



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Vechta, Immentun



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:	Stadt Vechta
Straße / Lage:	Immentun
Gemarkung:	Vechta
Flur:	14
Flurstück:	35/4
Gesamtfläche:	24.747 m ²
Grundbuchbezirk:	Vechta
Grundbuchblatt:	10449, lfd. Nr. 5
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2025 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.09.2025 mit

85.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Allgemeine Angaben	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.1	Antragsdaten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.2	Weitere Angaben	3
1.3	Wertermittlungstichtag	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.4	Qualitätstichtag	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.6	Unterlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	5
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	5
2.2.2	Nutzung	6
2.2.3	Erschließungszustand	6
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	7
2.3.2	Landwirtschaftliches Flächenkataster	8
2.3.3	Rechte und Belastungen	8
2.4	Künftige Entwicklungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.5	Entwicklungszustand	9
3	Ermittlung des Verkehrswertes	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1	Grundlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.2	Kaufpreissammlung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.4	Literatur	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2	Wertermittlungsverfahren	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.3	Bodenwert	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.3.1	Vergleichswerte	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.3.2	Bodenrichtwerte	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.3.4	Gesamtbodenwert	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.4	Verkehrswert	10
4	Anlage zum Gutachten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1	Merkblatt Gutachterausschuss	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2	Erläuterung zu den Angaben der gesetzlichen Klassifizierung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 12 Seiten.

Weitere Angaben

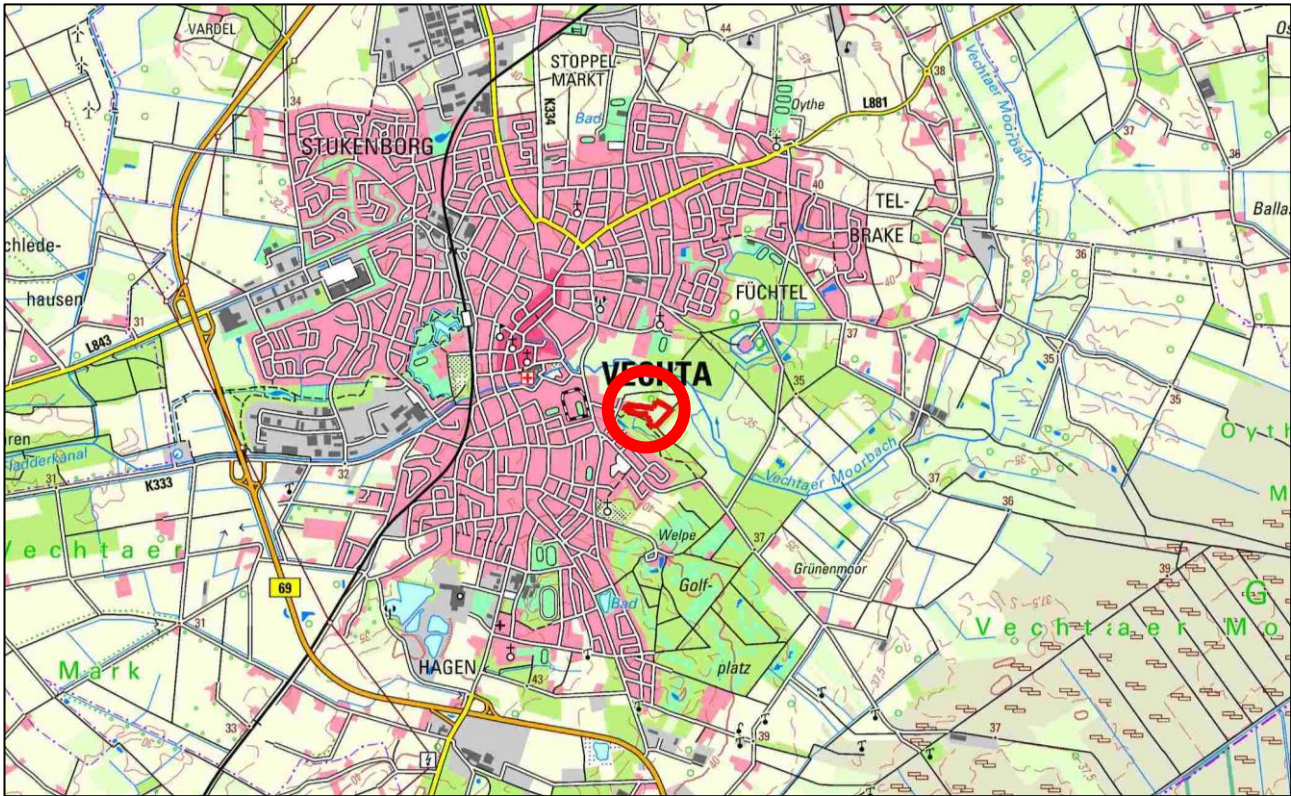
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Pächter sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.
- 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 Objekt 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
Entfällt.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb der Kreisstadt Vechta. Es ist von der südlich verlaufenden „Driversstraße“ sowie der westlich verlaufenden Straße „Immentun“ aus, über einen befestigten Gemeindeweg, zu erreichen.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025



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 24.747 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte sowie dem Luftbild zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025



Auszug aus dem Luftbildverzeichnis (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025



Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut und im Wesentlichen ungenutzt. Es stellt sich örtlich als extensives Grünland dar.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt verfügt lediglich über eine öffentliche Anbindung; einen östlich angrenzenden Fußweg. Diese öffentliche Anbindung ist aufgrund der Beschaffenheit und Breite der Straße nicht mit Fahrzeugen befahrbar. Eine direkte Erschließung des Wertermittlungsobjektes kann lediglich über private Grundstücke erfolgen. Nach vorliegenden Unterlagen ist dafür jedoch keine rechtliche Grundlage (z.B. in Form eines Überwegungsrechts) gegeben.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Tatsächliche Nutzung:

24.747 m² Grünland

Bodenschätzung:

2.695 m² Grünland (Gr), Sand (S), Bodenstufe II, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 37, Grünlandzahl 37, EMZ 997

13.581 m² Grünland (Gr), Sand (S), Bodenstufe II, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 33, EMZ 4482

8.470 m² Grünland (Gr), Sand (S), Bodenstufe II, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Unbedingtes Wiesenland (W), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 34, EMZ 2880

Beschaffenheit:

Die Bewertungsfläche weist einen unterdurchschnittlichen Kulturzustand auf. Der Boden ist vielfach sehr feucht, was auf überwiegend fehlende Entwässerung zurückzuführen ist. Auch das Geländeniveau liegt durchschnittlich niedriger als die angrenzenden Flächen. Der westliche Teil der Fläche ist darüber hinaus mit älterem Baumbestand bestanden.

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

Rechtliche Gegebenheiten

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

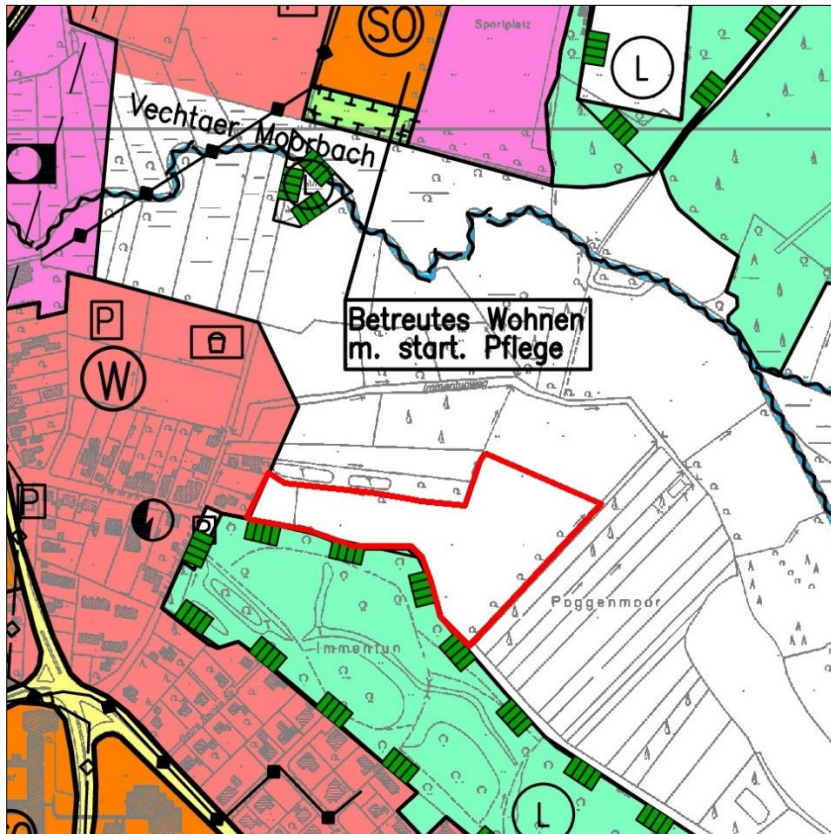
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, wird das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „unbeplante Fläche“ dargestellt (Seite 9).

Laut Aussage der Stadt Vechta ist eine höherwertige Nutzung der Fläche (z. B. Bauerwartungsland) auszuschließen.

Die südlich angrenzende Waldfläche („Immentun“) ist als Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 Baugesetzbuch) ausgewiesen



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Vechta (ohne Maßstab)

Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan ist für den Bereich der Bewertungsfläche nicht vorhanden.

Landwirtschaftliches Flächenkataster

Im FeldblockFinder der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind die Flächen als „Grünland auf Moor“ nachgewiesen.

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 Vechta, Grundbuchamt, vom 05.08.2025 neben einem Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Pachtrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht verpachtet. Pachtrechtliche Bindungen liegen somit nicht 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.

Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „landwirtschaftliche Fläche: Grünland“.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Blick Richtung Norden



Blick Richtung Norden



Blick Richtung Westen



Blick Richtung Westen

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

Stadt Vechta, Immentun

zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 und zum Qualitätsstichtag 17.09.2025 nach marktüblicher Rundung zu

85.000 €

(in Worten: fünfundachtzigtausend Euro)

ermittelt.