



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Brake, Harrierworp



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:	Brake
Lage:	Harrierwarp
Gemarkung:	Hammelwarden
Flur:	5
Flurstück(e):	3 und 966/33
Gesamtfläche:	22.038 m ² und 19.949 m ²
Grundbuchbezirk:	Brake
Grundbuchblatt:	6454, lfd. Nr. 2 und 3
Eigentümer(in):	Dörte und Bernd Oeltjen Simone, Hanna Luisa und Jan Lennard Lüschen

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert
Gutachter:	Landwirtschaftsmeister Gerd Lübken
Gutachter:	Diplomagraringenieur Enno Schweers

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.06.2023

für die lfd. Nr. 2 (Flurstück 966/33) mit

41.000 €

und für die lfd. Nr. 3 (Flurstück 3) mit

46.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Antragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	6
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	6
2.2.2	Nutzung	8
2.2.3	Erschließungszustand	8
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Landwirtschaftliches Flächenkataster	9
2.3.3	Rechte und Belastungen	9
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.5	Entwicklungszustand	11
3	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Grundlagen	12
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	12
3.1.2	Kaufpreissammlung	12
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	12
3.1.4	Literatur	12
3.2	Wertermittlungsverfahren	13
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	13
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	13
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
3.3	Bodenwert	14
3.3.1	Vergleichswerte	15
3.3.1.1	Bodenrichtwerte	15
3.3.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
3.3.3	Gesamtbodenwert	17
3.4	Verkehrswert	18
4	Anlage zum Gutachten	19
4.1	Merkblatt Gutachterausschuss	19
4.2	Erläuterung zu den Angaben der gesetzlichen Klassifizierung	20

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 20 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Antragsdaten

Antragsteller:	Amtsgericht Brake, Brake
Antragsdatum:	25.05.2022
Aktenzeichen Antragsteller:	6 K 13/21
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	01.06.2023
Weitere Teilnehmer:	Herr Gerrit Renken von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1.2 Weitere Angaben

Der Gutachterausschuss teilt die zu bewertenden Grundstücke entsprechend ihrer Lage, Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten in acht wirtschaftliche Einheiten die jeweils einen gesonderten Wert erhalten.

Für jede wirtschaftliche Einheit wird ein gesonderter Verkehrswert ermittelt und in einem gesonderten Gutachten dargestellt.

Die sich daraus ergebenden Gutachten sind:

- W1-183/2022 - Wert für Grünland
- W1-184/2022 - Wert für Grünland
- W1-185/2022 - Wert für Grünland
- W1-186/2022 - Wert für Grünland
- W1-187/2022 - Wert für Ackerland mit Berücksichtigung Windpark
- W1-188/2022 - Wert für Grünland
- W1-189/2022 - laut Antrag zwei Werte für Grünland, gesondert für jede laufende Nummer

Gemäß Antrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (Mieter, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben, Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen). Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese Angaben in einem gesonderten Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist antragsgemäß der 01.06.2023.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte, Fotos)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Kopie der Pachtverträge
- Beigebrachtes Gutachten eines Sachverständigen
- Gerichtsakte

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Antragsteller/in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

Datenschutzerklärung: Informationen über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Ihrer diesbezüglichen Rechte sind in der Datenschutzerklärung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) enthalten. Die Datenschutzerklärung des LGLN ist einsehbar unter www.lgln.niedersachsen.de → Wir über uns → Datenschutz.

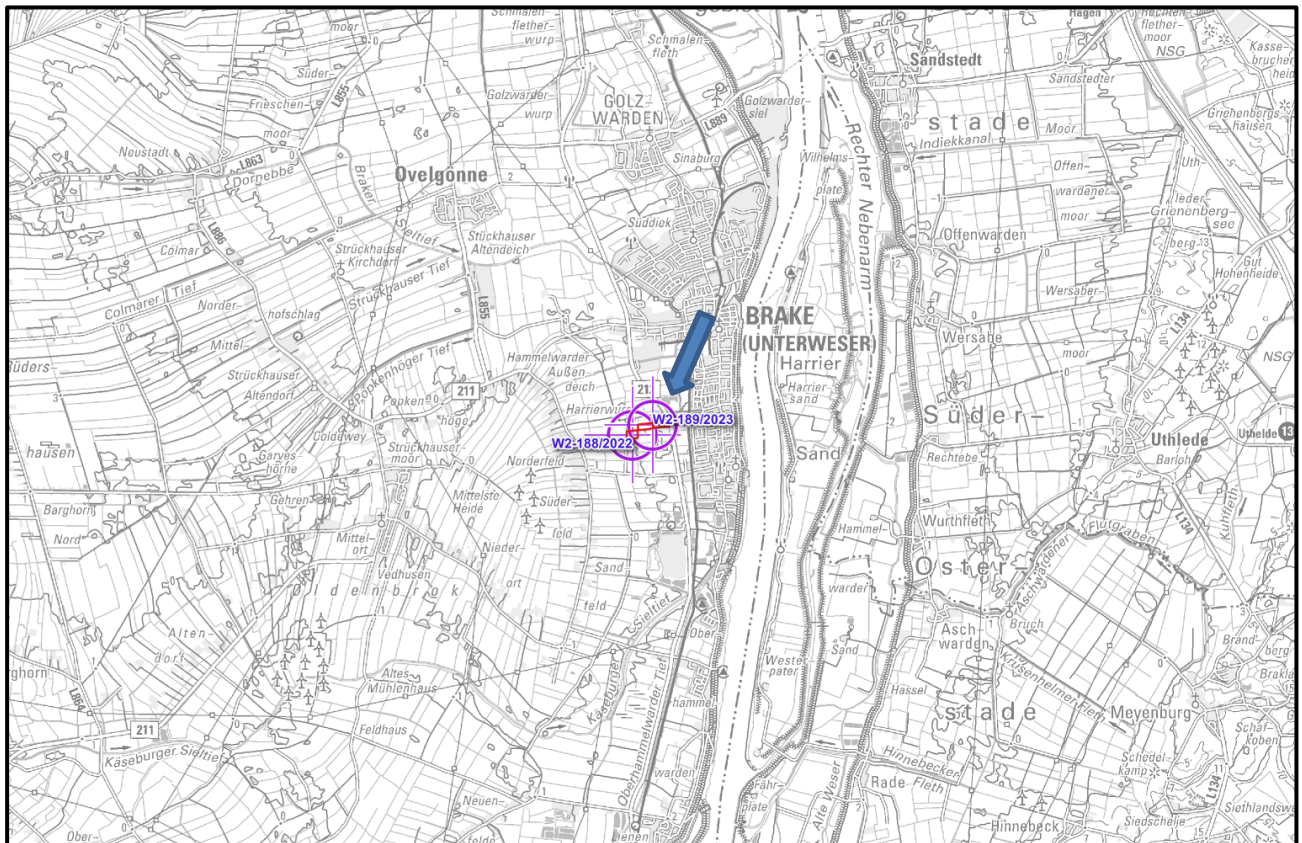
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Harrierwarp der Stadt Brake. Es ist von der Wirtschaftsweg „Brummers Hellmer“ aus über Nachbargrundstücke 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.

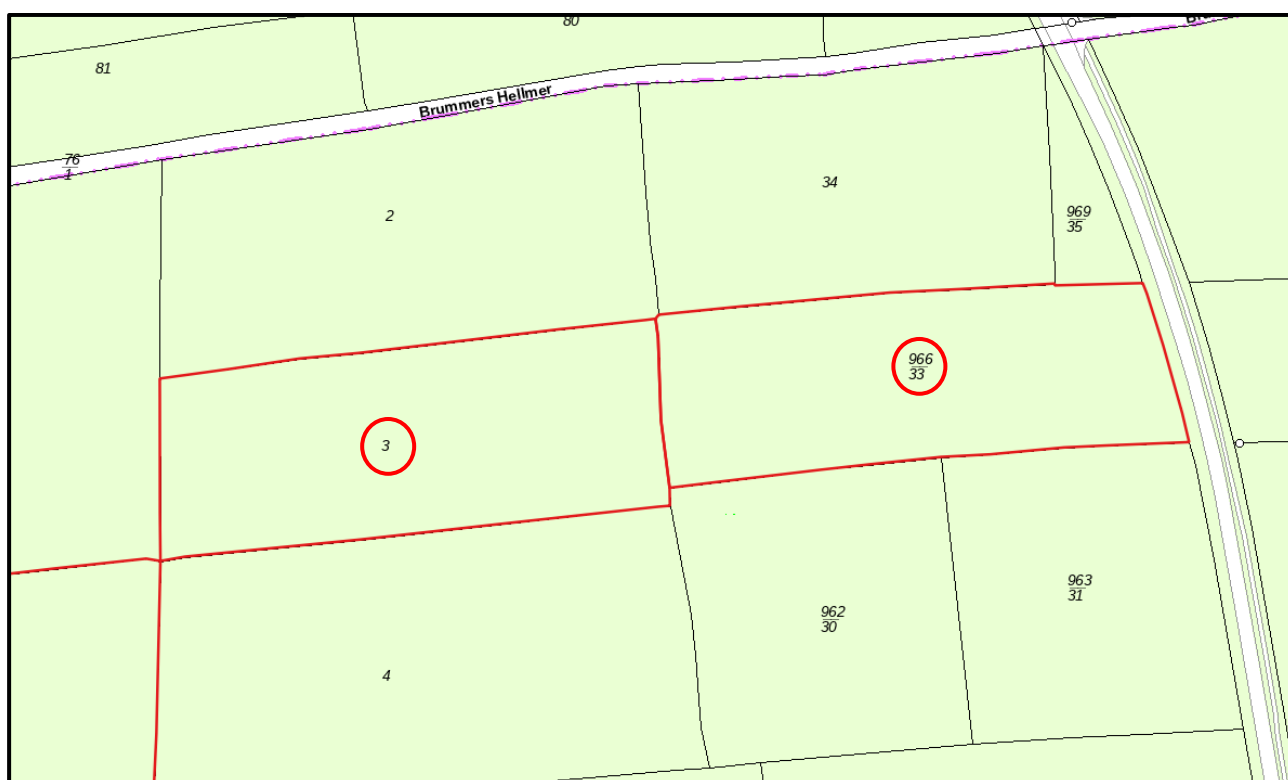
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Die Grundstücke sind zusammen 41.987 m² groß. (lfd.-Nr. 2 des Grundbuchblattes - Flurstück 966/33 = 19.949 m² und lfd.-Nr. 3 des Grundbuchblattes - Flurstück 3 = 22.038 m²)

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



2.2.2 Nutzung

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

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird vom Wirtschaftsweg „Brummers Hellmer“ aus, über Nachbargrundstücke, erschlossen.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Im Liegenschaftskataster sind nachfolgende tatsächliche Nutzung, Bewertung und Bodenschätzung für die zu bewertenden Flurstücke ausgewiesen:

Flurstück 3, Flur 5

Tatsächliche Nutzung:

22.038 m² Grünland

Bodenschätzung:

12.179 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72, Grünlandzahl 72, EMZ 8769

9.859 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 76, Grünlandzahl 76, EMZ 7493

Zuwegung:

Die Zuwegung erfolgt vom Wirtschaftsweg „Brummers Hellmer“ (unbefestigt).

Beschaffenheit:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) weist zum Zeitpunkt der Besichtigung eine nahezu ebene Geländeoberfläche, einen regelmäßigen Zuschnitt sowie einen guten Kulturzustand auf.

Die Entwässerungsverhältnisse sind zufriedenstellend geregelt.

Flurstück 966/33, Flur 5

Tatsächliche Nutzung:

19.949 m² Grünland

Bodenschätzung:

19.949 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 76, Grünlandzahl 76, EMZ 15161

Zuwegung:	Die Zuwegung erfolgt vom Wirtschaftsweg „Brummers Hellmer“ (unbefestigt). Eine Zuwegung von der Bundesstraße her ist wegen einer Verzichtserklärung - im Grundbuch eingetragen - nicht möglich.
Beschaffenheit:	<p>Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) weist zum Zeitpunkt der Besichtigung eine nahezu ebene Geländeoberfläche, einen regelmäßigen Zuschnitt sowie einen guten Kulturzustand auf.</p> <p>Die Entwässerungsverhältnisse sind zufriedenstellend geregelt.</p>

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

Im NIBIS Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem) sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten dargestellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 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 Bewertungsobjekt liegt, wird das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

2.3.2 Landwirtschaftliches Flächenkataster

Im FeldblockFinder der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind die Flächen als Grünland nachgewiesen.

2.3.3 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 Brake, Grundbuchamt, vom 22.05.2022 ist bezüglich des Bewertungsobjektes eine Eintragung enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen 1
Brake		Brake	6454	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1 bis 5	gelöscht			
6	1	Es besteht eine öffentliche Last der Hypothekengewinnabgabe gemäss § 111 Abs. 1 LAG. eingetragen am 11. Februar 1965 und umgeschrieben am 20. März 1979.		
7	2	Der Eigentümer hat für sich und seine Rechtsnachfolger auf einen unmittelbaren Zugang zu der neuen Bundesstrasse verzichtet. eingetragen am 28. April 1956 bei Band 47 Blatt 1666 von Brake und hierher zur Mithaft übertragen am 11. Februar 1965 und umgeschrieben am 20. März 1979.		
8	gelöscht			
9	3	Der Eigentümer hat für sich und seine Rechtsnachfolger auf einen unmittelbaren Zugang zu der neuen Bundesstrasse verzichtet. eingetragen am 28. April 1956 bei Band 47 Blatt 1666 von Brake und hierher zur Mithaft übertragen am 11. Februar 1965 und umgeschrieben am 20. März 1979.		
10	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energieversorgung Weser-Ems Aktiengesellschaft in Oldenburg des Inhalts, dass diese berechtigt ist, auf dem Grundstück eine Erdgasleitung mit den erforderlichen Armaturen zu betreiben und zu unterhalten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. März 1966 eingetragen am 16. Juni 1966 und umgeschrieben am 20. März 1979.		

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen 2
Brake (Unterweser)		Brake	6454	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
13	2, 3, 5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (6 K 13/21). eingetragen am 29.11.2021.		
		Otte		

Die Belastungen zu lfd. Nrn. 10 und 13 in Abteilung II des Grundbuches haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Pachtrechtliche Bindungen

Siehe Begleitschreiben zum Gutachten.

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.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor.

2.5 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 von Westen



Westteil

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 22.12.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger Kleiber	Grundstücksmarktberichte; www.immobiliemarkt.niedersachsen.de Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Baubsubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumessen. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren / Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind, in einem Umkreis von 7,5 km um die Ortschaft Harierwarp, die nachfolgend aufgeführten Kauffälle für vergleichbare Grünlandflächen registriert.

Lfd. Nr.	Gemeinde	Vertrags- datum	Fläche m ²	Kaufpreis	Kaufpreis €/m ²
1	Hammelwarden	Jan. 22	33.339	66.678 €	2,00 €
2	Elsfleth	Jan. 22	32.267	87.121 €	2,70 €
3	Oldenbrok	Jan. 22	30.685	76.713 €	2,50 €
4	Oldenbrok	Feb. 22	57.492	154.998 €	2,70 €
5	Oldenbrok	Apr. 22	33.887	75.000 €	2,21 €
6	Elsfleth	Jul. 22	92.499	258.997 €	2,80 €
7	Strückhausen	Nov. 22	50.638	151.914 €	3,00 €
8	Golzwarden	Okt. 22	52.880	153.352 €	2,90 €
9	Elsfleth	Dez. 22	255.793	562.745 €	2,20 €
10	Golzwarden	Jan. 23	52.880	153.352 €	2,90 €
Mittelwert:		Jun. 22	69.236	174.087 €	2,59 €
				rd.	2,60 €

3.3.1.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertzone: 01509021

Bodenrichtwert: 2,70 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Bodenart: Lehm und Ton

Grünlandzahl: 75

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – ohne Maßstab – (Werte in €/m²)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Wesermarsch Mitte - Forst
Gemarkung: 0933 (Hammelwarden), Flur: 5, Flurstück: 3



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2023 © 2023



Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.311300090323726&lng=8.466031758886174&zoom=15.51&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2023-01-01>

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 2,60 €/m² ab.

3.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte).

Im Bewertungsfall ist wertmindernd zu berücksichtigen:

- eingeschränkter Käuferkreis aufgrund der nicht gesicherten Erschließung

Diese Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks werden aufgrund der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses mit einem Abschlag von 20 % berücksichtigt.

Die Belastungen zu lfd. Nrn. 10 und 13 in Abteilung II des Grundbuches haben im vorliegenden Fall keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

Ausgehend vom Bodenrichtwert und unter Berücksichtigung der aufgeführten Kauffälle sowie der beschriebenen tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten, insbesondere der vorstehenden Merkmale ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert zu 2,08 €/m².

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Flurstück 3 -lfd.-Nr. 3 des Grundbuches

2,08 €/m ²	x	22.038 m ²	=	45.839 €	rd.	46.000 €
-----------------------	---	-----------------------	---	----------	------------	-----------------

Flurstück 966/33 -lfd.-Nr. 2 des Grundbuches

2,08 €/m ²	x	19.949 m ²	=	41.494 €	rd.	41.000 €
-----------------------	---	-----------------------	---	----------	------------	-----------------

3.4 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

Grünlandfläche – Harrierwarp – lfd. Nr. 2

- Gemarkung Hammelwarden, Flur 5, Flurstück 966/33 -

zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2023 und zum Qualitätsstichtag 01.06.2023 nach marktüblicher Rundung zu

41.000 €

(in Worten: Einundvierzigtausend Euro)

und

Grünlandfläche – Harrierwarp – lfd. Nr. 3

- Gemarkung Hammelwarden, Flur 5, Flurstück 3 -

zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2023 und zum Qualitätsstichtag 01.06.2023 nach marktüblicher Rundung zu

46.000 €

(in Worten: Sechsendvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Datum der Sitzung: 01.06.2023

Lübken	Seifert	Schweers
Gutachter	Vorsitzende(r)	Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg**

Stau 3, 26122 Oldenburg

Telefon: 0441 - 9215 577 Fax: 0441 - 9215 503

E-Mail: gag-ol-clp@lgln.niedersachsen.de

Oldenburg, den 16.06.2023

(Ramftel)

Ausfertigungen:

1. Antragsteller: (4-fach + PDF) zugleich für die Eigentümer
 Amtsgericht Brake
 Bürgermeister-Müller-Straße 34
 26919 Brake
 meike.ratjen@justitz.niedersachsen.de
 manuela.kahl@justitz.niedersachsen.de
 thorsten.bamberg@justitz.niedersachsen.de

4 Anlage zum Gutachten

4.1 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.

4.2 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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