

Kurzfassung der gutachterlichen Stellungnahme

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000602

unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche

PLZ, Ort	26169 Friesoythe
Straße	Gemarkung Altenoythe
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	NZS 9 K 7/22
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Objektbesichtigungstag	04.08.2023
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	04.08.2023
Qualitätsstichtag	04.08.2023



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

680.640 EUR

Auftrag

Mit Schreiben vom 07.11.2023 beauftragte das Amtsgericht Cloppenburg das Ingenieurbüro Bödecker eine Wertaufteilung bzw. die Ausweisung von Gruppenwerten und einem Gesamtwert der bereits in den Gutachten 23-000241, 23-000242 und 23-000373 ermittelten Verkehrswerte.

Gemäß zugrunde liegendem Beschluss vom 07.11.2023 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde gemäß § 18 ZVG eine Verfahrensverbindung vorgenommen, so dass o. g. Wertaufteilung ohne erneute Herleitung der Werte beauftragt wurde.

Vorliegend handelt es sich um eine beauftragte Kurzfassung der gutachterlichen Stellungnahme.

Anmerkung

Vorliegend wird als Wertermittlungs- sowie Qualitätsstichtag der 04.08.2023 (Stichtage aller o. g. drei Gutachten) in der gutachterlichen Stellungnahme übernommen.

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	681.105
<hr/>		
Marktwert		680.640
<hr/>		

Erläuterungen zum Endergebnis

Auftragsgemäß werden im vorliegenden Gutachten Einzelwerte für jedes Flurstück, Gruppen- sowie Gesamtwerte dargestellt werden. Es ergeben sich aus den Gutachten 23-000241, 23-000242 und 23-000373 folgende Werte.

1. Es ergeben sich folgende Einzelwerte:

Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstück 14/4; Ursprungsgutachten 23-000242):	102.000 €
Bestandsverzeichnis Nr. 2 (Flurstück 40/3; Ursprungsgutachten 23-000373):	2.640 €
Bestandsverzeichnis Nr. 3 (Flurstück 41/1; Ursprungsgutachten 23-000241):	576.000 €

2. Es errechnet sich ein Gesamtwert in Höhe von rd. 680.640 €.

3. Auftragsgemäß werden folgende Gruppen zusammengefasst und Gruppenwerte ermittelt:

Bestandsverzeichnis Nr. 1 mit Nr. 2:	104.640 €
Bestandsverzeichnis Nr. 1 mit Nr. 3:	678.000 €
Bestandsverzeichnis Nr. 2 mit Nr. 3:	578.640 €

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	05.12.2023
Objektfotos	vorhanden	04.08.2023
Vorgutachten 23-000241	vorhanden	14.08.2023
Vorgutachten 23-000242	vorhanden	17.08.2023
Vorgutachten 23-000373	vorhanden	18.08.2023
Übersichtskarte I	vorhanden	05.12.2023
Übersichtskarte II	vorhanden	05.12.2023

Anlagenverzeichnis

Objektfotos

Flurkarte

Fotodokumentation

**Flurstück 14/4, Flur 22, Gemarkung
Altenoythe**



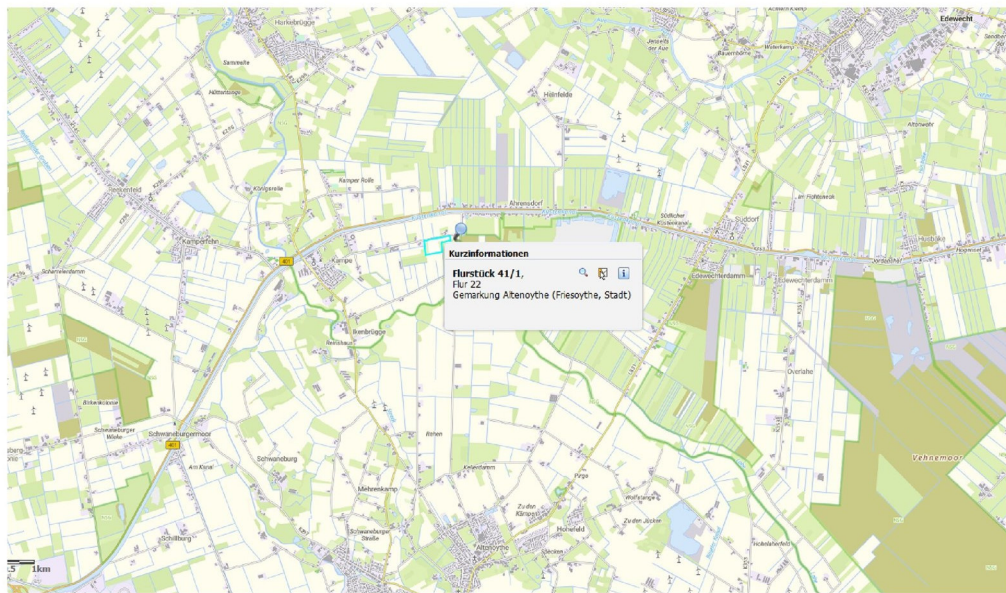
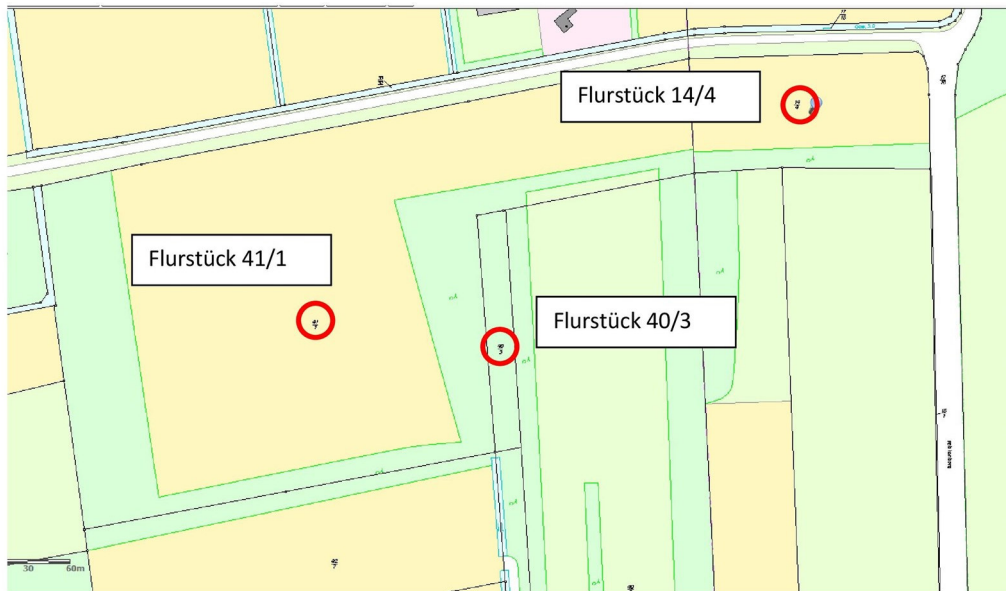
**Bild aufgrund der erschwerten Zuwegung
aus der Ferne (Flurstück 40/3)**



**Flurstück 41/1, Flur 22, Gemarkung
Altenoythe**



Flurkarte



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen © 2023