

Christian Bookmeyer



**Zertifizierter Sachverständigen für
die Markt- und Beleihungswerter-
mittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)**

**Kaufmann in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft**

Versicherungskaufmann

Amtsgericht Brake
-Vollstreckungsgericht-
Frau Greifenberg
Bürgermeister-Müller-Straße 34
26919 Brake

Feldstraße 1
26936 Stadland

Telefon: 04737 92900
Telefax: 04737-929020
Internet: www.bookmeyer.de
eMail: immobilien@bookmeyer.de

Datum: 26.02.2025
Az.: anonymisiert

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Grünland genutzte Grundstück
in 26919 Brake, Schmalenflether Straße



Az. des Gerichts:

NZS 6 K 12/24

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
24.02.2025 ermittelt mit rd.

70.700 €.

(siebzigtausendsiebenhundert Euro)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts	7
3.1	Grundstücksdaten	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	7
3.3	Bodenwertermittlung.....	7
3.4	Verkehrswert	9
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	11
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	11
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	11
5	Verzeichnis der Anlagen.....	12

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland
Objektadresse:	Schmalenflether Straße 26919 Brake
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Brake, Blatt 11181, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Golzwarden, Flur 5, Flurstück 145/66, zu bewertende Fläche 30.760 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Brake vom 06.02.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	24.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	24.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.02.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 12.02.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	das Wertermittlungsobjekt konnte vollumfänglich besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und der Sachverständige
Eigentümer:	anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • aktuelle Grundstücksmarktdaten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Oldenburg

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Der im Nordwesten Niedersachsens gelegene Landkreis Wesermarsch grenzt im Westen an die kreisfreie Stadt Oldenburg (Oldb.) und an die Landkreise Ammerland und Friesland sowie den Jadebusen, im Norden stößt er an die Nordsee, im Osten bildet die Weser die Grenze zu den Landkreisen Cuxhaven und Osterholz sowie zum Land Bremen und im Süden grenzt er an die kreisfreie Stadt Delmenhorst und den Landkreis Oldenburg. Kreisstadt ist Brake (Unterweser). Die Wesermarsch liegt in der Norddeutschen Tiefebene. Der vorherrschende Landschaftstyp ist die Marsch, die zu zwei Dritteln unterhalb des mittleren Flutwasserspiegels liegt und nur durch Deiche vor Überflutung geschützt ist, die den ganzen Landkreis zum Wasser der Weser, Nordsee und Jadebusen umgeben. Im Westen schließt die Marsch an die Geest an. An der B 211 befindet sich in Loyermoor der so genannte Geest-Abbruch, der eine Höhendifferenz von gut 30 Meter überbrückt. Im Süden durchfließt die Hunte von Oldenburg kommend den Landkreis und mündet bei Elsfleth in die Weser. Hauptverkehrswege im Landkreis Wesermarsch sind die Bundesstraßen B 212 (Nord-Süd-Richtung), die am Anleger der Weserfähre im Ortsteil Blexen der Stadt Nordenham beginnt und im Süden bis zur Kreisgrenze in der Gemeinde Lemwerder führt, die Bundesstraße B 211 in Ost-West-Richtung (Anbindung an das regionale Oberzentrum Oldenburg) und die Bundesstraße B 437 in Ost-West-Richtung (Anbindung an die Bundesautobahn A 28 Richtung Wilhelmshaven). Beim Ortsteil Kleinensiel der Gemeinde Stadland führt der Wesertunnel auf die rechte Weserseite und zur Anbindung an die A 27 (Cuxhaven – Bremen).
Ort und Einwohnerzahl:	Brake (ca. 16000 Einwohner); Stadtteil Golzwarden
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Oldenburg <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover <u>Bundesstraßen:</u> B 212 und B 211 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 29 AS Nordenham/Brake <u>Bahnhof:</u> Brake <u>Flughafen:</u> Bremen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nördlich von Golzwarden; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 – 3,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; Außenbereich
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen, einzelne Höfe
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	überwiegend eben, tlw. durch Grütpe durchzogen

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Tiefen:</u> ca. 155 m in Nordstüdrichtung und ca. 200 m in Ostwestrichtung; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 30.760 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> nahezu trapezförmige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Zuwegung von der Schmalenflether Straße über vorgelagerte Flurstücke; klassifizierte Straße (Kreisstraße 200); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen die Zuwegung erfolgt über einen unbefestigten Privatweg und eine vorgelagerte Fläche (Nach Angabe des Eigentümers im Fremdeigentum.)
Altlasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt, da nach Auskunft des Landkreises Wesermarsch das Grundstück nicht im Altlastenkataster aufgeführt ist.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Brake, Blatt 11181 folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk, der in der Wertermittlung nicht berücksichtigt wird. Zugunsten des Bewertungsobjektes ist weder im Grundbuch des Bewertungsobjektes noch in dem Grundbuch zu den Flurstücken 143/63 und 699/41 – lt. Auskunft des Amtsgerichtes Brake – ein Wegerecht eingetragen.
---------------------------------------	---

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen, da es sich um eine unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich handelt.

Denkmalschutz:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Brake ist kein Hinweis auf Denkmalschutz bzw. Naturdenkmal vorhanden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im östlichen Bereich des Bewertungsobjektes ist der Verlauf einer Wasserleitung (Nennweite 300) dargestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

"reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei anzusehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Grünland vom Eigentümer genutzt. Die Fläche ist überwiegend eben und hat einen durchschnittlicher Pflege- und Entwässerungszustand.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 26919 Brake, Schmalenflether Straße zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Brake	11181	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Golzwarden	5	145/66	30.760 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Grünlandzahl (GZ)	= 75
Zuschnitt/Form	= gut
Wegeerschließung	= gute öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 24.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 30.760 m ²
Grünlandzahl (GZ)	= 75
Zuschnitt/Form	= befriedigend
Wegeerschließung	= unbefestigt

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,70 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	30.760	× 1,00	
Grünlandzahl (GZ)	75	75	× 1,00	
Zuschnitt/Form	gut	befriedigend	× 1,00	
Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	unbefestigt	× 0,85	E12
Bodenart	Lehm und Ton	Lehm	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	2,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	2,30 €/m²	
Fläche	×	30.760 m ²	
Bodenwert	=	70.748,00 €	
	rd.	70.700,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.02.2025 insgesamt **70.700,00 €**.

E12

Die Zuwegung führt über vorgelagerte, unbefestigte Fremdf Flächen und ist nicht grundbuchlich abgesichert. Hierfür hält der Sachverständige einen Abschlag von 15% für erforderlich und angemessen.

3.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert (Vergleichswert) orientieren.

Der **Verkehrswert** für das als Grünland genutzte Grundstück in 26919 Brake, Schmalenflether Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brake	11181	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Golzwarden	5	145/66

wird zum Wertermittlungstichtag 24.02.2025 mit rd.

70.700 €

in Worten: siebzigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

26. Februar 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,- EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2006
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2006
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 4: Bodenrichtwertkarte
Anlage 5: Fotos
Anlage 6: Grundbuchauszug