

Dipl.-Ing. agr. Hartmut Brinkmann-Kleingarn
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben,
Bewertung bebauter und un bebauter Grundstücke,
Bewertung von Aufwuchs- und Aufwuchsschäden

Johannes-Calvin-Straße 93
26725 Emden
Tel.: 04921 - 9256934
Fax: 04921 – 9256926

G u t a c h t e n

6 K 6/22

Gemarkung Moorriem

Landwirtschaftliche Flächen

Zu ermittelnder Wert:	Verkehrswert i. S. d. §194 Baugesetzbuch
Anlass:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	23. 03. 2023 (Tag des Ortstermins)
Bewertungsumfang:	Eine landwirtschaftliche Fläche in einem Umfang von 1,7012 ha, eingetragen in dem Grundbuch von Elsfleth am Amtsgericht Brake (Unterweser), Grundbuchblatt 3643, laufende Nummer 0001
Auftragserteilung:	Schriftliche Bestellung des Amtsgerichts Brake (Unterweser) gemäß Beschluss vom 30. 01. 2023, AZ: 6 K 6/22
Auftraggeber:	Amtsgericht Brake (Unterweser) Bürgermeister-Müller-Straße 34 26919 Brake
Anzahl der Gutachtenseiten:	28 einschließlich Anlagen
Ausfertigungen:	5 Exemplare, davon verbleibt 1 beim Verfasser

Emden, den 17. 04. 2023

1.	Auftrag und Unterlagen	4
1.1	Auftraggeber, Eigentumsverhältnisse	4
1.1.1	Auftraggeber	4
1.1.2	Eigentümer	4
1.1.3	Besitzverhältnisse	4
1.2	Anlass der Gutachtenerstellung	4
1.3	Bewertungsumfang	4
1.4	Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen	5
1.4.1	Unterlagen	5
1.4.2	Auskünfte	6
1.4.3	Literaturverzeichnis	6
1.5	Ortsbesichtigung	7
1.6	Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte	8
1.7	Weitere Angaben	8
1.8	Abkürzungsverzeichnis	9
1.9	Wertermittlungstichtag	9
2.	Bewertungsgrundsätze	10
2.1	Methodisches Vorgehen	10
2.2	Bewertungsverfahren	10
2.3	Vorgehensweise und Datengrundlage im Vergleichswertverfahren	11
2.4	Auswahl des Verfahrens	12
3.	Beschreibung des Bewertungsobjektes	13
3.1	Allgemeine Grundstücksmerkmale	13
3.2	Lage und Erschließung	13
3.3	Grundbuch Blatt 3643	13
3.4	Gemeinsame landwirtschaftliche Grundstücksmerkmale	14
3.4.1	Flurstück 18/1, Flur 22 Gemarkung Moorriem	14
3.4.1.1	Qualität und Merkmale	14
3.4.1.2	Zuschnitt, Größe und Nutzung	15
3.4.2	Flurstück 17/1, Flur 22 Gemarkung Moorriem	15
3.4.2.1	Qualität und Merkmale	15
3.4.2.2	Zuschnitt, Größe und Nutzung	16

3.4.3	Zubehör	16
3.5	Entwicklungszustand	17
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen und Altlasten	17
4.	Wertermittlung	19
4.1	Bodenrichtwert	19
4.2	Auswertung der Kaufpreissammlung	19
4.3	Bewertung des Grundstücks	21
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.5	Ableitung des Grundstücksverkehrswertes	22
5.	Anlagen	23

1. Auftrag und Unterlagen

1.1 Auftraggeber, Eigentumsverhältnisse

1.1.1 Auftraggeber

Mit Beweisbeschluss des Amtsgerichts Brake (Unterweser) vom 30. 01. 2023 wurde ich mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das in dem Grundbuch von Elsfleth beim Amtsgericht Brake Grundbuchblatt 3643 unter der laufenden Nummer 1 aufgeführte Grundstück beauftragt.

1.1.2 Eigentümer

Gutachten im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens werden anonymisiert verfasst.

1.1.3 Besitzverhältnisse

Über die Besitzverhältnisse des Grundstücks, die Frage ob das Grundstück durch den Eigentümer bewirtschaftet wird oder verpachtet ist, wurde keine Auskunft erteilt ¹.

1.2 Anlass der Gutachtenerstellung

Die Zwangsversteigerung des in dem Grundbuch von Brake eingetragenen Grundbesitzes ist angeordnet. Das vorliegende Gutachten dient der Ermittlung des gemeinen Wertes (Verkehrswert) der landwirtschaftlichen Fläche.

1.3 Bewertungsumfang

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das in dem Grundbuch des Bezirks Elsfleth Blatt 3643 unter der laufenden Nummer 1 verzeichnete Grundstück mit einem Umfang von 17.012 m². Das Grundstück wird aus den Flurstücken 17/1 und 18/1 der Flur 22 in der Gemarkung Moorriem gebildet. Die zu bewertende Fläche wird als Grünland genutzt.

In der folgende Tabelle sind die Bewertungsgrundstücke wiedergegeben.

¹ Mein Schreiben vom 03. 03. 2023 an Frau Rechtsanwältin Dr. Schillgalis, Insolvenzverwalterin

Tabelle 1: Bewertungsgrundstück aus dem Grundbuch von Elsfleth

Grundbuch Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
3643	1	Moorriem	22	17/1	Bäkebusch und Paradies	5.356 m ²
3643	1	Moorriem	22	18/1	Bäkebusch und Paradies	11.656 m ²
						17.012 m²

1.4 Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen

Es wird von mir keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und Aktualität der vom Auftraggeber und von Dritten erhaltenen Auskünfte und Unterlagen, die bei der Gutachtenerstellung verwendet werden, übernommen.

1.4.1 Unterlagen

Auftragsgemäß habe ich die folgenden Unterlagen beschafft oder eingesehen:

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)
2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01. 01. 2023, bereitgestellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg am 13. 04. 2023
3. Auszug aus dem Grundbuch von Elsfleth Blatt 3643, beim Amtsgericht Brake vom 01. 02. 2023
4. Deutscher Wetterdienst, Klima-Data-Center, Station Ovelgönne
5. Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth vom 02. 06. 2006
6. Liegenschaftskarte, bereitgestellt durch Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen -Katasteramt Brake (Unterweser) am 01. 03. 2023
7. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: www.umweltkarten-niedersachsen.de

8. Verordnung über das Naturschutzgebiet „Gellener Torfmöörte mit Rockenmoor und Fuchsberg“ im Gebiet der Stadt Elsfleth im Landkreis Wesermarsch, der Gemeinde Rastede im Landkreis Ammerland und der kreisfreien Stadt Oldenburg vom 21.12.2018

1.4.2 Auskünfte

Ich habe folgende Auskünfte eingeholt:

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch vom 14. 04. 2023
2. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg vom 12. 04. 2023
3. Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung, Schlaginfo-Portal, Abruf vom 29. 03. 2023

1.4.3 Literaturverzeichnis

Bei der Erstellung des Gutachtens wurde im Wesentlichen folgende Literatur berücksichtigt:

1. Bayerisches Landesamt für Steuern, Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, 02/2009
2. Fischer, Biederbeck (Hrsg.), Bewertung im ländlichen Raum, Köln 2019
3. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021
4. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Indexreihen
5. Köhne, Prof. Dr. Manfred, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart 2007

Gesetzliche Bestimmungen und Kommentare:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
2. Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist
3. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswerttrichtlinie– VW-RL) vom 20. März 2014

4. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

1.5 Ortsbesichtigung

Am 23. 03. 2023 führte ich eine Ortsbesichtigung ohne Anwesenheit der Beteiligten durch.

Tätigkeiten im Ortstermin:

- Besichtigung und Inaugenscheinnahme des Bewertungsgrundstückes
- Anfertigung von Fotos für Dokumentationszwecke

Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens bzw. der übergebenen Pläne durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird im Grundsatz die formelle und materielle Legalität der angetroffenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Örtlichkeit wird im Rahmen eines Wertgutachtens üblicherweise nur in Augenschein genommen. Dabei können verdeckte Mängel und Schäden ohne weitergehende Prüfungen nicht erfasst werden.

Nachfolgende zusätzliche Leistungen sind ausdrücklich nicht beauftragt worden:

- Untersuchung von Objekten auf ihre konstruktive, bauphysikalische, energie-wirtschaftliche oder statische Beschaffenheit
- Bodenuntersuchungen; bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes, des Grundwasserstandes, der Gefahr von Hochwasserschäden/Bergschäden etc. wird für die Wertermittlung i.d.R. eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist; falls diesbezüglich mir besondere Unterlagen oder Auskünfte vorliegen, die wertmäßige Anpassungen des Boden(richt-)wertes bedingen, werden sie in diesem Gutachten gesondert erläutert

- Untersuchungen von Umwelteinflüssen, klimatischen, biologischen und ökologischen Bedingungen

Sollten – augenscheinlich nicht erkennbare - Mängel oder Positivwerte (Kiesvorkommen, Bodenschätze etc.) vorhanden sein, können sich hierdurch die im Gutachten ermittelten Werte erheblich ändern.

1.6 Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte

Eine Haftung übernehme ich ausschließlich für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Für den Fall der Haftung wegen Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach begrenzt auf 150.000€. Meine Haftung ist begrenzt auf eine Zeitdauer von drei Jahren nach Fertigstellung des Gutachtens.

Das Gutachten darf nur für den anlassbedingten Zweck verwendet werden; eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte ist nur mit meiner ausdrücklichen Genehmigung gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten und ihre Ausschnitte sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten herausgenommen und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

1.7 Weitere Angaben

Die Ergebnisse meiner Berechnungen werden im Gutachten mit einer begrenzten Zahl an Kommastellen ausgewiesen. Da die verwendete Tabellenkalkulation mit allen Stellen hinter dem Komma weiterrechnet, können bei einer Nachberechnung Abweichungen und Rundungsdifferenzen auftreten.

1.8 Abkürzungsverzeichnis

Baugesetzbuch	BauGB
Bewertungsgesetz	BewG
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
C	Celsius
Euro	€
Hektar	ha
NN	Normalnull
Quadratmeter	m ²
Von Hundert	v.h.
Zirka	ca.

1.9 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der 23. 03. 2023 (Tag des Ortstermins).

Der Wertermittlungs- und Qualitätstichtag sind identisch.

2. Bewertungsgrundsätze

2.1 Methodisches Vorgehen

Nach § 9 Abs. 2 BewG wird der „Gemeine Wert“ durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Diese Definition des gemeinen Wertes entspricht der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Im Folgenden wird auftragsgemäß der Begriff „Verkehrswert“ verwendet.

Der Zeitpunkt der Wertermittlung, der Wertermittlungsstichtag, ist der 23. 03.2023. Die am Wertermittlungsstichtag festgestellten allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind für die Wertermittlung bestimmend. Die allgemeinen Wertverhältnisse werden durch die „Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, (...die) allgemeine Wirtschaftssituation, (...die) Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie (...) den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets“ geprägt (§2 (2) ImmoWertV). Mit dem Wertermittlungsstichtag fällt auftragsgemäß der Qualitätsstichtag zusammen, an dem der Grundstückszustand festgestellt wird. Der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale beschrieben. Dies ist die „Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts“ (§2 (3) ImmoWertV). Der Zustand des Grundstücks und die Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Stichtag sind für den Verkehrswert maßgebend.

Nach dem Stichtagsprinzip sind bei der Wertermittlung allein die zum Bewertungsstichtag bekannten Tatsachen und Entwicklungsmöglichkeiten sowie das zu diesem Zeitpunkt gegebene Preisniveau zu berücksichtigen.

2.2 Bewertungsverfahren

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen grundsätzlich folgende Verfahren zur Ableitung von Grundstücksverkehrswerten zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** dienen der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke auch im Außenbereich. Für die hier anstehenden Bewertung unbebauter landwirtschaftlicher Flächen sind diese Verfahren nicht geeignet.

Für die Bewertung des Bodens ist das **Vergleichswertverfahren** vorrangig anzuwenden (§40 ImmoWertV). Beim direkten Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. In der ImmoWertV werden zwei notwendige Bedingungen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens genannt: Es müssen Vergleichspreise in ausreichender Zahl vorliegen und die gehandelten Grundstücke müssen in ihren Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Hilfsweise können Bodenrichtwerte angesetzt werden, sofern eine hinreichende Merkmalsübereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt besteht. Bodenrichtwerte werden durch die regionalen Gutachterausschüsse für beschriebene Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt. Mögliche Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Bodenrichtwertgrundstück sind durch Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder nach sachverständigem Ermessen zu korrigieren (Kap. 9 VW-RL).

2.3 Vorgehensweise und Datengrundlage im Vergleichswertverfahren

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Vergleichswert entweder aus geeigneten Vergleichspreisen oder durch die Multiplikation eines Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Der Vergleichswert entspricht dem Verkehrswert.

Die Ermittlung des Vergleichswertes aus den Kaufpreisen anderer Grundstücke setzt das Vorhandensein von geeigneten Preisen (Vergleichspreise) voraus. Gemäß der VW-RL sind Kaufpreise geeignet, „wenn die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale ... mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke)“. Mögliche Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen sind gegebenenfalls anzupassen. Die notwendigen Kaufpreise werden durch die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse bereitgestellt. Sofern regional keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise zur

Verfügung steht, können Kaufpreise aus anderen Regionen verwendet werden. Abweichungen aufgrund der regionalen Marktverhältnisse sind zu berücksichtigen. Da der Verkehrswert eines Grundstücks sich aus einer Vielzahl von Parametern bestimmt, die das Grundstück beschreiben, setzt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens eine genaue Kenntnis der Stichprobe voraus, um die Vergleichspreise an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Vergleichsfaktoren sind Werte für Grundstücke mit bekannten Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) bezogen auf eine Einheit (m² Grundstücksfläche). Die Vergleichsfaktoren werden durch die regionalen Gutachterausschüsse aus Kauffällen nach Anpassung um wertbestimmende Merkmale (Vergleichspreise) abgeleitet. Die zur Umsetzung des § 196 BauGB durch die regionalen Gutachterausschüsse ermittelten Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte stellen Vergleichsfaktoren dar. Die Bodenrichtwerte gelten für ein Richtwertgrundstück mit festgelegten Grundstücksmerkmalen wie die Bodengüte und die Grundstücksgröße. Diese sind mittels veröffentlichter Umrechnungsfaktoren für Bodengüte und Flächengröße an das Bewertungsgrundstück objektspezifisch anzupassen und mit der Bezugsgröße des Objektes zu multiplizieren. Das Ergebnis ist der Vergleichswert.

Sofern vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale das Wertermittlungsobjekt prägen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), sind diese im Vergleichswertverfahren gegebenenfalls wertkorrigierend zu berücksichtigen. Die Korrektur ist zu begründen. Eine zusätzliche Marktanpassung des Vergleichswertes ist in der Regel nicht erforderlich, da die Vergleichspreise oder die Vergleichsfaktoren den Markt bereits abbilden. Der ermittelte Vergleichswert entspricht dem Verkehrswert, wenn ausreichend Kauffälle als Datengrundlage und hinreichend an das Bewertungsgrundstück angepasste Vergleichspreise und -faktoren vorliegen.

2.4 Auswahl des Verfahrens

Bei der Auswahl des Verfahrens zur Wertermittlung bin ich durch die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung festgelegt: Zur Bestimmung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren vorrangig anzuwenden (§16 ImmoWertV). Der zu ermittelnde Vergleichswert (Verkehrswert) wird durch Vergleichspreise bestimmt. Diese wiederum werden aus den tatsächlichen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die durch den örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte werden zur Unterstützung der Ergebnisse verwendet.

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Bundesland	Niedersachsen
Landkreis	Wesermarsch
Gemeinde	Stadt Elsfleth

3.2 Lage und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nördlich der Landesstraße L865 „Elsflether Straße“ in der Ortslage Paradies und wird über die öffentliche Straße Landesstraße L865 erschlossen. Zur Lage wird auf die Karten im Anhang verwiesen.

3.3 Grundbuch Blatt 3643

Die Grundbuch Blatt 3643 wurde von mir teilweise eingesehen ².

Bestandsverzeichnis, laufende Nummer 1:	Gemarkung Moorriem, Flur 22, Flurstücke 17/1 und 18/1 Wirtschaftsart und Lage: Grünland, Bäkebusch und Paradies Größe: (0,5356 ha und 1,1656 ha =) 1,7012 ha
Abteilung 1:	Anonymisiert
Abteilung 2:	Auf dem Flurstück 18/1 Nummer 1 lastend: Wegerecht zugunsten des Grundstücks Moorriem, Blatt 830, lfd. Nummer 5. Eingetragen am 25. 08. 1983. Verfügungsbeschränkung gem. §21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (9 IN 2/19). Eingetragen am 07. 02. 2019. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers (9 IN 2/19). Eingetragen am 10. 05. 2019. Anordnung der Zwangsverwaltung (6 L 6/22). Eingetragen am 02. 01. 2023. Anordnung der Zwangsversteigerung (6 K 6/22). Eingetragen am 02. 01. 2023.
Abteilung 3:	Liegt nicht vor.

² Auszug aus dem Grundbuch von Elsfleth, Blatt 3643, beim Amtsgericht Brake (Unterweser) vom 01. 02. 2023

Schuldverhältnisse, die ggf. in der Abteilung III verzeichnet sein können, werden in Wertgutachten üblicherweise nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht oder dem Zweck des Gutachtens entsprechend sachgemäß berücksichtigt werden.

3.4 Gemeinsame landwirtschaftliche Grundstücksmerkmale

Nutzung	Die im Ortstermin festgestellte Nutzung ist Grünland.
Höhe:	ca. 0,5m unter NN
Niederschlag	Im langjährigen Durchschnitt 770 mm (³)
Entstehung:	Moor

3.4.1 Flurstück 18/1, Flur 22 Gemarkung Moorriem

3.4.1.1 Qualität und Merkmale

Die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Flächen wird im Wesentlichen, neben den örtlichen klimatischen Verhältnissen, durch die Faktoren Bodenart, Zustandsstufe und die Wasserverhältnisse geprägt. Die Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung als Wertzahlen geben die Ertragsfähigkeit der Böden im **Verhältnis** zu den besten Böden an, wobei der Ackerboden höchster Ertragsfähigkeit mit der Wertzahl 100 und der ertragsstärkste Grünlandboden mit der Wertzahl 88 bewertet wird. Das zu bewertende Flurstück wird durch folgenden agronomischen Eigenschaften beschrieben ⁴.

Standort:	Moor
Bodenart:	Moor (Mo), in geringen Teilen Sand (S)
Bodenstufe:	III, in geringen Teilen Misch- und Schichtböden
Klimastufe:	8° C und darüber
Wasserstufe:	3
Grünlandzahl:	28
Topografie:	eben

³ Deutscher Wetterdienst, Klima-Daten-Center, Station Ovelgönne

⁴ Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)

Der Nutzung entsprechend ist zur Beschreibung der Ertragsfähigkeit die **Grünlandzahl** ausgewiesen. Die angegebene Grünlandzahl 28 weist auf einen bei der Nutzung als Grünland ertragsschwachen Standort hin.

Die Kenngröße „**Bodenstufe**“ ist eine weitere Angabe für die Ertragsfähigkeit von Grünland und wird vorrangig von der Mächtigkeit der Krume bestimmt. Die Skala beträgt bei Grünland I bis III, wobei der Wert I die höchste Ertragsfähigkeit auf einer tiefen Krume und der hier angegebene Wert III eine sehr schwache Krume geringster Ertragsfähigkeit von 5 bis 10 cm Mächtigkeit auf nicht durchwurzelbaren Untergrund beschreibt

Die „**Wasserstufen**“ beschreiben auf einer Skala von 1 bis 5 die Wasserführung. Die Wasserstufe 1 kennzeichnet einen Boden mit bester Wasserführung, die Wasserstufe 5 eine Sumpfwiese oder eine trockene Hutung.

Eine **Klimastufe** von 8° Celsius und darüber erlaubt die volle Anzahl an Schnitten bei Grünlandnutzung.

3.4.1.2 Zuschnitt, Größe und Nutzung

Das Flurstück ist in seiner wesentlichen Form ein Rechteck. Nach den Angaben im Liegenschaftskataster beträgt die Größe des Flurstücks 11.656 m², die Fläche wird insgesamt als Grünland genutzt⁵. Aufgrund des Zuschnitts herrschen durchschnittliche Bedingungen aus Sicht der Arbeitserledigung vor.

3.4.2 Flurstück 17/1, Flur 22 Gemarkung Moorriem

3.4.2.1 Qualität und Merkmale

Das zu bewertende Flurstück wird durch folgenden agronomischen Eigenschaften beschrieben⁶.

Standort: Moor
Bodenart: Moor (Mo)
Bodenstufe: III
Klimastufe: 8° C und darüber

⁵ Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung, Schlaginfo-Portal, Abruf vom 29. 03. 2023

⁶ Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)

Wasserstufe: 3
 Grünlandzahl:28
 Topografie: eben

Der Nutzung entsprechend ist zur Beschreibung der Ertragsfähigkeit die **Grünlandzahl** ausgewiesen. Die angegebene Grünlandzahl 28 weist auf einen bei der Nutzung als Grünland ertragsschwachen Standort hin.

3.4.2.2 Zuschnitt, Größe und Nutzung

Das Flurstück ist in seiner wesentlichen Form ein Dreieck. Nach den Angaben im Liegenschaftskataster beträgt die Größe des Flurstücks 5.636 m², die Fläche wird insgesamt als Grünland genutzt ⁷. Aufgrund des Zuschnitts herrschen ungünstige Bedingungen aus Sicht der Arbeitserledigung vor.

In der folgenden Tabelle sind die Flurstücke und die Nutzung zusammengefasst.

Tabelle 2: Flurstücke und Nutzungen

Grundbuch Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe	davon Grünland
3643	1	Moorriem	22	17/1	Bäkebusch und Paradies	5.356 m ²	5.356 m ²
3643	1	Moorriem	22	18/1	Bäkebusch und Paradies	11.656 m ²	11.656 m ²
						17.012 m²	17.012 m²

3.4.3 Zubehör

Das Grundstück ist nicht bebaut und frei von jeglichem Zubehör.

⁷ Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)

3.5 Entwicklungszustand

Als Entwicklungszustand wird die planerische Entwicklung eines Grundstücks von der Fläche für Landwirtschaft zu baureifem Land bezeichnet und ist ein Merkmal des Grundstückszustands⁸. Der Entwicklungszustand der zu bewertenden Flächen wird auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplan beurteilt: Das zu bewertende Grundstück ist als Fläche für die Landwirtschaft beschrieben⁹.

3.6 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen und Altlasten

Bodenordnung: Es ergab sich kein Hinweis auf ein Bodenordnungsverfahren.

Es liegen Hinweise auf die Ausweisung eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes wie ein FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet vor¹⁰: Das Grundstück ist Teil des

- Naturschutzgebietes Gellener Torfmöorte mit Rockenmoor und Fuchsberg,
- Fauna-Flora-Habitat- Gebiet (FFH), Natura 2000, Ipweger Moor, Gellener Torfmöorte,
- Gastvögel, wertvolle Bereiche 2018 und des
- Moorschutzprogramm Neubewertung 1994, Ipweger Moor.

Die Nutzung des Grünlands ist nur eingeschränkt in extensiver Form (u.a. ein Verbot mineralischer Düngung und Mahd nach dem 15. 06.) gestattet¹¹.

Hinsichtlich des Altlastenstatus liegt folgende Information aus dem Kataster vor¹²:

1. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch oder einer anderen vergleichbaren Datenbank aufgeführt.

⁸ §§ 2 und 3 ImmoWertV

⁹ Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth 02. 06. 2006

¹⁰ Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser) und Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: www.umweltkarten-niedersachsen.de

¹¹ Verordnung über das Naturschutzgebiet „Gellener Torfmöorte mit Rockenmoor und Fuchsberg“ im Gebiet der Stadt Elsfleth im Landkreis Wesermarsch, der Gemeinde Rastede im Landkreis Ammerland und der kreisfreien Stadt Oldenburg vom 21.12.2018

¹² Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch vom 14. 04. 2023

2. Es gibt hier keine Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in unmittelbarer Nähe des oben aufgeführten Grundstücks.

3. Der Standort liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes

4. Wertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes der landwirtschaftlichen Fläche stehen Bodenrichtwerte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zur Verfügung¹³.

4.1 Bodenrichtwert

Für den relevanten Stichtag 01.01. 2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg folgenden Bodenrichtwert am Standort Gemarkung Moorriem für das Jahr 2023 festgestellt:

Fläche der Landwirtschaft, Nutzung Grünland auf Moor: 1,70 €/m²

Die wertbestimmende Bodenart ist Moor. Der Bodenrichtwert ist nicht von der Größe und der Bodengüte abhängig, entgegen anderen Bodenmärkten wurde kein Einfluss der Faktoren Flächengröße und Grünlandzahl auf die Kaufpreisbildung festgestellt¹⁴. Andernfalls erforderliche Umrechnungskoeffizienten für die Merkmale Größe und Grünlandzahl werden durch den Gutachterausschuss daher nicht mitgeteilt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück ist daher nicht erforderlich, der Bodenrichtwert entspricht dem vorläufigen marktangepassten Vergleichsfaktor.

4.2 Auswertung der Kaufpreissammlung

Aus der Kaufpreissammlung liegen Angaben zu 10 Kauffällen von **Grünland** aus dem Zeitraum 2019 bis 2023 vor. Die erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erfassen tatsächliche Kaufvorgänge in der Region Stadt Elsfleth für Grünland auf Moorstandorten. Die Kaufvorgänge in der Kaufpreissammlung sind bereinigt um diejenigen unter Verwandten und solche mit ungewöhnlichen Grundstücksmerkmalen. Der Grundstücksmarkt ist zum Teil durch Käufe der öffentlichen Hand zu Naturschutzzwecken geprägt. Diese Kauffälle sind in der folgenden Tabelle enthalten, da die erzielten Vergleichswerte nicht von den üblichen abweichen. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise sind als Vergleichsmaßstab in €/m² wiedergegeben.

¹³ Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg vom 12. 04. 2023 und Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01. 01. 2023, bereitgestellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg am 13. 04. 2023

¹⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021, S. 55

Tabelle 3: Auswertung der Kaufpreissammlung für Grünland in der Region Stadt Elsfleth (Stichprobenumfang n= 10) ¹⁵

Lfd.Nr.	Datum	Grundstücksart	Grünlandzahl	Bodenart	Fläche	Richtwert	Kaufpreis	Vergleichswert
1	2019	Grünland	29	Moor	65.000 m ²	1,35 €/m ²	117.000 €	1,80 €/m ²
2	2020	Grünland	33	Moor	203.900 m ²	1,40 €/m ²	305.780 €	1,50 €/m ²
3	2020	Grünland	29	Moor	107.800 m ²	1,40 €/m ²	172.530 €	1,60 €/m ²
4	2021	Grünland	33	Moor	36.900 m ²	1,50 €/m ²	49.860 €	1,35 €/m ²
5	2021	Grünland	33	Moor	83.900 m ²	1,50 €/m ²	167.730 €	2,00 €/m ²
6	2022	Grünland	33	Moor	40.200 m ²	1,65 €/m ²	56.280 €	1,40 €/m ²
7	2022	Grünland	36	Moor	9.500 m ²	1,65 €/m ²	18.800 €	1,98 €/m ²
8	2022	Grünland	33	Moor	70.000 m ²	1,65 €/m ²	133.090 €	1,90 €/m ²
9	2022	Grünland	39	Moor	19.100 m ²	1,65 €/m ²	34.360 €	1,80 €/m ²
10	2023	Grünland	35	Moor	35.600 m ²	1,70 €/m ²	71.160 €	2,00 €/m ²

Die mitgeteilten Kaufpreise sind für die weitere Auswertung um die Einflussgröße „Zeitpunkt des Kaufes“ mittels eines Index zu bereinigen und auf diese Weise an den Bewertungsstichtag anzupassen. Die notwendigen Umrechnungskoeffizienten werden aus der Entwicklung der Bodenrichtwerte abgeleitet ¹⁶.

In der nächsten Tabelle erfolgt die Anpassung der Vergleichswerte an den Bewertungsstichtag durch Korrektur um den wertbeeinflussenden Faktor Kaufzeitpunkt mittels eines Index .

Tabelle 4: Ermittlung der korrigierten Vergleichswerte für Grünland zum Stichtag

Lfd.Nr.	Vergleichswert	Index	Vergleichswert, indexiert
1	1,80 €/m ²	1,26	2,27 €/m ²
2	1,50 €/m ²	1,21	1,82 €/m ²
3	1,60 €/m ²	1,21	1,94 €/m ²
4	1,35 €/m ²	1,13	1,53 €/m ²
5	2,00 €/m ²	1,13	2,27 €/m ²
6	1,40 €/m ²	1,03	1,44 €/m ²
7	1,98 €/m ²	1,03	2,04 €/m ²
8	1,90 €/m ²	1,03	1,96 €/m ²
9	1,80 €/m ²	1,03	1,85 €/m ²
10	2,00 €/m ²	1,00	2,00 €/m ²
Median:			1,95 €/m²

Von den weiteren, möglichen Bestimmungsgrößen des Kaufpreises, der Flächengröße und der Grünlandzahl, geht kein statistisch nachweisbarer Einfluss auf den Vergleichswert in €/m² aus ¹⁷.

¹⁵ Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg vom 12. 04. 2023

¹⁶ Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01. 01. 2023, bereitgestellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg am 13. 04. 2023

¹⁷ Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021, S. 55

Der aus den tatsächlichen Kaufpreisen durch Korrekturen abgeleitete mittlere Vergleichswert (Median) beträgt für Grünland am Standort Moorriem 1,95 €/m² und ist höher als der für den Stichtag veröffentlichte Bodenrichtwert von 1,70 €/m². **Die Bewertung des Grünlands erfolgt unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse am regionalen Bodenmarkt mit einem Vergleichswert in Höhe von 1,90 €/m².**

4.3 Bewertung des Grundstücks

Für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks sind die anzuwendenden Vergleichswerte mit den jeweiligen Flächen zu multiplizieren. Die auf Flurstücken anzutreffenden geringen Nebenflächen wie Gehölze, Unland und Gräben werden mit den Wertansätzen für die Hauptnutzungsart bewertet, wie es im Markt üblich ist.

Tabelle 4: Ermittlung der Verkehrswerte

Grundbuch Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe	davon Grünland	Grünland 1,90 €/m ²	Summe der Verkehrswerte
3643	1	Moorriem	22	17/1	Bäkebusch und Paradies	5.356 m ²	5.356 m ²	10.176 €	10.176 €
3643	1	Moorriem	22	18/1	Bäkebusch und Paradies	11.656 m ²	11.656 m ²	22.146 €	22.146 €
Summe:									32.323 €

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsgrundstück ist Teil des Naturschutzgebietes Gellener Torfmöörte mit Rockenmoor und Fuchsberg. Die Nutzung des Grundstücks ist nur in extensiver Bewirtschaftung gestattet. Zur Berücksichtigung dieser Nutzungseinschränkung wird ein Abschlag in Höhe von 20 v. H. angesetzt.

Tabelle 5: Korrektur des vorläufigen Verkehrswertes um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Verkehrswert	32.323 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Naturschutzgebiet)	-6.465 €
Verkehrswert	25.858 €

4.5 Ableitung des Grundstücksverkehrswertes

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittelte ich den Verkehrswert des zu bewertenden landwirtschaftlichen Grundstücks aus dem Grundbuch von Elsfleth Blatt 3643, laufende Nummer 1, dies sind die Flurstücke 17/1 und 18/1 in der Flur 22 Gemarkung Moorriem mit einem Gesamtumfang von 1,7012 Hektar, zum Stichtag mit:

gerundet 26.000 Euro.

EURO in Worten: sechszwanzigtausend

Emden, den 17. 04. 2023



Hartmut Brinkmann-Kleingarn

5. Anlagen

Anlage 1: Lage des Standorts in der Region

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung

Anlage 4: Fotodokumentation

Anlage 1: Lage des Standorts in der Region



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Elsfleth, Stadt
Gemarkung: Moorriem
Flur: 22 Flurstück: 18/1

**Liegenschaftskarte 1:2000
Standardpräsentation**

Erstellt am 01.03.2023
Aktualität der Daten 25.02.2023



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Brake -
Schrabberdeich 43
26919 Brake

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Brake (Unterweser) -
Schrabberdeich 43
26919 Brake

Zeichen: A_144_2023

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 3: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 01.03.2023
Aktualität der Daten: 25.02.2023

Flurstück 17/1, Flur 22, Gemarkung Moorriem

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Elsfleth, Stadt Landkreis Wesermarsch
Finanzamt:	Nordenham
Lage:	Bäkbusch
Fläche:	5 356 m ²
Tatsächliche Nutzung:	5 356 m ² Grünland
Bodenschätzung:	5 356 m ² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 28 Ertragsmesszahl 1500 Gesamtertragsmesszahl 1500
Hinweise zum Flurstück:	Naturschutzgebiet Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Moorriem-Ohmsteder Sielacht

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Brake (Unterweser) Grundbuchbezirk Elsfleth Grundbuchblatt 3643 Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Brake -
Schrabberdeich 43
26919 Brake

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Brake (Unterweser) -
Schrabberdeich 43
26919 Brake

Zeichen: A_144_2023

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

**Flurstücks- und
Eigentumsnachweis**

**Standardpräsentation
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 01.03.2023
Aktualität der Daten: 25.02.2023

Flurstück 18/1, Flur 22, Gemarkung Moorriem

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Elsfleth, Stadt Landkreis Wesermarsch
Finanzamt:	Nordenham
Lage:	Paradies
Fläche:	11 656 m ²
Tatsächliche Nutzung:	11 656 m ² Grünland
Bodenschätzung:	1 642 m ² Grünland (Gr), Bodenart Sand (S), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 25, Grünlandzahl 25, Neukultur (N), 1975 Ertragsmesszahl 410 10 014 m ² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 28 Ertragsmesszahl 2804 Gesamtertragsmesszahl 3214
Hinweise zum Flurstück:	Naturschutzgebiet Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Moorriem-Ohmsteder Sielacht

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Brake -
Schrabberdeich 43
26919 Brake

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Brake (Unterweser) -
Schrabberdeich 43
26919 Brake

Zeichen: A_144_2023

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 3: Fotodokumentation



Bild 1:
Zufahrt zum Flurstück 18/1



Bild 2:
Flurstück 18/1