

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 unbebauter 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 7/22

Gemarkung Moorriem

Wegefläche

Zu ermittelnder Wert:	Verkehrswert i. S. d. §194 Baugesetzbuch
Anlass:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	23. 03. 2023 (Tag des Ortstermins)
Bewertungsumfang:	Ein Weg in einem Umfang von 1.629 m ² , eingetragen in dem Grundbuch von Elsfleth am Amtsgericht Brake (Unterweser), Grundbuchblatt 3922, laufende Nummer 6
Auftragserteilung:	Schriftliche Bestellung des Amtsgerichts Brake (Unterweser) gemäß Beschluss vom 30. 01. 2023, AZ: 6 K 7/22
Auftraggeber:	Amtsgericht Brake (Unterweser) Bürgermeister-Müller-Straße 34 26919 Brake
Anzahl der Gutachtenseiten:	21 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	5
1.4.3	Literaturverzeichnis	6
1.5	Ortsbesichtigung	6
1.6	Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte	7
1.7	Weitere Angaben	8
1.8	Abkürzungsverzeichnis	8
1.9	Wertermittlungstichtag	8
2.	Bewertungsgrundsätze	9
2.1	Methodisches Vorgehen	9
2.2	Bewertungsverfahren	9
2.3	Vorgehensweise und Datengrundlage im Vergleichswertverfahren	10
2.4	Auswahl des Verfahrens	11
3.	Beschreibung des Bewertungsobjektes	12
3.1	Allgemeine Grundstücksmerkmale	12
3.2	Lage und Erschließung	12
3.3	Grundbuch Blatt 3922	12
3.4	Grundstücksmerkmale und Zubehör	13
3.5	Entwicklungszustand	13
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen und Altlasten	13
4.	Wertermittlung	15
4.1	Bewertung des Grundstücks	15
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
4.3	Ableitung des Grundstücksverkehrswertes	16

5. Anlagen

17

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 3922 unter der laufenden Nummer 6 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 3922 unter der laufenden Nummer 6 verzeichnete Grundstück mit einem Umfang von 1.629 m². Das Grundstück wird aus dem Flurstück 13/2 der Flur 28 in der Gemarkung Moorriem gebildet.

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

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 3922, beim Amtsgericht Brake vom 01. 02. 2023
4. Deutscher Wetterdienst, Clima-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

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 durch. Die Beteiligten waren nicht anwesend.

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 Wertermittlungstichtag 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. Für Wegeflächen liegen weder Bodenrichtwerte noch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung vor. Die Bewertung erfolgt mit Erfahrungswerten.

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Bundesland	Niedersachsen
Landkreis	Wesermarsch
Gemeinde	Stadt Elsfleth

3.2 Lage und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist an dem Weg „Grasmoorweg“ nördlich der Ortslage Moorhausen gelegen. Der Erschließungsweg „Grasmoorweg“ geht von der Landesstraße L865 „Elsflether Straße“ ab und ist teilweise asphaltiert. Zur Lage wird auf die Karten im Anhang verwiesen.

3.3 Grundbuch Blatt 3922

Die Grundbuch Blatt 3922 wurde von mir teilweise eingesehen ².

Bestandsverzeichnis, laufende Nummer 6:	Gemarkung Moorriem, Flur 28, Flurstück 13/2 Wirtschaftsart und Lage: Verkehrsfläche, Grasmoorweg Größe: 0,1629 ha
Abteilung 1:	Anonymisiert
Abteilung 2:	Auf der laufenden Nummer 6 lastend: 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 Zwangsversteigerung (6 K 7/22). Eingetragen am 02. 01. 2023. Anordnung der Zwangsverwaltung (6 L 2/22). Eingetragen am 02. 01. 2023.
Abteilung 3:	Liegt nicht vor.

Schuldverhältnisse, die ggf. in der Abteilung III verzeichnet sein können, werden in Wertgutachten üblicherweise nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf.

² Auszug aus dem Grundbuch von Elsfleth, Blatt 3922, beim Amtsgericht Brake (Unterweser) vom 01. 02. 2023

valutierende Schulden gelöscht oder dem Zweck des Gutachtens entsprechend sachgemäß berücksichtigt werden.

3.4 Grundstücksmerkmale und Zubehör

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen unbefestigten Feldweg zur Erschließung der Flurstücke 13/5 und 15.

Das Grundstück ist nicht bebaut und frei von jeglichem Zubehör.

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 Grundstückszustands³. Der Entwicklungszustand der zu bewertenden Flächen wird auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplan beurteilt: Das zu bewertende Grundstück wird als Fläche für die Landwirtschaft angesprochen⁴.

3.6 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen und Altlasten

Bodenordnung: Es ergab sich kein Hinweis auf ein Bodenordnungsverfahren.

Es liegen keine Hinweise auf die Ausweisung eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes wie ein FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet vor⁵: Das Grundstück ist Teil des Moorschutzprogramm Neubewertung 1994, Ipweger Moor.

Die Nutzung des Grundstücks ist nicht eingeschränkt.

Hinsichtlich des Altlastenstatus liegt folgende Information aus dem Kataster vor⁶:

³ §§ 2 und 3 ImmoWertV

⁴ Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth 02. 06. 2006

⁵ 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

⁶ Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch vom 14. 04. 2023

1. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch oder einer anderen vergleichbaren Datenbank aufgeführt.
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 von Flächen stehen üblicherweise Bodenrichtwerte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zur Verfügung⁷. Für Wegeflächen wie sie hier vorliegen hat der zuständige Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte veröffentlicht. Landwirtschaftliche Wegeflächen werden üblich mit dem Bodenwert der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erworben. Die über das Flurstück 13/2 erschlossenen Flurstücke 13/5 und 15 sind Grünland, daher wird der Bodenrichtwert für Grünland in Höhe von **1,60 €/m²** für die Bewertung angesetzt⁸.

4.1 Bewertung des Grundstücks

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

Tabelle 1: Ermittlung der Verkehrswerte

Grundbuch Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	davon Weg	Wegefläche 1,60 €/m ²	Summe der Verkehrswerte
3922	6	Moorriem	28	13/2	1.629 m ²	1.629 m ²	2.606 €	2.606 €
						Summe:		2.606 €

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsgrundstück weist keine Merkmale auf, die den Verkehrswert des Grundstücks wesentlich beeinflussen.

⁷ 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

⁸ Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung, Schlaginfo-Portal, Abruf vom 29. 03. 2023

4.3 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 3922, laufende Nummer 6, dies ist das Flurstück 13/2 der Flur28 Gemarkung Moorriem mit einem Gesamtumfang von 1.629 Quadratmeter, zum Stichtag mit:

gerundet 2.600 Euro.

EURO in Worten: zweitausendsechshundert

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: 28 Flurstück: 13/2

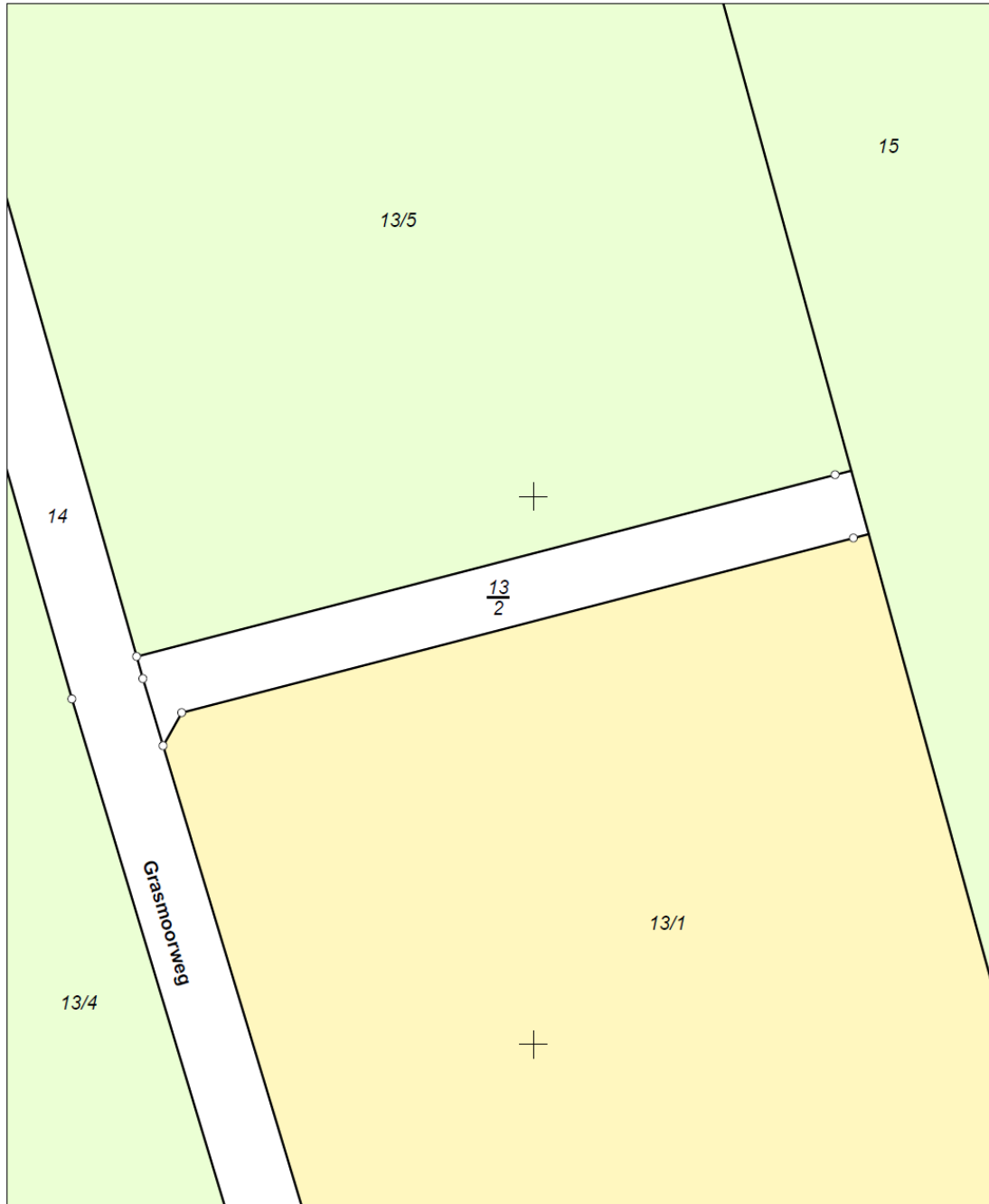
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.03.2023
Aktualität der Daten 04.03.2023

N = 5892390

E = 32453984



N = 5892170

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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_167_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 13/2, Flur 28, Gemarkung Moorriem

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Elsfleth, Stadt
Landkreis Wesermarsch

Finanzamt: Nordenham

Lage: Grasmoorweg

Fläche: 1 629 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 629 m² Weg

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Moorriem-Ohmsteder Sielacht

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Brake (Unterweser)
Grundbuchbezirk Elsfleth
Grundbuchblatt 3922
Laufende Nummer 0006

Anlage 3: Fotodokumentation



Bild 1:
Flurstück 13/2