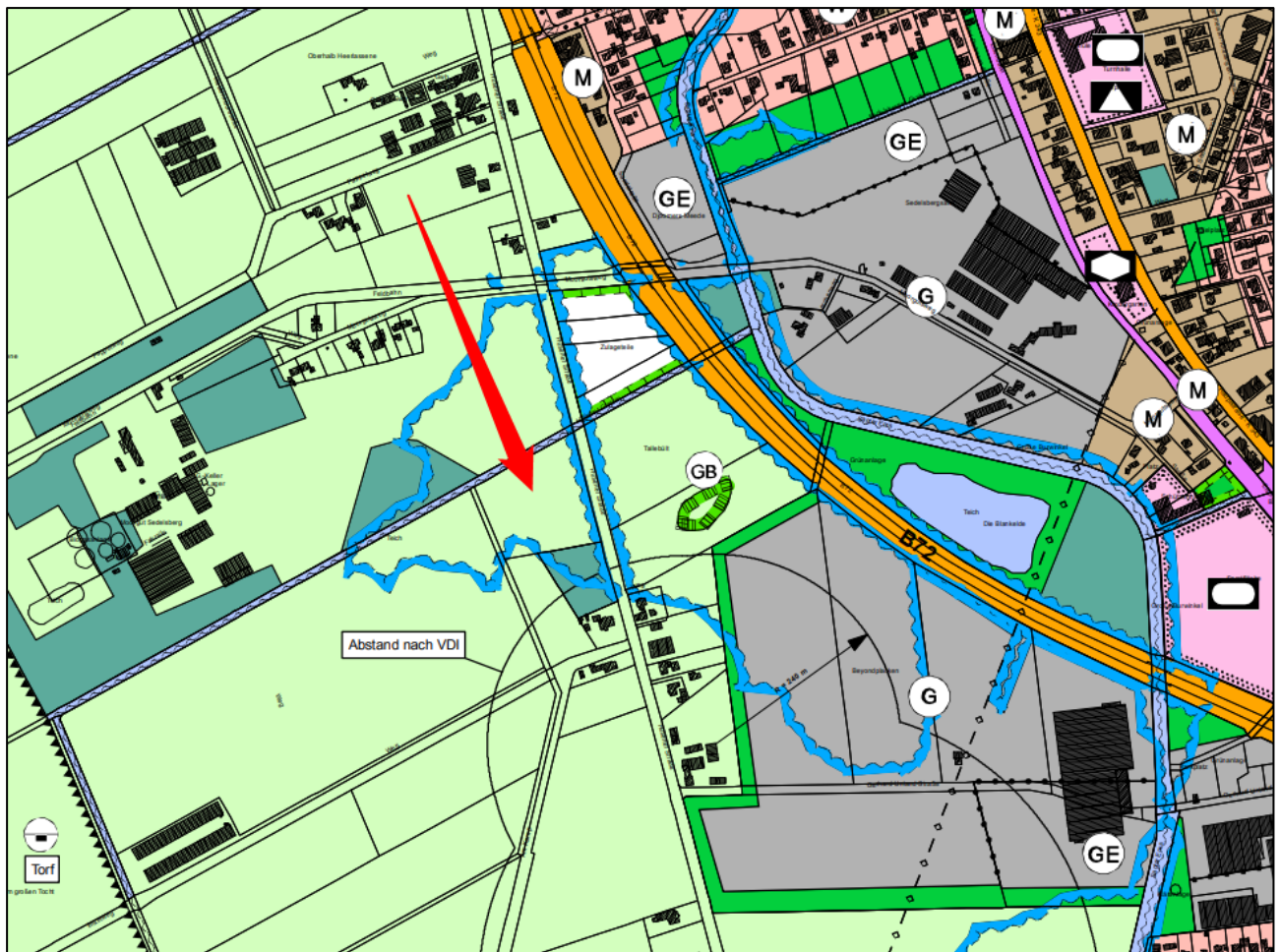
Rechtliche Gegebenheiten

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, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, wird das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Saterland (ohne Maßstab)

Darüber hinaus liegt das Bewertungsobjekt ganz überwiegend in einem Bereich, der als „Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung „Überschwemmungsgebiet“ dargestellt ist.

Landwirtschaftliches Flächenkataster

Im FeldblockFinder der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist die Fläche als Ackerland nachgewiesen (Stand 2023).

Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt, vom 18.11.2022 nachfolgende Eintragungen enthalten.

1	3	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Horst Lammers, geb. am 14.06.1967. Gemäß Bewilligung vom 01.02.2005 (URNr. 72/2005, Notar Kurmann, Friesoythe) eingetragen am 07.02.2005. Vossman
2	3	Nicht abtretbare Auflassungsvormerkung für Markus Lammers, geb. am 04.10.1978. Gemäß Bewilligung vom 02.01.2014 (URNr. 1/2014, Notar Ferdinand Wehage, Oldenburg) eingetragen am 06.01.2014. Zachrau
3	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 18/15). Eingebracht am 07.04.2015. Brockhage
4	3	Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: Verfügungen des Schuldners sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichtes Cloppenburg - Insolvenzgericht - vom 17.01.2019 (9 IN 2/19) eingetragen am 21.01.2019. Brockhage
5	3	Über das Vermögen des Eigentümers ist am 01.05.2019 um 10:05 Uhr das Insolvenzverfahren eröffnet worden (9 IN 2/19). Eingebracht aufgrund Ersuchen des Amtsgerichtes Cloppenburg vom 02.05.2019 am 09.05.2019. Brockhage
6	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 8/22). Eingebracht am 23.06.2022. Sprock

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung antragsgemäß nicht berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III (Grundpfandrechte) des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Pachtrechtliche Bindungen

Dem Gutachterausschuss lagen keine Informationen zu Pachtverhältnissen vor.

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

Saterland, Am Huellenerweg

zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 und zum Qualitätsstichtag 02.03.2023 zu

117.500 €

(in Worten: Einhundertsiebzehntausendfünfhundert Euro)

ermittelt.

Anlage zum Gutachten

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Erläuterung zu den Angaben der gesetzlichen Klassifizierung

Nach dem Bewertungs- und Bodenschätzungsgesetz sind Flächen des Land- und Forstwirtschaftlichen Vermögens zu klassifizieren. Die entsprechenden Bodenschätzungsergebnisse sind im Liegenschaftskataster nachgewiesen und oben unter der gesetzlichen Klassifizierung dargestellt. Die verwendeten Abkürzungen erklären sich wie folgt:

Grünland

S oder IS L, T oder Mo Bodenstufe	Sandboden oder lehmiger Sandboden Lehm-, Tonboden oder Moorboden Einteilung in Bodenstufen von I (=sehr günstig) bis III (=sehr ungünstig)
Klimastufe	bezogen auf die durchschnittliche Jahreswärme • a = bis 8 Grad C und mehr (günstigste) • b = 7,9 bis 7,0 Grad Celsius • c = 6,9 bis 5,7 Grad Celsius • d = 5,6 Grad Celsius und weniger (ungünstig)
mittlere Wasserverhältnisse	(Skala von 1 = günstigste Wasserverhältnisse bis 5 = ungünstigste Wasserverhältnisse), besonders trockene Lagen werden durch ein Minuszeichen gekennzeichnet
Wertzahl mit Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl	• Grünlandgrundzahl (7 bis 88) ist eine Verhältniszahl für die Leistungsfähigkeit der Böden unter vorausgesetzten einheitlichen Ertragsbedingungen • Grünlandzahl (1 bis 100) berücksichtigt Abweichungen von den o.g. vorausgesetzten Verhältnissen

Ackerland

S oder SI IS oder SL sL LT oder T Mo	Sandboden oder anlehmiger Sandboden lehmiger Sandboden oder stark lehmiger Sandboden sandiger Lehm schwerer Lehm oder Ton Moorboden
Zustandsstufen	Einteilung nach Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden von größter Leistungsfähigkeit (Stufe 1) bis zu stärkster Entartung oder geringster Entwicklung (Stufe 7)
Entstehungsarten	• AI = Alluvial - (Schwemmland -) boden • D = Diluvial - (Eiszeit -) boden • Lö = Löß - (Wind -) boden • V = Verwitterungsboden • Vg = Trümmer oder Gesteinsboden • G = zusätzlich für Grobkörnigkeit bei A - und D - Böden • DV, AD, LV = 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